

Handläggare:
Hans Pettersson, tfn 08-508 29 757

Till
Koncernstyrelsen

Skrivelse angående hyresförhandlingar

Svar på skrivelse av Marie Antman (V).

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen angående hyresförhandlingar mm anses besvarad med detta utlåtande.

Per Blomstrand
vice VD

Bakgrund

I skrivelse 2013-12-09 till koncernstyrelsen (bilaga) från Marie Antman (V) tas två aspekter på bostadsbolagens agerande upp. Dels hur årets hyresförhandlingar har hanterats och dels konsekvenser av lagen från 2011 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Man menar särskilt att samarbetet med fastighetsägarföreningen är klandervärt, med hänsyn till konkurrenslagstiftningen. Slutligen efterfrågas hur de boende erbjuds möjlighet till inflytande.

Ärendet

Likalydande skrivelser har ställts till styrelserna för de tre bostadsbolagen från respektive företrädare för (V). Skrivelserna till respektive bolagsstyrelse har redovisats och besvarats vid sammanträden 2014-01-30 (Stockholmshem), 2014-02-11 (Familjebostäder) respektive 2014-02-13 (Svenska Bostäder). Bolagens styrelseärenden bifogas. I ärendena redovisar bolagen bakgrunden till och innehållet i den nya lagen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, som gäller från 2011. Kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer med bl.a. marknadsmässiga avkastningskrav m.m. i grunden, för att inte komma i konflikt med EU:s statsstödsregler och för att inta en konkurrensneutral ställning till övriga långsiktiga privata bostadsförvaltare.

Samtidigt ändrades jordabalkens regler rörande bruksvärdesystemet så att alla, såväl kommunala som privata, förhandlade hyror kan användas som jämförelsehyror.

Bolagen redogör även för bakgrunden till årets hyresförhandlingar. I och med inträdet i Fastighetsägarna Stockholm, har man valt att inordna sig i föreningens förhandlingsprocess. Vanligtvis genomför föreningen centrala ramförhandlingar med hyresgästföreningen, varpå resultatet appliceras på medlemsföretagens fastigheter i efterföljande ägarvisa förhandlingar.

Ett upplägg med ramförhandlingar avseende 2014 års hyror planerades tidigt, vilket hyresgästföreningen informerades om redan i februari 2013. Ramförhandlingarna inleddes i september och avslutades i slutet av oktober, utan att parterna kunnat nå en uppgörelse. Därmed övergår hyresförhandlingarna att ske bolags-/medlemsvis varvid AB Familjebostäder utgjort pilotförhandling.

Fastighetsägarföreningens förhandlingsansvariga är ombud för bolagen, vilka naturligtvis är ytterst ansvariga som självständiga parter.

Vad gäller boinflytande och inflytande i bolaget, framhålls att hur detta ska komma till uttryck inte finns explicit angivet i lagen. I förarbetena anges att ”det saknas anledning att reglera i vilka former detta ska ske, utan det bör beslutas utifrån lokala förutsättningar”.

Vad gäller boinflytande, har stadens bostadsbolag sedan många år ett flertal avtal med hyresgästföreningen. Boinflytandeaftalen innebär att bolagen samråder med hyresgästerna i frågor, som påverkar bostadsmiljön eller hyresgästernas boendeförhållanden i övrigt. Boinflytandearbetet bedrivs i huvudsak lokalt ute i bostadsområdena mellan förvaltaren och hyresgästerna, men även centralt på en övergripande nivå. Exempel på det sistnämnda är förhandlingsöverenskommelser, som träffats inom ramen för gällande förhandlingsordningar och som i första hand inte gäller hyresnivåer (HLU, VLU, tillval etc.).

Bolagen tar vidare upp frågan om möjligheten till ytterligare inflytande i bolagen via styrelserepresentation och konstaterar att det inte är förenligt med kommunallagens regler, om att fullmäktige utser styrelseledamöter. Även om detta vore möjligt är det inte rimligt att lägga styrelseansvar på någon, som med mandat från hyresgästerna ska fatta beslut i strategiska frågor, som kan uppfattas negativt för delar av hyresgästkollektivet.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar och ställer sig bakom de synpunkter bolagen redovisat i svaren på skrivelserna från (V) i respektive styrelse.

Vad gäller förhandlingarna om 2014 års hyror, kan nu konstateras att det föreligger en uppgörelse beträffande AB Familjebostäders hyror. Avtalet innebär en höjning från 1 mars med i genomsnitt 1,5 % med en differentiering mellan 1,25 % - 1,8 %. Nysatta hyror i nyproduktion och ombyggda fastigheter nollas. Hyresjusteringen förefaller väl avvägd med ett ömsesidigt hänsynstagande till parternas respektive omvärld. Som jämförelse kan nämnas bolagens hyresuppgörelser per den 1 januari 2013, som på helårsbasis innebar hyreshöjningar med 1,6-1,74 %, med en differentiering mellan 0,55 % och 2,7 %.

Vad gäller boinflytandefrågorna, kan konstateras att stadens bolag sedan många år har ett väl utvecklat system för inflytande för bostadshyresgästerna, främst lokalt men även i övergripande frågor inom ramen för förhandlingsordningarna. Koncernledningens uppfattning är att de etablerade vägarna för insyn och inflytande uppfyller de krav den nya lagen ställer.

Vad gäller inflytandet i bolagen, utöver nu gällande ordning, vill koncernledningen särskilt lyfta fram vad bolagen framhåller om att strategiska frågor, som köp/försäljning av fastigheter, investeringsbeslut etc. inte är ämnade för boinflytande i lagens mening. