

## Stadens agerande i samband med ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter

Skrivelse av Leif Rönngren (s)

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Skrivelsen av Leif Rönngren (s) bifalles.
2. Stadsledningskontoret ges i uppdrag att utarbeta en policy för hur staden ska agera i ombildningsprocesser.

**Föredragande borgarrådet Roger Mogert** anför följande.

### *Skrivelsens innehåll*

Leif Rönngren (s) har lämnat en skrivelse, *bilaga 2*, som tar upp stadens agerande i samband med ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. I skrivelsen nämns hur ombildningar av allmännyttiga hyreslägenheter i innerstaden kan påverka stadsdelarnas verksamheter då de kan komma att få nya hyresvärdar, som vill få in mer inkomstbringande verksamheter i sina lokaler. Stadsdelarna har därför anhängit om att staden ska inköpa de lägenheter som behövs för gruppboenden i de hus som ombildas. I ombildningsprocessen är det svårt för staden att förhålla sig neutral. Genom att rösta bidrar staden till ett avgörande.

Med anledning av detta föreslår Leif Rönngren (s) att staden tar fram en policy för hur staden ska agera i dessa sammanhang.

### *Remisser*

Skrivelsen remitterades för synpunkter till stadsledningskontoret (SLK), gatu- och fastighetsnämnden (GFN), koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB samt till stadsdelsnämnderna i Bromma, Enskede-Årsta, Vantör och Norrmalm.

SLK har förståelse för att det kan behövas någon mycket övergripande policy vid förvärv av bostadsrätter. Varje bostad eller lokal är unik och det samma gäller sannolikt varje ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Om den verksamhetsansvariga nämnden anser lokalen eller bostaden vara strategiskt viktig för verksamheten begär man hos kommunstyrelsen att staden köper bostadsrätten.

GFN konstaterar att nämnden inte är med i ombildningsprocessen. Det är stadsdelsförvaltningen som är hyresgäst och därmed har rösträtt. Gatu- och fastighetskontoret (GFK) kommer in först vid förvärvstillfället. GFK har sedan 1994, efter beslut från kommunstyrelsen, uppdrag att förvalta de bostadsrätter som är i kommunens ägo och har också uppdrag att förvärva nya bostadsrätter på uppdrag av stadsdelsnämnderna. Det har visat sig att stadsdelarna i allt större utsträckning efterfrågar bostadsrätter för att kunna bedriva sin verksamhet och att det också blir mer komplicerat att äga och förvalta dessa bostadsrätter.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB anser att det primära intresset är att staden säkerställer tillgången för lokaler för de egna verksamheterna då bostadsbolagen överlåter fastigheter till bostadsrättsföreningar. Det kan antingen ske genom att bostadsbolagen och staden tecknar längre kontrakt eller att staden köper bostadsrätter. Koncernledningen inser att stadens agerande kan vara av stor betydelse vid ombildningar men har inget exempel på där stadens agerande har inneburit ändrade majoritetsförhållanden på bostadsrättsföreningens stämma. I framför allt innerstaden krävs av ekonomiska skäl en betydligt högre anslutningsgrad än det lagstadgade kravet om 2/3 majoritet.

Bromma stadsdelsnämnd kan se att ombildningen till bostadsrätter i en del fall får konsekvenser för stadsdelsnämnden. Nämnden kan dock inte se att den riskerar att hamna i en situation som innebär att den tvingas köpa lägenheter vid ombildning. Försöks- och träningslägenheter måste vara hyresrätter. När det gäller lokalkontrakt så innebär det ingen större skillnad att vara hyresgäst hos en bostadsrättsförening, ett privat eller kommunalt fastighetsbolag eller GFK.

Enskede-Årsta stadsdelsnämnd anser att frågan om ifall kommunägda hyresfastigheter ska ombildas till bostadsrätter har betydande principiella dimensioner och därför ytterst beslutas genom politiska beslut. Nämnden har inte som hyresgäst erhållit någon förfrågan om anmälan i samband med ombildning. Däremot har den tagit del av en avsiktsförklaring som ett av de kommunala bolagen bilagt till en intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt i fastighet där bolaget hyr lokaler. Bolagets avsiktsförklaring kan ses som policy grundad på ekonomiska överväganden utifrån de kommunala bolagens intressen. Nämnden anser att med bakgrund av frågans principiella dimensioner att det kan finnas ett behov av en policy för stadens agerande. Policyn bör utarbetas efter hörande av stadsdelsnämnder som har praktisk erfarenhet av ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt.

Vantörs stadsdelsnämnd anser att en önskan från hyresgästerna i kommunalt ägda fastigheter att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter ska inte kunna stoppas av kommunen oavsett om kommunen har verksamheter i fastigheten eller ej. De problem som kan uppstå för stadens verksamheter i samband med ombildningar bör lösas efter hand och individuellt. Nämnden anser att en policy riskerar att bli alltför generellt hållen eftersom alla situationer är unika och att en sådan i de flesta fall inte kan appliceras.

Normalms stadsdelsnämnd konstaterar att förvaltningen deltar i hyresgästmöten och följer utvecklingen, men röstar ej. Nämnden ställer sig bakom att en tydligare policy utarbetas.

### *Mina synpunkter*

Problematiken som skrivelsen pekar på är principiellt viktig även om den kommunalt understödda bostadsrättifieringen som skett under de senaste åren, av framförallt Stockholms innerstad, nu avbrutits. Den omfattande ombildning av hyreslägenheter som skett i innerstaden var på väg att helt förändra bostadsmarknaden i denna del av Stockholm. Framförallt försvann de kommunala hyreslägenheterna som, genom bruksvärdessystemet, bland annat har till uppgift att sätta tak för hyresnivåerna. Utan dem var vi på väg mot ett system med marknadshyror och en betydande förmögenhetsöverföring till privata fastighetsägare. Eftersom lägenheterna däremot inte såldes till marknadspriser från de kommunala bolagen fördes enorma tillgångar över från att vara gemensamma till privatpersoner.

Utöver detta innebär ombildningen även ett dilemma för staden såväl som för privatpersoner att hamna som hyresgäst hos en liten förening som består av ens grannar. Eftersom det är fördelaktigt att sälja lokaler och bostäder som bostadsrätter kan det innebära svårigheter att på sikt behålla viktiga lokaler för daghem, fritidsverksamhet och annan kommunal verksamhet till rimliga kostnader.

Min åsikt är därför att staden i dagsläget inte bör medverka till att ombildningar till bostadsrätter sker. Detta för att segregationen i Stockholm inte skall öka, för att inte marknadshyror skall införas samt inte minst för att säkerställa att staden även i framtiden har tillgång till bra lokaler för kommunala verksamheter.

Den nuvarande majoriteten framhåller ett bibehållet starkt ägande och förvaltande av fastigheter. Frågan om hur tjänstemän på stadsdelsförvaltningarna ska agera i enskilda fall, då hyresgäster i fastigheter som de hyrt in sig i diskuterar ombildning, är också av principiell karaktär. Om frågan om ombildningar blir aktuell i framtiden kan det därför vara bra att ha en policy för hur stadsdelsnämnder och förvaltningar ska agera.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Skrivelsen av Leif Rönngren (s) bifalles.
2. Stadsledningskontoret ges i uppdrag att utarbeta en policy för hur staden ska agera i ombildningsprocesser.

Stockholm den 16 oktober 2003

ROGER MOGERT

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. skrivelsen av Leif Rönngren (s) avslås
2. därutöver anföras.

Stockholm var under flera år ett gott exempel på hur människor kan ges större inflytande över sitt boende. Den politik som fördes under föregående mandatperiod tog sin utgångspunkt i människors val och efterfrågan, istället för att vara uppbyggd kring regleringar och politisk klåfingrighet. Mot den bakgrunden är det olyckligt att den nuvarande politiska majoriteten så tydligt genomför försämringar och sätter upp hinder för alla de stockholmare som vill engagera sig i och ta ansvar för sitt boende.

