

ÄRENDE 12

vid styrelsemöte 2007-04-26

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Ordförandens skrivelse angående utträde ur SABO

Björn Ljung har i skrivelse, bilaga 2, begärt att AB Stockholmshem ska begära utträde ur SABO. Nedan beskrivs något om SABO:s olika roller och vilka konsekvenser ett utträde skulle kunna medföra för Stockholmshem.

SABO:S OLIKA ROLLER

SABO fungerar idag som en intresseorganisation för de kommunägda, allmännyttiga, bostadsföretagen på en rad olika sätt. Stockholmshems medlemsavgift år 2007 är 60 126 kronor och serviceavgiften är 941 975 kronor per år. Inklusivt moms innebär detta 1 237 595 kronor.

Enligt stadgarna skall utträde begäras senast sex månader före det kalenderårsskifte som utträdet avser. Detta innebär att utträde måste begäras före den sista juni 2007 för utträde till den 31 december 2007.

Konsult- och rådgivningsverksamhet

Inom detta verksamhetsområde erbjuds direkt hjälp mot ersättning till enskilda företag det kan gälla juridisk eller ekonomisk rådgivning eller annat konkret stöd.

Utbildning

Ett brett utbud av kurser och konferenser erbjuds medlemsföretagen antingen som öppna kurser eller specialsydda utbildningar för enskilda företag. Allt ifrån hyresjuridik och miljöbalken till styrelseutbildning och management.

Branschorgan

SABO deltar aktivt i olika branschorgan avseende byggherrefrågor, energi- och miljöfrågor, EU-frågor etc.

Nätverk

Inom SABO finns en rad nätverk. Antingen med utgångspunkt i regionala frågor, eller utifrån befattning såsom VD-träffar eller förvaltarträffar eller ämnesspecifika exempelvis äldreboende, utemiljö, IT eller kommunikationsfrågor.

En av hyresmarknadens parter

Rollen som en av hyresmarknadens parter tar sitt uttryck främst i två roller, den ena mer informell och den andre mer formell. Det mera informella arbetet bedrivs inom ramen för de så kallade trepartskommittéerna mellan Fastighetsägarna, Hyresgästerna och SABO. Dessa kommittéer finns såväl regionalt som centralt. Tanken är att centralt behandla nationella frågor och lokalt regionala frågor. Det är utifrån detta synsätt som den så kallade matrismodellen avseende hyresfördelning utarbetats i Stockholm.

Det formella arbetet bedrivs inom ramen för Hyresmarknadskommittén, HMK, som enligt gällande avtal mellan parterna är överprövningsorgan i lokala hyrestvister. Parterna har förbundit sig att följa det beslut som fattas av partsorganet HMK vid exempelvis strandade hyresförhandlingar. I det fall att HMK ej finns att tillgå återstår att föra tvister till Hyresnämnden för avgörande. Vad detta innebär framgår av bilaga.

Parlamentarisk lobbyorganisation

SABO:s styrelse väljs av kongressen som återspeglar majoritetsförhållandet i medlemsföretagens styrelser. Det kan därmed konstateras att på denna nivå är SABO en del av det parlamentariska och partipolitiska samhället. I sitt lobby- och remissarbete har främst hänsyn tagits till och förankring sökts i den politiska intressesfären än hos medlemsföretagen.

Sammanfattande slutsatser

När det gäller arbetsområdena ”Konsult- och rådgivningsverksamhet” och ”Utbildning” så kan Stockholmshem utan större svårighet antingen dels lita till egen kompetens och dels externt upphandla efterfrågade tjänster. De tjänster som utnyttjats är i relativt stor omfattning är olika former av utbildning. Det är främst i detta sammanhang som Fastighetsägareföreningen vara en möjlig samarbetspartner.

SABO's roll som branschorgan är svårare att ersätta och ur denna aspekt kommer Stockholmsföretagens röst att saknas i olika branschorgan, referensgrupper etc.

De nätverk som existerar är en inte oväsentlig källa till kunskapsöverföring i frågor som direkt berör vår kärnverksamhet. I synnerhet inom ramen för vårt kommunala uppdrag.

