

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Äldre- och ytterstadsroteln

Motion (2013:9) om sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr 161/2013).

Sammanfattning

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat ”*Motion (2013:9) om sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder*” där Jackie Nylander (V) yrkar att kommunfullmäktige beslutar att sänka köavgiften för studenter och ungdomar (18-24 år).

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har en effektiv verksamhet och har, trots en ökad volym, kunnat sänka kö- och förmedlingsavgifterna sju gånger sedan 2002 (ytterligare en sänkning kommer ske per den 1 juni 2013). Köavgiften har sänkts från 375 kronor till nuvarande 225 kronor. Under 2010 halverades förmedlingsavgifterna och år 2012 sänktes förmedlingsavgiften till 0 kronor för alla studentboenden. Under 2013 har förmedlingsavgiften för s.k. ofullständiga kontrakt, trygghetsboenden, 65+lägenheter och ungdomslägenheter sänkts från 500 kr till 0 kr.

Huvudprincipen för kommunala avgifter är lika avgift för lika prestation. Det kan därför inte uteslutas att det skulle stå i strid med den kommunala likställighetsprincipen att differentiera köavgifterna på det sätt som föreslås i motionen, då alla som står i kön får tillgång till hela lägenhetsutbudet.

Sammantaget delar koncernledningen bolagets uppfattning om att det i dagsläget inte är möjligt att differentiera avgiften för olika kategorier bostadssökande av juridiska skäl, men ser positivt på en generell avgiftssänkning utifrån vad bolagets ekonomiska förutsättningar tillåter.

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat ”*Motion (2013:9) om sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder*” till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolaget Bostadsförmedlingen i Stockholm. Nedan följer en redovisning av bolagets remissvar i huvudsak. Remissvaret i sin helhet återfinns i bilagan.

I motionen av Jackie Nylander (V) yrkas att kommunfullmäktige beslutar att sänka köavgiften för studenter och ungdomar (18-24 år) med 75 kronor om året, från nuvarande 225 kronor till 150 kronor. Motionären anför bland annat att den föreslagna sänkningen får anses betyda mycket för grupper som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden och att tidigare års överskott bör ge utrymme för en avgiftsjustering.

Underremiss

Bostadsförmedlingen i Stockholms remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bostadsförmedlingen följer löpande förutsättningarna för avgiftsjusteringar och har vid sju tillfällen, under de senaste åren, kunnat föreslå olika avgiftsjusteringar. Bolagets styrelse har också nyligen föreslagit kommunfullmäktige att justera förmedlingsavgifterna för bland annat ungdomslägenheter samt kontrakt med begränsad besittningsskydd från 500 kronor till 0 kronor. Sedan tidigare har förmedlingsavgiften nedsatts till 0 kronor, för alla olika typer av studentbostäder. Detta mot bakgrund av bedömningen av bolagets ekonomi, intäktsutveckling och uppdrag att underlätta för ungas insteg på bostadsmarknaden.

Såvitt bolaget kan bedöma, och efter kontakt med stadens juridiska avdelning, torde några hinder för differentierade förmedlingsavgifter inte föreligga. Huvudprincipen för kommunala avgifter är lika avgift för lika prestation. Avgiftsdifferentieringen vad gäller förmedlingsavgifterna grundar sig dock i att de lägenhetstyper som har lägre förmedlingsavgift, inte är fullvärdiga kontrakt utan saknar besittningsskydd eller kräver studieintyg för att kontraktet ska behållas osv. Det kan dock inte uteslutas att det skulle stå i strid med den kommunala likställighetsprincipen att differentiera köavgifterna på det sätt som föreslås i motionen, då alla som står i kön får tillgång till hela lägenhetsutbudet. Bolagets uppfattning är dessutom att eventuella kommande avgiftsjusteringar i första hand bör avse förmedlingsavgifterna (*bilaga*).

