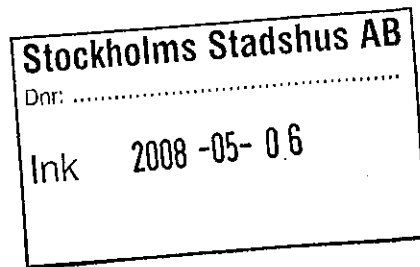


Bilaga



+ Bilaga 1 0 2

2008-05-06

Skrivelse ang utbildningsdirektiv och värderingar

Moderaternas bostadspolitik kan fullt rättvisande sammanfattas med: Sälj ut så mycket som möjligt så billigt som möjligt.

Tittar vi på den redovisning som styrelsen fått i dag fått kan vi konstatera att omkring 65 procent av det totala allmännyttiga beståndet i innerstaden nu är föremål för utbildning. Motsvarande siffra för ytterstaden är 30 procent.

Men då det endast krävs att 40 procent av de boende skriver under en intresseanmälan för att värdering ska ske i ytterstaden så kommer antalet utbildningar bli avsevärt färre. Moderaterna har helt enkelt skapat ett värderingssystem som blåser upp siffrorna för intresset i ytterstaden.

Problemet med moderaternas oseriösa hantering av värderingarna är att det:

1. kostar bolagen massor av pengar av att göra meningslösa värderingar
2. skapar osämja och otrevligheter för boende i de fastigheter som är föremål för meningslösa värderingar
3. stoppar upp nödvändiga investeringar i de fastigheter som är föremål för meningslösa värderingar

Dessutom har det förekommit att hyresgäster på grund av missförstånd funnit sig själva uppsatta på listor för intresseanmälningar. Vid begäran om att bli avförd från dessa listor så får man följande svar från t ex Svenska bostäder:

”På grund av direktiv från stadshus AB meddelar vi härmed att bostadsrättsföreningens intresseanmälan för utbildning kommer att betraktas som komplett. Direktivet innebär att om den en gång funnits tillräcklig majoritet för att få ett erbjudande så ska intresseanmälan betraktas som komplett även om ett antal hyresgäster därefter återtar sina intresseanmälningar.”

Stadshus AB och bostadsbolagens styrelser har samtliga behandlat direktiven och där finns ingenting om hur man ska behandla en okomplett intresseanmälan. Det enda rimliga vore ju att om det inte finns 40 procent respektive 2 tredjedelar så ska ombildningen avbrytas.

Svenska Bostäder svarar på en skrivelse från socialdemokraterna, med en begäran på att om hyresgästerna i en fastighet har samlat in namnen på mer än 1/3 av de boende för ett nej till ombildning då ska värderingsprocessen avbrytas, att:

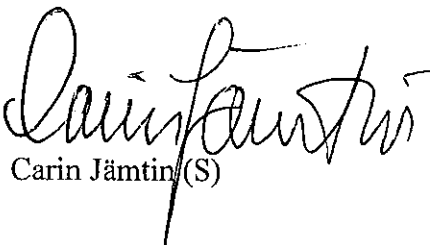
”Stockholm Stadshus AB har under hand utfärdat direktiv angående handläggningen av intresseanmälningar i dessa avseende. Direktivet innebär att om den en gång funnits tillräcklig majoritet för att få ett erbjudande så ska intresseanmälan betraktas som komplett även om ett antal hyresgäster därefter återtar sina intresseanmälningar eller även om ett antal andra hyresgäster som överstiger 1/3 av de boende lämnar in skrivelser som visar att de inte är intresserade av förvärv.”

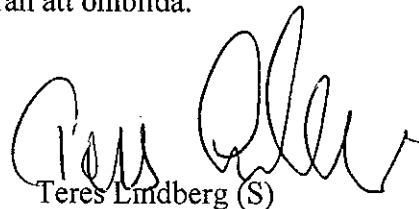
Detta är högst anmärkningsvärt. Direktiven för ombildning är antagna av styrelserna för såväl Stadshus AB som för bostadsbolagen. Om dessa direktiv inte är fullgoda ska de rimligen ändras. Men den ändringen måste göras av de som fastsällt dom, alltså respektive styrelse. Så har inte skett. Vår uppfattning är att detta inte skett enligt demokratiska principer, och det är uppenbarligen så att de borgerliga politikerna inte behöver anstränga sig för att driva utförsäljningarna framåt. Det klarar tydligen tjänstemannaorganisationen av själv.

Rio 10 och Indianen (som båda skickat in redogörelser för hur deras ärenden hanterats till styrelsen för stadshus AB) är både exempel där Stadshus AB gått in och tolkat i situationer där hyresgäster uppenbarligen blivit vilseledda.

Med anledning av ovan vill jag att VD återkommer till styrelsen

1. med en förklaring för hur stadshus ab under hand kan utfärda nya direktiv för bostadsrättsombildning.
2. med en redogörelse för hur Stadshus AB har handlagt Rio 10 och Indianen.
3. med en beskrivning av en total prognostiserad kostnad för värderingarna under mandatperioden
4. med ett förslag till beslut som innebär att värderingsprocessen avbryts om mer än en tredjedel av de boende uttryckligen avböjt från att ombilda.


Carin Jämtin (S)


Teres Lindberg (S)

Stockholm den 28 april 2008

Bilaga 1.

Till

Styrelsen för Svenska Bostäder

Styrelsen för Stockholms Stadshus AB

Fråga om beslutsgång och direktiv beträffande ingivna intresseanmälningar för fastighetsombildning i Stockholms innerstad.

Svenska Bostäders fastighet i kvarteret Rio 10 på Sandhamnsgatan 10-12 uppfördes i början av 1980-talet som ett modernt s.k. kollektivhus, där de boende har ett gemensamt ansvar för vissa lokaler och ett boendeinflytandeavtal med Svenska Bostäder som tillskriver de boende rätt till information och samråd i frågor som rör den gemensamma boendemiljön och fastighetens förvaltning. Samtliga hyresgäster är genom sina hyreskontrakt anslutna till en gemensam boendeförening, Kollektivhusföreningen Rio.

Inför hotet om en eventuell utförsäljning till en främmande hyresvärd bildade ett antal hyresgäster i Kollektivhusföreningen år 1993 en bostadsrättsförening, Brf Rio 10, för att kunna slå vakt om husets karaktär av integrerat och handikappanpassat boende för såväl äldre som yngre samt ensamstående och familjer med och utan barn. Syftet var att förhindra ett externt övertagande av fastigheten och skapa förutsättningar för den öppna kollektivhusmodellens fortlevnad.

När hotet om utförsäljning försvann upphörde verksamheten och under en följd av år var föreningen vilande, eftersom inget egentligt intresse att äga fastigheten låg bakom föreningens tillkomst och det befintliga boendeinflytandeavtalet redan ger husets hyresgäster möjlighet till viss självförvaltning och inflytande över den egna boendemiljön. Vid årsskiftet 2005-06 aktiverades emellertid Brf Rio 10 av en handfull boende, för vilka äganderätten var det väsentliga. Utan föregående diskussion i huset utsåg dessa personer sig själva till en styrelse, som på eget initiativ engagerade en bostadsrättskonsult. Utan information vare sig till husets valda församlingar eller till övriga hyresgäster gav dessa personer konsulten i uppdrag att ta fram ett underlag för en intresseanmälan. Hösten 2006 lämnade föreningen in det fördolda in en fiktiv intresseanmälan till Länsstyrelsen för att ta plats inför avskaffandet av den s.k. stopplagen. Därefter inleddes en intensiv och påträngande operation dörrknackning som av många hyresgäster, i synnerhet bland de äldre upplevdes som hotfull och ångestskapande. I december 2007 menade man sig ha fått ett tillräckligt underlag för att lämna in en intresseanmälan till Svenska bostäder, med bostadsrättskonsulten som kontaktperson.

Vare sig kollektivhusföreningens styrelse eller hyresgästerna i övrigt fick ta del av de handlingar som lämnades in och Svenska Bostäders personal ansåg sig förhindrade att lämna ut någon information, med hänvisning till gällande sekretess. En grupp boende i huset genomförde då en enkät bland de grannar som man visste var emot en ombildning. Enkäten visade att ca 47 % av husets hyresgäster skriftligen intygade att de önskade behålla sina hyresrätter och inte ville köpa sina lägenheter. Detta underlag skickades till Svenska Bostäder med en begäran om att det skulle jämföras med de handlingar som lämnats av Brf Rio 10. Så skedde och

det visade sig att inte mindre än 18 av de personer som stod upptagna i Brf:s intresseanmälan, knappt två månader senare skriftligen förklarade sig vara motståndare till en bostadsrättsomvandling. Svenska Bostäder meddelade då att den intresseanmälan som ingivits av Brf Rio 10 skulle betraktas som återtagen.