Frågan kring ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter har varit och kommer att förbli en känslig fråga, inte minst av den orsaken att intresset är fortsatt stort i en stad där socialdemokratisk bostadspolitik skapat bostadsbrist och en stor svart bostadsmarknad. Helt bortsett från detta handlar också frågan om människors möjligheter att själva påverka det egna boendet och boendemiljön i ett system där eget ansvarstagande sällan uppmuntrats av ledande politiker. I dagsläget är bostadsrätten den enda upplåtelseform som – åtminstone indirekt - möjliggör bostadsägande i flerbostadshus. De fördelar som är förknippade med direkt ägande har visat sig vara efterfrågade bland många människor i olika delar av Stockholm.

Att ge människor möjlighet att ta ett ökat ansvar för sitt boende bör givetvis vara ett mål för en hederlig och trovärdig bostadspolitik. Det är uppenbart en blandning av olika upplåtelseformer ökar valfriheten och bidrar till att minska segregationen. Under föregående mandatperiod exemplifierades detta tydligt genom att boende i flera av Stockholms förorter gavs

möjligheter att ta ansvar för sitt boende och sin boendemiljö. Den bristande mångfalden motverkades därmed genom att upplåtelseformerna tilläts variera.

Möjligheten att ombilda hyresrätter till bostadsrätter förblir därför en del i en god och ansvarfull bostadspolitik. Det är också angeläget att denna möjlighet inte förbehålls de hyresgäster som bor i privatägda hyreshus. Tvärtom måste också hyresgäster i kommunala bostadsföretag få samma möjligheter att sluta sig samman för att få ökad makt över sitt boende.

Den politik som bedrevs i Stockholm under föregående mandatperiod visade hur det offentliga kunde ge människor verktyg för större ansvarstagande och mer makt över sitt eget boende. Det är beklämmande att den nuvarande majoriteten, med hjälp av sina kollegor i Sveriges riksdag, så starkt motsätter sig detta. Den nya lagstiftningen som innebär att det inte längre räcker att en majoritet av hyresgästerna vill genomföra ombildning visar på en del av den oviljan och oförståelsen. Det krav som drivits av Vänsterpartiet om att 100% av hyresgästerna måste godkänna ombildning visar att hoten mot en människovänlig bostadspolitik fortfarande är stora och att demokratisynen i dessa frågor är anmärkningsvärd.

I den skrivelse som ovanstående ärende härrör ur efterlyses en samlad policy för hur staden skall agera i ombildningsprocesser. Det är en skrivelse som syftar till att teoretiskt måla upp en antal farhågor och problem som kan tänkas uppstå när stadsdelarna bedriver verksamhet i lokaler som ombildas till bostadsrätter. Även om SLK i sitt tjänsteutlåtande konstaterar att varje bostad eller lokal är unik och att det samma sannolikt gäller varje ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, är det naturligtvis rimligt att resa frågeställningen. Det finns å andra sidan redan idag möjlighet för stadens nämnder att begära hos kommunstyrelsen att staden köper den nybildade bostadsrätten om lokalen anses vara strategiskt viktig för verksamheten, vilket också poängteras i SLK:s tjänsteutlåtande.

Föredragande borgarråd understryker i ärendet att staden i dagsläget inte bör medverka till att ombildningar till bostadsrätter sker. Ytterst avgörs naturligtvis stadens policy kring ombildningar av kommunfullmäktige. Den policy som efterlyses i skrivelsen ter sig därmed tämligen överflödigt eftersom ansvarigt borgarråd redan deklarerat att staden motsätter sig de möjligheter till ökat ansvarstagande för boendet som flertalet stockholmare är intresserade av. Sammantaget är detta en politik som är skadlig för Stockholm, som ger orättvisa villkor och hindrar människor från att ta makten över sitt eget boende.