SABO är en av hyresmarknadens parter och är därmed en aktiv aktör i hyressättningen. Både inom ramen för trepartssamarbetet och som tvistelösare i HMK. Om Stockholms-hem lämnar SABO måste förhandlingsordningar skrivas om med Hyresgästföreningen. Det innebär att hyrestvister måste lösas den rättsliga vägen via hyresnämnd och hovrätt. Om samarbetet i trepartskommittén kan fortsätta är tveksamt eftersom det bygger på centrala avtal mellan de tre parterna.

Den roll som parlamentarisk lobbyorganisation som initieras och drivs av SABO:s styrelse och ledning följer det parlamentariska förhållande som råder i styrelsen. Det kan också konstateras att i flera fall har det partpolitiska och kommunala intresset fått väga tyngst. Nuvarande valsystem innebär att valutslaget i riket har svårare att slå igenom. Det har hittills inte funnits någon vilja hos nuvarande majoritet att förändra valsystemet så att de partipolitiska förtecknen mildras eller förändras. Det är också detta förhållande som Björn Ljung konstaterar i sin skrivelse.

Förslag till beslut

Flera av de verksamhetsgrenar som finns inom SABO riktar sig företrädesvis till mindre företag med begränsade egna resurser. Andra delar som handlar om nätverk och branschfrågor så har Stockholms-hem stor nytta av att delta och kan också bidra med viktiga erfarenheter från Stockholmsregionen. Vad det innebär för hyresförhandlingssystemet och balansen mellan parterna är svårt att förutspå. Slutligen när det gäller den bostadspolitiska linje som SABO bedrivit genom sin styrelse är den ett konsekvent utslag av det valsyst- em som tillämpas.

Ställningstagandet om fördelarna med att lämna SABO överväger dess nackdelar blir därmed också ett politiskt beslut som endast styrelsen har kompetens att fatta.

VD föreslår att styrelsen beslutar

att uppdra åt VD att i god tid före den 30 juni 2007 begära utträde ur SABO

eller

att lämna ordförandens skrivelse utan åtgärd.

Stockholm 2007-04-18

Pelle Björklund

Bilaga 1

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med HMK som tvistelösare

Enligt nu gällande förhandlingsordning mellan Hyresgästföreningen och AB Stockholmshem så förbinder sig parterna att vid strandade lokala förhandlingar avseende hyror hänskjuta tvisten till hyresmarknadskommittén (HMK). Parterna förbinder sig också att följa det utslag som HMK kommer fram till. HMK är ett gemensamt organ mellan hyresgästernas riksförbund och SABO.

Konstruktionen med ett partsgemensamt tvistlösningsorgan har vuxit fram under flera decennier och är ett uttryck för att parternas gemensamma uppfattning att hyresbildningen inom den allmännyttiga sektorn kan hanteras av parterna själva utan myndighetsinblandning. Detta har också avspeglats i exempelvis utformningen av hyresförhandlingslagen.

Den tidigare hyresregleringen som fanns före bruksvärdessystemets införande avvecklades till förmån för att parterna lokalt var bäst skickade att hantera lokal förhandlingar genom sin lokala kännedom och lokala förankring.

Det är också denna koppling till förhandlingsordning som möjliggör kollektiva förhandlingar eftersom hyresavtalen mellan Stockholmshem och varje enskild hyresgäst innefattar en klausul där hyresgästen förbinder sig att acceptera förändringar i utgående hyra som förhandlats fram mellan parterna i enlighet med gällande förhandlingsordning.

I avtalet om förhandlingsordning som ingicks den 18 oktober 1979 stadgas bl.a. följande:

”Denna förhandlingsordning innebär skyldighet för bostadsföretaget och rätt för hyresgästföreningen att påkalla förhandling i fråga om hyror, samt rätt för vardera parten att påkalla förhandling i fråga om hyresvillkoren, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset samt övriga boendeförhållanden i den mån de berör hyresgästerna gemensamt.

Förhandling kan också påkallas i fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt bemyndigat hyresgästföreningen att företräda honom i saken.”

