

Nr 1/2011

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB onsdagen den 26 januari 2011**

Justerat 2011-01-27

Sten Nordin

Carin Jämtin

Närvarande:

Ordföranden	Sten Nordin (M)
Vice ordföranden	Carin Jämtin (S)
Övriga ledamöter eller som ledamot tjänstgörande Suppleant	Tord Bergstedt (M) Magnus Tegborg (M) Lotta Edholm (FP) Ewa Samuelsson (KD) Roger Mogert (S) Yvonne Ruwaida (MP) Ann Mari Engel (V)
Suppleanter	Anders Hellström (M) Thomas Ehrnström (V)
Arbetsstagarrepr.	Conny Nilsson (LO) Patrik Gavander (SKTF)

Övriga: Irene Lundquist Svenonius, Per Blomstrand, Sara Feinberg, Joachim Quiding
samt Helena Widegren

§ 1. Utseende av protokolljusterare

Att jämte ordföranden Sten Nordin (M) justera dagens protokoll utsågs vice ordföranden Carin Jämtin (S).

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmäldes att protokoll från koncernstyrelsens sammanträde 2010-12-13 (Nr 5/2010) är justerat och utsänt.

§ 3. Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att

1. Revidera direktiven enligt nedanstående:

”Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011-2014

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om budget för Stockholms stad 2011 ska staden fortsatt arbeta för en mångfald av upplåtelseformer för bostäder i stadens olika delar. Det innebär att stadens bostadsbolag ska bidra till en spridning av ägandet genom erbjudande till sina hyresgäster i ett antal stadsdelar, med möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. Erbjudanden ska riktas till hyresgäster i områden där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer.

Det innebär att hyresgäster i följande områden erbjuds möjlighet att ombilda sina fastigheter:

Enskedefältet inkl Enskede Gård
 Hägerstensåsen
 Skärholmen inkl Bredäng, Vårberg, Sättra
 Västertorp
 Älvsjö inkl Herrängen, Långbro, Solberga
 Bagarmossen
 Bandhagen
 Farsta
 Gubbängen
 Hagsätra
 Högdalen
 Hökarängen
 Kärrtorp
 Rågsved
 Svedmyra
 Tallkrogen
 Blackeberg
 Hässelby
 Järvafältet
 Vällingby inkl Nälsta, Kälvesta, Grimsta

I följande områden erbjuds endast möjligheten att ombilda fram till den 1 juli 2011:

Aspudden

Bromma

Hägersten

Johanneshov

Midsommarkransen

Enskededalen

Sköndal

Stureby

Spånga inkl Flysta, Sundby, Solhem, Bromsten

Möjligheten att ombilda omfattar inte allmännyttans hyresgäster i innerstaden. Nya intresseanmälningar från andra områden i ytterstaden, än de som uppfyller kraven ovan, registreras inte efter den 26 januari 2011.

1. Ansvarsfördelning

Dotterbolagen har den bästa kunskapen om sina egna fastigheter och har därför det operativa ansvaret för ombildningsprocessen. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen ska stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen, från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

Moderbolaget ansvarar för den övergripande informationsstrategin, övergripande stöd och rådgivning kring bostadsrättsombildning samt målgruppsinriktade informationsinsatser.

2. Hantering i dotterbolagen

Dotterbolagsstyrelsens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande. Styrelserna bör därför överväga sina arbetsformer m.m., t.ex. angående erforderlig sammanträdesfrekvens, så att ärendena kan behandlas med snabbhet. För att förenkla hanteringen av enklare ärenden bör styrelserna delegera rätt till verkställande direktören att fatta beslut om att genomföra värdering, vilket innebär att styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger.

För att hyresgästerna ska kunna omvandla sin bostadslägenhet till bostadsrätt krävs ett erbjudande från bostadsbolaget. Hyresgästerna i fastigheten kan då genom sin styrelse utforma en ekonomisk plan. En ekonomisk plan är mycket viktigt för att osäkra hyresgäster ska kunna ta ställning till en ombildning. Värdering ska genomföras redan då 40 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp.

Hanteringen av ombildningsärenden ska ges högsta prioritet i bostadsbolagen och moderbolaget har här ett viktigt ansvar att följa och stödja bostadsbolagens arbete.

3. Värderingar

Värderingarna utförs av oberoende och professionella företag. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven och är därför beställare av värderingarna. Bostadsbolagen har dock ansvar för att bistå värderingsföretagen med underlag, medverka vid besiktningar etc.

4. Försäljningspris

Försäljningar till bostadsrättsföreningar ska ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som ska användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden. Det finns i huvudsak ett aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från privata fastighetsägare. I de fall där det saknas ortsprismaterial för exklusiv försäljning till bostadsrättsförening under ombildning ska värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.