Fjorton dagar senare kom emellertid ett nytt besked från Svenska Bostäder om att Stockholms Stadshus AB lämnat ändrade direktiv, med innebörden att ingivna intresseanmälningar inte skulle kunna återtas. Vi kontaktade då Svenska Bostäder för att förklara att skrivelsen från de hyresgäster som önskar behålla hyresrätten inte handlade om ett återtagande av en ingiven intresseanmälan, utan gällde en begäran om granskning av giltigheten i den ansökan som lämnats in av Brf Rio 10, i beaktande av att

1. 47 % av hyresgästerna i Rio, som är en innerstadsfastighet, uttryckligen förklarat sig vilja behålla hyresrätten,
2. den blankett för individuella intresseanmälningar som lämnats av Brf Rio 10 förtiger att man bör vara medlem av en bostadsrättsförening för att göra en intresseanmälan (Brf Rio 10 har, i stället för att använda sig av den förlaga som lagts ut på Svebos hemsida, valt att använda en hemsnickrad blankett där inga uppgifter om medlemskap eller intresse för en bostadsrättsomvandling efterfrågas. I stället betonas att en namnunderskrift inte innebär någon som helst förbindelse, var sig ekonomisk eller juridisk),
3. att den konsult som lämnat in ifrågavarande intresseanmälan från Rio 10 inte har hyresgästernas mandat att företräda huset i förhandlingar med Svebo.

På detta fick vi från Svenska Bostäder svaret att Stockholms Stadshus AB nu givit direktiv om att de blanketter som lämnats in av Brf Rio 10 skulle godkännas.

Detta är en handläggningsordning som väcker undran. Såvitt vi kan se har en kommunal tjänsteman i en central förvaltning gått in i ett enskilt ärende och med retroaktiv verkan rivit upp ett administrativt beslut i ett dotterbolag, utan dokumentation av vare sig beslutsgrunder eller beslutets vidare konsekvenser. Kommentaren att en värdering ju inte kostar så mycket vittnar om en egendomlig hållning både till skattebetalarnas pengar och till hyresgästerna i berörda fastigheter, som drabbas av mycket kännbara kostnader i form av uteblivet underhåll, en hotad framtid och uppslitande grannkonflikter.

Vi menar att frågan om beslutsordning och ansvar för handläggningen av ingivna intresse – anmälningar är så viktig att den måste behandlas på politisk nivå. Eller är det så att bolags – ordningen för Stockholms stad sätter kommunallagen ur spel? Det bör i så fall tydliggöras av ansvariga politiker.

För gruppen som önskar behålla hyresrätten i Kollektivhuset Rio

Birgit Arve-Parès
bap.vr@comhem.se
Sandhamnsgatan 10
SE 115 40 Stockholm, Suède
Tel. +46-(0)8-612 92 93 Mob. +46-(0)709 42 92 83

Kerstin Björkbom
kerstin.bbom@comhem.se

Bilaga 2

Till
Styrelsen för Svenska Bostäder
Styrelsen för Stadshus AB

28 april 2008

SVENSKA BOSTÄDER ÖVERGER OCH HANTERAR SINA TROGNA HYRESGÄSTER INHUMANT OCH KRÄNKANDE

Ingen majoritet för ett köp och inte tillräckligt intresse för en teknisk värdering i två olika fastigheter.

På Rönnbärgsgården, Åsgärdevägen 55 - 109, i Enskededalen har 60 procent av hyresgästerna skrivit på listor att de inte vill ombilda till bostadsrätt. Fem hyresgäster på samma gård har begärt tillbaka sina egna intresseanmälningar av Svenska Bostäder, vilket gör att bostadsrättsföreningens intresseanmälan har fallit ner till enbart 37 procents stöd.

I kvarteret Indianen, Blackeberg, har 46 procent av hyresgästerna framfört sin absoluta uppfattning genom att skriva på NEJ TACK-listor. (Detta innebär att maximalt 54 procent av hyresgästerna, ett otillräckligt antal, kan ha ett eventuellt intresse av att förvärva sina lägenheter). Dessutom har fem enskilda hyresgäster krävt att få sina intresseanmälningar avförda. Skälen man anger är att det inledningsvis förekommit missvisande information om konsekvenser av att skriva på för ett ja. Stödet för bostadsrättsföreningens intresseanmälan har därmed reducerats till endast 37 procent.