”Tvist i förhandling om hyror skall hänskjutas till Hyresmarknadskommittén. Parterna är införstådda med att överenskommelse skall träffas i enlighet med kommitténs avgörande.”

I Stockholmshems hyresavtal med den enskilde hyresgästen stadgas följande:

”Hyresgästen och hyresvärden förbinder sig att utan föregående uppsägning av hyreskontraktet följa bestämmelserna om hyra eller annat hyresvillkor, lägenhetens och husets skick, gemensamma anordningar i huset samt övriga boendeförhållanden i den mån det berör hyresgästerna gemensamt, varom överenskommelse träffats eller kan komma att träffas med stöd av gällande avtal om förhandlingsordning mellan hyresvärden och hyresgästförening ansluten till Hyresgästernas Riksförbund.”

Förhandlingar med hyresnämnden som tvistelösare

Om Stockholmshem lämnar SABO faller också möjligheten till att få tvister lösta i HMK. Därmed faller också de nu gällande förhandlingsordningarna mellan Stockholmshem och Hyresgästföreningen.

Detta innebär att Stockholmshem måste komma överens med hyresgästföreningen om nya förhandlingsordningar som i stället för HMK som tvistelösare hänvisar till behandling i hyresnämnd.

Om kommande hyresförhandlingar därefter strandar skall då tvisten föras till hyresnämnden för avgörande. Hyresnämnden kan emellertid inte avgöra ett ärende som i ett sammanhang innefattar hyressättningen i hela bolagets bestånd. Hyresnämnden kan endast fatta beslut om hyran i en enskild bostad är skälig i förhållandet till bruksvärdet på orten. I praktiken torde detta innebära att hyresnämnden kan behandla ett antal principfall som därefter kan vara vägledande för övrig hyressättning. Hyresnämnderna har inte kapacitet att skälighetspröva hyran om förhandlingarna strandar för ett eller flera Stockholmsföretag, knappast ens om man arbetar med pilotfall.

Resultatet skulle bli att processen går i stå och väl motiverade hyreshöjningar i praktiken skjuts upp till stor skada för bostadsföretagens ekonomi. Hyresnämndernas skälighetsprövning görs genom en jämförelse med hyran för likvärdiga lägenheter och någon annan grund finns inte enligt hyreslagen.

Ett tillvägagångssätt som tillämpats i Härnösand som står utanför det generella systemet. Emellertid är även denna metod mycket omfattande att det är synnerligen tveksamt om det låter sig göras i den omfattning som gäller i Stockholm.

Inför hyresnämndsbehandling skall också hyresgästföreningen, om de skall företräda de boende, insamla personliga fullmakter, för att bli behöriga. Hur en prövning i praktiken kommer att genomföras och med vilken tidsåtgång är omöjligt att förutspå eftersom detta i aktuell omfattning aldrig har genomförts. Vi vet inte heller om hyresgästföreningen kommer att medverka välvilligt eller om de av hyrespolitiska skäl vill blockera eller förhålla processen.

Andra alternativ

Om parterna kommer överens kan en ny förhandlingsordning innehålla överenskommelser om medlingsorgan. Detta kan vara en regional partssammansatt grupp eventuellt med en opartisk ordförande eller så kan överenskommelse träffas om att Hyresnämnden är medlingsorgan. I förhandlingsordningen skall det då framgå att parterna förbinder sig att

följa medlingsorganets utslag. Alternativet med hyresnämnden som medlingsorgan finns idag i förhandlingsordningar mellan Hyresgästföreningen och Huga och Arbetarbostadsfonden.

Slutsatser

De möjligheter som står till buds för att överbygga och på ett pragmatiskt sätt finna nya praktiskt tillämpbara förhandlings- och tvistelösningsmodeller bygger på att hyresgästföreningen aktivt medverkar i detta arbete. Om så kommer att ske eller om man väljer att föra förhandlingsarbetet vid sidan av förhandlingsbordet är omöjligt att sia om. Det finns skäl att hysa oro för att i vart fall under ett initialskede kan hyresförändringar och hyresdiffrentieringar fördröjas högst väsentligt. Detta är något som i så fall också i motsvarande grad drabbar den privata hyresmarknaden.