## ÄRENDET

Leif Rönngren (s) har lämnat en skrivelse, bilaga 2, som tar upp stadens agerande i samband med ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. I skrivelsen nämns hur ombildningar av allmännyttiga hyreslägenheter i innerstaden kan påverka stadsdelarnas verksamheter då de kan komma att få nya hyresvärdar, som vill få in mer inkomstbringande verksamheter i sina lokaler. Stadsdelarna har därför anhängit om att staden ska inköpa de lägenheter som behövs för gruppboenden i de hus som ombildas. I ombildningsprocessen är det svårt för staden att förhålla sig neutral. Genom att rösta bidrar staden till ett avgörande.

Med anledning av detta föreslår Leif Rönngren (s) att staden tar fram en policy för hur staden ska agera i dessa sammanhang.

## REMISSER

Skrivelsen remitterades för synpunkter till stadsledningskontoret (SLK), gatu- och fastighetsnämnden (GFN), koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB samt till stadsdelsnämnderna i Bromma, Enskede-Årsta, Vantör och Norrmalm.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 21 januari 2002 har i huvudsak följande lydelse.

SLK har förståelse för att det kan behövas någon mycket övergripande policy vid förvärv av bostadsrätter. Varje bostad eller lokal är unik och det samma gäller sannolikt varje ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

För att säkerställa att det finns lokaler eller bostäder för staden att bedriva verksamhet i kan i vissa fall förvärv av bostadsrätt vara en bra lösning. Om den verksamhetsansvariga nämnden anser lokalen eller bostaden vara strategiskt viktig för verksamheten begär man hos kommunstyrelsen att staden köper bostadsrätten.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslöt den 11 december 2001 att besvara kommunstyrelsens remiss av skrivelsen med gatu- och fastighetskontorets utlåtande.

*Reservation* anfördes av *Börje Vestlund m.fl.* (s), bilaga 1.

*Särskilt uttalande* gjordes av *Ann-Marie Strömberg* (v), bilaga 1.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 21 november 2001 har i huvudsak följande lydelse.

### **Gatu- och fastighetskontorets synpunkter**

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att skrivelsen från Leif Rönngren (s) besvaras med följande.

Kontoret är inte med i ombildningsprocessen. Det är stadsdelsförvaltningen som är hyresgäst och därmed har rösträtt. Gatu- och fastighetskontoret kommer in först vid förvärvstillfället.

Kontoret har sedan 1994, efter beslut från kommunstyrelsen, uppdrag att förvalta de bostadsrätter som är i kommunens ägo och har också uppdrag att förvärva nya bostadsrätter på uppdrag av stadsdelsnämnderna. Då det visat sig att stadsdelarna i allt större utsträckning efterfrågar bostadsrätter för att kunna bedriva sin verksamhet och då det också blir mer komplicerat att äga och förvalta dessa bostadsrätter har kontoret för avsikt att ta fram ett

principärende till gatu- och fastighetsnämnden med hemställan till kommunfullmäktige i början av år 2002, med förslag på hur hanteringen av bostadsrätter skall ske inom staden.

**Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB:s** tjänsteutlåtande daterat den 10 december 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen anser att det primära intresset är att staden säkerställer tillgången för lokaler för de egna verksamheterna då bostadsbolagen överlåter fastigheter till bostadsrättsföreningar. Det kan antingen ske genom att bostadsbolagen och staden tecknar längre kontrakt eller att staden köper bostadsrätter.

Koncernledningen inser att stadens agerande kan vara av stor betydelse vid ombildningar men har inget exempel på där stadens agerande har inneburit ändrade majoritetsförhållanden på bostadsrättsföreningens stämma. I framför allt innerstaden krävs av ekonomiska skäl en betydligt högre anslutningsgrad än det lagstadgade kravet om 2/3 majoritet.

**Bromma stadsdelsnämnd** beslutade den 22 november 2001 att som svar på remissen överlämna och återropa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av *Karin Hanqvist m.fl.* (s), *Lillemor Samuelsson m.fl.* (v) och *Eric Sylwan* (mp), bilaga 1.

**Bromma stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 9 november 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen kan se att ombildningen till bostadsrätter i en del fall får konsekvenser för stadsdelsnämnden. Förvaltningen kan dock inte se att den riskerar att hamna i en situation som innebär att den tvingas köpa lägenheter vid ombildning.

Försöks- och träningslägenheter måste vara hyresrätter. När det gäller lokalkontrakt så innebär det ingen större skillnad att vara hyresgäst hos en bostadsrättsförening, ett privat eller kommunalt fastighetsbolag eller GFK. Hyresnivån är ungefär den samma och under förutsättning att bostadsrättsföreningen anlitar en professionell förvaltare så blir servicen av samma kvalitet.

**Enskede-Årsta stadsdelsnämnd** beslutade den 11 december 2001 att som svar på remissen överlämna och återropa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

**Enskede-Årsta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 5 december 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att frågan om ifall kommunägda hyresfastigheter ska ombildas till bostadsrätter har betydande principiella dimensioner och därför ytterst beslutas genom politiska beslut. Nämnden har inte som hyresgäst erhållit någon förfrågan om anmälan i samband med ombildning. Däremot har förvaltningen tagit del av en avsiktsförklaring som ett av de kommunala bolagen bilagt till en intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt i fastighet där bolaget lokaler. Bolagets avsiktsförklaring kan ses som policy grundad på ekonomiska överväganden utifrån de kommunala bolagens intressen. Nämnden anser att med bakgrund av frågans principiella dimensioner att det kan finnas ett behov av en policy för stadens agerande. Policyn bör utarbetas efter hörande av stadsdelsnämnder som har praktisk erfarenhet av ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt.

**Vantörs stadsdelsnämnd** beslutade den 8 november 2001 att som svar på remissen anföra följande.

En önskan från hyresgästerna i kommunalt ägda fastigheter att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter ska inte kunna stoppas av kommunen oavsett om kommunen har verksamheter i fastigheten eller ej.

De problem som kan uppstå för stadens verksamheter i samband med ombildningar bör lösas efter hand och individuellt. I samband med att hyresgäster övertar en fastighet där en förskola hyr lokal skrivs t.ex. ett långvarigt kontrakt innan fastigheten säljs, just för att säkerställa att förskolan kan vara kvar till en förutsägbar kostnad. I ett annat fall har kommunen köpt ett antal lägenheter för att bedriva sin verksamhet i.

Nämnden anser att en policy riskerar att bli alltför generellt hållen eftersom alla situationer är unika och att en sådan i de flesta fall inte kan appliceras.

*Reservation* anfördes av *Per Sundgren* (v), *Pj Börjeson m.fl.* (s) och *Lars Ahlqvist* (mp) till förmån för sitt förslag till beslut, att som svar på remissen åberopa förvaltningens tjänsteutlåtande.

**Vantörs stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 5 november 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen välkomnar riktlinjer för hur staden som hyresgäst ska förhålla sig till eventuella bostadsrättsombildningar. Därmed ställer sig förvaltningen positiv till förslaget att utarbeta en policy för stadens agerande i dessa frågor.

**Normmalms stadsdelsnämnd** beslutade den 15 november 2001 att som svar på remissen överlämna och åberopa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande samt att ställa sig bakom att en policy utarbetas i staden.

*Reservation* anfördes av *Jan Valeskog m.fl.* (s) och *Hans Enroth* (v), bilaga 1.

**Normmalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 31 oktober 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen kan inte se något absurt i att GFN köper bostadsrättslägenheter från ett kommunalt bolag. Förvaltningen anser också att stadens policy när det gäller omvandling till bostadsrätter är klar.

Förvaltningen konstaterar att förvaltningen deltar i hyresgästmöten och följer utvecklingen, men röstar ej. Nämnden ställer sig bakom att en tydligare policy utarbetas för hur tjänstemännen ska agera som företrädare för staden som hyresgäst på stämmor och liknande.