Värderingarna ska utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och ska därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. I värderingen ska även särskilda faktorer såsom till exempel fastighetens tekniska standard, behov av nya gemensamhetsanläggningar, tekniska system, fastighetsdelningar beaktas. Detta innebär att priset inte bör avvika från värderingen.

De föreningar som erbjuds förvärf har i normalfallet tre månader, med möjlighet till förlängning till sex månader, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal. Moderbolaget ansvarar för att oberoende observatörer bevakar köpstämmorna.

5. Särskilda fastigheter

Kommunfullmäktiges principbeslut om försäljning till bostadsrättsföreningar omfattar samtliga fastigheter i dotterbolagens bestånd enligt ovanstående förteckning. Det finns dock ett antal fastigheter där det finns särskilda omständigheter.

Utgångspunkten ska vara att med hjälp av till exempel ändrade fastighetsindelningar, fastighetsjuridiska frågor som bildande av gemensamhetsanläggningar, förvaltningsrelaterade frågor som överlåtande av entreprenadavtal, möjliggöra försäljningar avseende dessa fastigheter. Moderbolaget har i uppdrag att bistå bostadsbolagen i dessa frågor.

De bostadsrättsföreningar i stadsdelar som berörs av erbjudanden under denna mandatperiod och som fått erbjudanden under perioden 2007-2010, men där övertagande inte har genomförts, kommer inte att få ett nytt erbjudande under perioden 2011-2014.

I normalfallet får varje objekt ett erbjudande. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som till exempel omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet i

förhållande till den första intresseanmälningen. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är att det finns minst 2/3 majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälningen. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser.

Det ligger inte i bostadsbolagens uppdrag att nyproducera hyresrätter för ombildning till bostadsrätter. Därför undantas nyproducerade fastigheter från kommunfullmäktiges principbeslut om försäljningar till bostadsrättsföreningar. De fastigheter som färdigställts före år 2007-01-01 undantas under fem år. De fastigheter som färdigställts eller förvärvats från och med år 2007-01-01 undantas under tio år. Dessutom undantas de fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under fem år. Ovanstående tidsperioder räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

Har fastigheten ett stort kulturhistoriskt värde ska det göras en särskild prövning och ställningstagande om fastigheten kan erbjudas till försäljning i respektive bostadsbolag.

Moderbolaget har ett särskilt ansvar för att i samverkan med bostadsbolagen och berörda förvaltningar säkerställa tillgången på lokaler för social service, pedagogiska verksamheter etc. i samband med överlåtelse av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

6. Information och särskilda insatser

Moderbolagets informationsinsatser till boende i främst ytterförorterna fortsätter under perioden 2011-2014. Därutöver bör bostadsbolagens arbete med fastighetsspecifika insatser fortsätta i de områden där de allmännyttiga bostadsföretagen har en dominerande ställning.”

2. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Reservation avgavs av Carin Jämtin (S) och Roger Mogert (S) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Avslå förslag till beslut.
2. Stoppa försäljningen av allmännyttan.

Därutöver anföras:

Socialdemokraterna står fast vid att Stockholm behöver fler bostäder, snarare än färre hyresrätter. Vi vill verka för en stad med blandade upplåtelseformer. Det här beslutet kommer i många delar av Stockholm leda till det motsatta. Det kommer skapa större ofrihet på bostadsmarknaden och längre köer.

Vidare kan vi konstatera att den bedömningsprincip som används inte följs konsekvent och att villor är undantagna. Det senare innebär att områden med övervägande andel villor men en större andel hyresrätter än bostadsrätter, som till exempel Sundby, föreslås för ombildning. I Sundby är 71 procent av bostäderna småhus, 11 procent allmännyttan och 5 procent övriga hyresrätter. Detta rimmar illa med majoritetens vallöften om att bara ombilda i områden med en stor andel hyresrätter.

Bostadssituationen i Stockholm är i dag mycket svår. Bostadsrättspriserna har ökat kraftigt och under förra mandatperioden ökade antalet köande i bostadsförmedlingen med över 100 000 personer. Det är mycket talande att de borgerliga i detta pressade läge ger direktiv om att ombildningar ska vara de allmännyttiga bostadsbolagens högsta prioritet. Högsta prioritet för bolagen bör vara att ge god service, för de boendes bästa förvalta bostadsbeståndet och framförallt att bygga nya bostäder.”

Reservation avgavs av Yvonne Ruwaida (MP) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Återremittera ärendet.
2. Uppdra till VD att återkomma till styrelsen med vilka fastigheter, utan större upprustningsbehov i ytterstaden, där intresseanmälningar har lämnat in för ombildning för ställningstagande av styrelsen.

Därutöver anför:

Den ideologiska ombildningsprocess som pågår i Stockholm måste avbrytas. Ett nytt direktiv bör arbetas fram för att möjliggöra för ombildningar i områden där det inte finns bostadsrätter och är önskvärt med blandade upplåtelseformer. De bildade bostadsrättsföreningar som har lämnat in intresseanmälningar bör behandlas av styrelsen.