Trots dessa båda solklara fall, där nej-sidan har klar övervikt, så kör Svenska Bostäder över majoritetens vilja och fortsätter ombildningsprocessen enligt följande:

Svenska Bostäder;

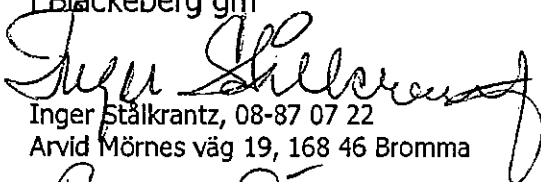
1. **tillämpar inte demokratiska principer** (som ska gälla för hela Sveriges befolkning) på de hyresgäster som är emot ombildning av sina bostäder,
2. man **bemöter inte hyresgäster**, för eller emot en ombildning, **på lika villkor**,
3. man **förändrar och underlättar direktiven**, mitt under ombildningsprocessen, för att gynna dem som vill ombilda,
4. man **motarbetar** och **tystar ner** för att missgynna dem som inte vill ombilda,

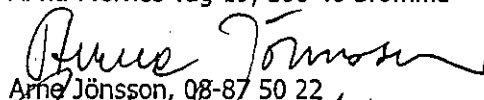
6. man **ignorerar hyresgästers enskilda krav på att få bli avförda** från intresselistan trots att hyresgästen inledningsvis inte anser sig ha fått tillräcklig information om konsekvenser,
7. man **avför inte intresseanmälan** trots att avhoppade hyresgäster reducerat den inlämnade intresselistans procentsats till ett otillräcklig värde, dvs. så att den magiska procentsatsen 40% inte längre kan upprätthållas,
8. man ställer inte ens krav på den inlämnande bostadsrättsföreningen att de ersätter de avhoppade intressenterna med nya hyresgäster, utan **nöjer sig plötsligt med ett värde under 40%**,
9. man avstannar allt underhåll och tjänar på så sätt pengar på en utdragen ombildningsprocess, även om den bevisligen slutar i ett nej till köp - **hyresgäster får betala med sänkt service utan att hyran sänks**,
10. man tillåter ett orättvist och djupt odemokratiskt förfarande, baserat på ett **mindre antal hyresgästers vilja som får styra ett helt bostadsområde**,
11. man lämnar ett stort antal hyresgäster i total ovisshet om framtiden och ser **likgiltigt på medan splittring och grannosämja frodas i ombildningsprocessens fotspår**.

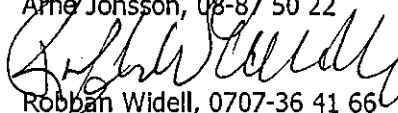
Var har Svenska Bostäders ansvar och förpliktelser för sina trogna hyresgäster tagit vägen?

Intressegrupperna begär att AB Stadshus omprövar sina beslut och underrättar oss skriftligen på nedanstående adresser.

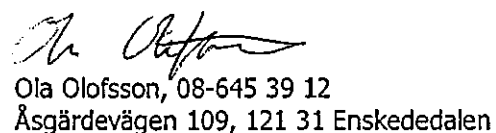
Nej till Indianen
i Blackeberg gm

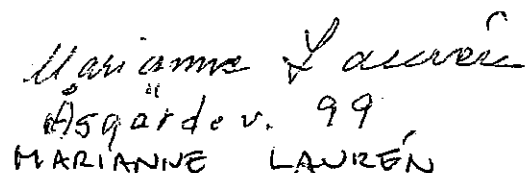

Inger Stålkranz, 08-87 07 22
Arvid Mörnes väg 19, 168 46 Bromma

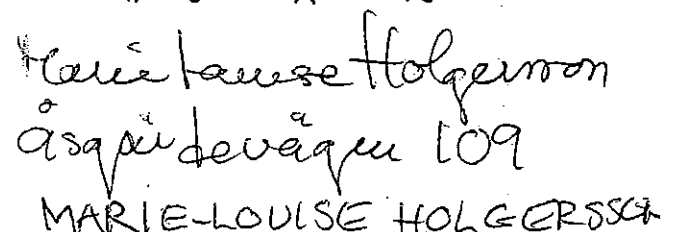

Arne Jönsson, 08-87 50 22


Robban Widell, 0707-36 41 66

Sälj inte Dalen/Rönnbärgsgården
i Enskededalen gm


Ola Olofsson, 08-645 39 12
Åsgärdevägen 109, 121 31 Enskededalen


Åsgårdsv. 99
MARIANNE LAURÉN


Åsgärdevägen 109
MARIE-LOUISE HOLGERSSON