## RESERVATIONER M.M.

### **Gatu- och fastighetsnämnden**

Reservation anfördes av Börje Vestlund m.fl. (s) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut

att därutöver anför följande

Kontoret har helt rätt i att det inte är inblandat i beslutsprocessen. Skrivelsens innehåll berör snarare kommunstyrelsen, koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB och stadsdelsnämnderna som alla i sista hand beslutar om hur stadens representanter i förvaltningar och bolagsledning ska agera i dessa frågor.

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Marie Strömberg (v) enligt följande.

Det kan konstateras att den pågående bostadsrättsomvandlingen ställer till en rad problem för staden och dess invånare. Vi har redan sett exempel på daghem som tvingats lämna sina lokaler när hyran höjts av en nybildad bostadsrättsförening. Genom kommunala hyresvärdar har allmänintresset kunnat styras framför bostadsrättsföreningars egenintresse.

Strävan efter rumslig integration har på ett effektivt sätt stoppats när en reglerad bostadsmarknad fått ge vika för den spekulativa. Gentrifikationen av innerstaden är en centrifugalkraft som kastar ut lägre inkomstklasser i allt vidare cirklar.

Skrivelsen pekar därför ut ett allvarligt dilemma. Förutom den beslutade utförsäljningen riskerar staden att på ett aktivt sätt påverka ombildningsprocessen på lokalplanet. Kontorets kommande principärende i frågan är därför angeläget och bör prioriteras.

### **Bromma stadsdelsnämnd**

Reservation anfördes av Karin Hanqvist m.fl. (s), Lillemor Samuelsson m.fl. (v) och Eric Sylwan (mp) enligt följande.

Om antalet hyresrätter minskar blir det med all sannolikhet svårare för förvaltningen att få tillräckligt antal lägenheter till rimlig kostnad. De konsekvenser som skrivelsen tar upp måste uppmärksammas på allvar. Rimligt är att staden tillförsäkras ett så stort antal lägenheter som kan behövas för de verksamheter som nämns i ärendet.

Den nu påbörjade avvecklingen av bostadsbolagen genom dels överföring av centrumfastigheter till ett särskilt bolag, dels snabb omvandling till bostadsrätter måste ifrågasättas, liksom att hela bestånd säljs ut. Denna brandskattning av bostadsbolagen har inte föregåtts av någon som helst utredning av hur bostadsbolagen kan utvecklas i framtiden. Det är rena slakten av företag som går bra och har en socialpolitisk betydelse. Istället borde staden planera för hur allmännyttan kan användas i framtiden för att även fortsatt kunna erbjuda ett varierat boende.



## Norrmalms stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Jan Valeskog m.fl. (s) och Hans Enroth (v) enligt följande.

Norrmalms stadsdelsnämnd beslutar att

- att förvaltningen i samband med ombildningar till bostadsrätt skall rösta mot en sådan ombildning,
- att i det fall ombildning ändå sker se till att lägenheterna förvärvas för att undvika de problem som uppstår om man kvar-står som hyresgäst hos en bostadsrättsförening,
- att därutöver anförä följande:

Den omfattande ombildning av hyreslägenheter som idag sker i Stockholms innerstad är på väg att helt ändra bostadsmarknaden i denna del av Stockholm. Hyresrätterna försvinner successivt och framförallt försvinner de kommunala hyresfastigheterna som idag genom bruksvärdeessystemet bland annat har till uppgift att sätta tak för hyresnivåerna i innerstaden. Om de kommunala hyresfastigheterna försvinner, de utgör ca 15% i innerstaden idag, så kommer de privata hyresvärdarna bli hyresledande och i realiteten bestämma hur höga hyrorna får bli. I praktiken får vi ett system med marknadshyror. Detta innebär en enorm förmögenhetsöverföring från bland annat Norrmalmsbor som bor i hyresrätter till privata fastighetsägare.

Utöver detta innebär ombildningen att svårigheterna ökar dramatiskt att på sikt behålla viktiga lokaler för daghem, fritidsverksamhet och annan viktig kommunal verksamhet till rimliga kostnader. En ombildning innebär helt naturligt att krav på marknadshyror för lokalerna införs. På detta finns det redan flera exempel på, se bifogad sammanställning.