Stockholms allmännytta är på väg att förlora mer än halva sitt bestånd genom ombildningar, försäljningar och rivningar som sker utan tillräcklig demokratisk förankring. Det är en politik som garanterat försvårar bostadsförsörjningen och ökar segregationen i Stockholm och där kvinnor, ungdomar, nyanlända och hemlösa är de största förlorarna.

Ombildning, försäljning och rivning ska omedelbart avbrytas i innerstaden, närförort och i områden med upprustningsbehov. Ombildningen av hyresrätter innebär att innerstaden utvecklas till ett segregerat område där bara resursstarka människor har råd att bo. I ytterstaden pressas människor, bl.a. med erbjudanden om dyra lån, att köpa sina lägenheter som ofta har omfattande renoveringsbehov på grund av bristande underhåll. Försäljning till privata fastighetsvärdar ska inte ske utan hyresgästernas samtycke. Miljöpartiet vill ha blandade upplåtelseformer i hela Stockholm, men politiken ska utgå från stockholmarnas åsikter och inflytande i sitt eget boende. Bolagen kan dessutom arbeta mer aktivt för långsiktigt minskad energianvändning och miljöpåverkan om deras bostäder inte försvinner genom ombildning, försäljning eller rivning.

Bostadsbolagen bör få möjlighet att ha fokus på nyproduktion, upprustning, energieffektivisering och förvaltning och inte prioritera ombildningsverksamheten.”

Reservation avgavs av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. I första hand ska alla försäljningar av allmännyttan till bostadsrätt avbrytas.
2. Om försäljningarna fortsätter, ska rättssäkerheten övervakas i processerna genom att notarius publicus granskar processerna och är närvarande på stämmorna.
3. Om försäljningarna fortsätter, ska dessa skötas av konsulter som inte har egen ekonomisk vinning av beslutet.

4. Om försäljningarna fortsätter, ska ett nytt värderingssystem utarbetas, som innebär marknadsanpassade priser.
5. Om försäljningarna fortsätter, ska ombildningar som beslutats på stämmor där det förekommit fusk i form av manipulerade föreningsstadgar, felaktiga fullmakter eller andra oegentligheter inte godkännas.
6. Om försäljningarna fortsätter, ska ett uppdrag ges till de oberoende granskarna, som skall ha mandat, att granska köpstämmornas förlopp, giltighet och resultat.

Därutöver anföras:

Det är bedrövt att majoriteten enbart av ideologiska skäl fortsätter utförsäljningarna av allmännyttiga hyresrätter. I de nya direktiven för omvandlingar utpekades ett stort antal områden för fortsatta ombildningar. I flera av dessa finns redan ett dominerande antal småhus, villor och bostadsrätter. Omvandlingarna har hittills bara lett till ökad bostadssegregation.

Om försäljningarna fortsätter, vilket är majoritetens inriktning, måste processerna gå till på ett rättssäkert sätt. De långdragna och smärtsamma processerna har lett till stora konflikter mellan grannar och i flera fall till rättsprocesser. Här måste staden ta sitt ansvar och se till att inga oklarheter uppstår. Stadshuset AB bör besluta att Notarius publicus ska närvara vid stämmorna och på begäran granska besluten. De fastställda tidsgränserna måste hållas och inga oklarheter skall kunna uppstå om att ett nej på en stämma gäller. Staden måste ta sitt ansvar för de hyresgäster man har och inte utsätta dem för de påfrestningar det innebär att under flera år inte få några renoveringar utförda och leva i ovisshet om framtiden för den bostadsform man valt – hyresrätten.

De ”oberoende granskare” som hittills närvarat på stämmorna, har tyvärr i vissa fall visat sig ha kopplingar till köparen eller ombildningskonsulten och har saknat mandat att t ex granska röstlängden. Deras uppdrag måste ses över och preciseras.

Det är i grunden oetiskt att ombildningsprocesserna drivs av konsultfirmor som har stor egen vinning av en genomförd omvandling. Därför bör staden initiera att processerna sköts av oberoende personer eller företag som får sin ersättning på annat sätt.

Den nuvarande prissättningen innebär orimligt stora skillnader på det försäljningspris som staden sätter och det som råder på marknaden. Därför bör hela prissättningsystemet ses över.”

Arbetsdagaryttrande avgavs av Conny Nilsson (LO) enligt följande:

”Vi reserverar oss mot beslutet avseende ombildning till bostadsrätter.”

§ 4. Övriga anmälningsärenden

Förelåg koncernledningens tjänsteutlåtande.

Anmälades och lades till handlingarna följande ärende:

1. Inkomna skrivelser till koncernstyrelsen

§ 5. Övriga frågor

Ordföranden informerade om att den nuvarande koncernstyrelsen har sitt sista sammanträde den 21 mars klockan 13.00.

Vid protokollet:

Joachim Quiding