Koncernledningens synpunkter

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har en effektiv verksamhet, som utvecklats både i antal förmedlade lägenheter, antal intressenter i bostadskön, antal fastighetsägare som utnyttjar bolagets tjänster och regional marknadstäckning. Trots ökningen i volymer i verksamheten har bolaget nått positiva resultat. Med anledning av detta har kö- och förmedlingsavgifterna sedan 2002 sänkts sju gånger (ytterligare en sänkning kommer ske per den 1 juni 2013). Under 2002 sänktes köavgiften från 375 kronor till 325 kronor. År 2006 sänktes köavgiften till 275 kronor samt 2009 och 2010 sänktes köavgiften med 25 kronor per gång (till nuvarande 225 kronor). Under 2010 halverades förmedlingsavgifterna till 1 000 kronor för lägenheter med fullständiga kontrakt och till 500 kronor för lägenheter med ofullständiga kontrakt och till 250 kronor för studentrum. År 2012 sänktes förmedlingsavgiften till 0 kronor för alla studentboenden och under 2013 har förmedlingsavgiften för s.k. ofullständiga kontrakt, trygghetsboenden, 65+boenden och ungdomsbostäder, sänkts från 500 kr till 0 kr.

Det råder dock legala tveksamheter till att differentiera köavgiften för olika grupper. Koncernledningen delar därför bostadsförmedlingens bedömning att motionärens förslag därmed inte kan genomföras. Bolaget har dock i koncernledningens förslag till budget för 2014 ett fortsatt ägardirektiv att utreda förutsättningarna att sänka kö- och

förmedlingsavgifterna. Bostadsförmedlingen har även fortsättningsvis en målsättning att vara självfinansierad och har därmed inte åsatts något krav på resultat. Inför 2014-2016 har bolaget åsatts 0 som resultatkrav efter finansnetto.

Sammantaget delar koncernledningen bolagets uppfattning om att det i dagsläget inte är möjligt att differentiera avgiften för olika kategorier bostadssökande, men ser positivt på en generell avgiftssänkning utifrån vad bolagets ekonomiska förutsättningar tillåter.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilaga

Remissvar Bostadsförmedlingen i Stockholm

Remiss av motion om sänkning av bostadsförmedlingens avgifter för student- och ungdomsbostäder

Ärendet

I en motion av Jackie Nylander (V) yrkas att kommunfullmäktige beslutar att sänka köavgiften för studenter och ungdomar (18-24 år) med 75 kronor om året, från nuvarande 225 kronor till 150 kronor.

I motionen anføres bland annat att den föreslagna sänkningen får anses betyda mycket för grupper som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden och att tidigare års överskott bör ge utrymme för en avgiftsjustering.

Stockholms Stadshus AB har remitterats motionen och har i sin tur underremitterat ärendet till bostadsförmedlingen för synpunkter. Detta yttrande har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse men kommer att anmälas i efterhand.

Bostadsförmedlingens synpunkter

Bostadsförmedlingen följer löpande förutsättningarna för avgiftsjusteringar och har vid sju tillfällen under de senaste åren kunnat föreslå olika avgiftsjusteringar. Bolagets styrelse har också nyligen föreslagit kommunfullmäktige att justera förmedlingsavgifterna för bland annat ungdomslägenheter samt kontrakt med begränsad besittningsskydd från 500 kronor till 0 kronor. Sedan tidigare har förmedlingsavgiften nedsatts till 0 kronor för alla olika typer av studentbostäder. Detta mot bakgrund av bedömningen av bolagets ekonomi, intäktsutveckling och uppdrag att underlätta för ungas insteg på bostadsmarknaden.

Såvitt bolaget kan bedöma och efter kontakt med stadens juridiska avdelning torde några hinder för differentierade förmedlingsavgifter inte föreligga. Huvudprincipen för kommunala avgifter är lika avgift för lika prestation. Avgiftsdifferentieringen vad gäller förmedlingsavgifterna grundar sig dock i att de lägenhetstyper som har lägre förmedlingsavgift inte är fullvärdiga kontrakt utan saknar besittningsskydd eller kräver studieintyg för att kontraktet ska behållas osv. Det kan dock inte uteslutas att det skulle stå i strid med den kommunala likställighetsprincipen att differentiera köavgifterna på det sätt som föreslås i motionen då alla som står i kön får tillgång till hela lägenhetsutbudet. Bolagets uppfattning är dessutom att eventuella kommande avgiftsjusteringar i första hand bör avse förmedlingsavgifterna.

Lena Larsson Daag

VD