Dessutom finns det i flera ombildningsfall intresse för föreningarna att helt enkelt kasta ut kommunen som hyresgäster då ekonomin för de boende blir betydligt bättre om lägenheterna som används till kommunal verksamhet istället kan säljas som bostadslägenheter. Stadshus AB har visserligen uppmanat de kommunala bolagen att införa en klausul som innebär att en bostadsrättsförening som övertar en fastighet skall vara skyldig att behålla den kommunala verksamheten i minst fem år. Det är dock endast en rekommendation vilket inledningsvis av ekonomiska skäl inte följdes av Familjebostäder.

**Av bilagan [bil § 388:1, se ärendemappen, "Dagsläget (15/11-2001) avseende ombildningar inom Norrmalms stadsdelsområde där SdN hyr lokaler och bostadslägenheter"] framgår att uppmaningen inte fungerar i praktiken: Det framgår av redovisningen nedan att i flera fall enbart i vår stadsdel så skrivs avtalen inte om till 5- årskontrakt, vilket beslutades av Stadshus AB 2001-01-24. Därmed kommer flera av de kommunala/privata verksamheterna riskera kastas ut i en nära framtid.**

Slutsatsen av detta i aktuellt ärende är att förvaltningen inte bör medverka till att ombildningar till bostadsrätter sker. Detta för att segregationen i Stockholm inte skall öka, för att inte marknadshyror i Stockholm skall införas bakvägen samt inte minst för att säkerställa att vi på Norrmalm även i framtiden skall ha tillgång till bra lokaler för både privata och kommunala daghem, fritidshem, försökslägenheter och andra lägenheter/ lokaler till socialpsykiatri till rimliga kostnader."

2001-10-03

**Stadens agerande i samband med ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter**

Skrivelse (3/10 2001) av Leif Rönngren (s)

I samband med ombildningar av allmännyttiga hyreslägenheter i innerstaden till bostadsrätter har stadsdelar uppmärksammat att deras verksamhet riskerar att få nya hyresvärdar. Eftersom erfarenheterna pekar mot att dessa verksamheter kan hotas på sikt av att bostadsrättsföreningarna vill ha mer inkomstbringande verksamheter eller andra hyresgäster i sina lokaler så har stadsdelar anhållit om att staden ska inköpa de lägenheter som behövs för gruppboenden i de hus som ombildas. Förutom det absurda i att staden köper sina egna tillgångar så innebär det att staden blir aktiv i en känslig process med stor betydelse för kommunmedborgarens liv och framtid. Ett liknande problem uppkommer då stadens bolag blir en part i en ombildningsprocess genom att erbjudas att förvärva lokaler i en fastighet som är aktuell för ombildning. Omförlämningsprocesser ser sådan ut att det blir omöjligt för staden att förhålla sig neutral. På det ena eller andra sättet bidrar man till en viss utveckling. Genom att rösta emot ombildning, eller genom att avstå från att delta vid omröstningen, bidrar staden till att de som, antingen för att de inte vill eller kan köpa sina lägenheter, får bo kvar med det allmännyttiga bolaget som värd. Genom att rösta för en ombildning, vilket har skett, bidrar staden till att de som vill ombilda får som de vill, och övriga blir hyresgäster hos sina grannar.

Även själva det faktum att staden avser köpa lägenheter påverkar den totala kalkylen och frågan om hur långivare och andra bedömer situationen. Huruvida staden deklarerar om man tänker köpa lägenheter eller inte är alltså av betydelse. Till saken hör att alla hyresgäster har rätt att inom sex månader efter ombildningen köpa lägenheten på samma villkor som om de varit med från början.

Omvandlingsprocesser är ofta mycket uppsplitande och att som anställd i staden agera i dessa sammanhang kan knappast vara lätt.

Med anledning av ovanstående bör staden utarbeta en policy för hur staden ska agera i dessa sammanhang.

Leif Rönngren  
Oppositionsborgarråd (s)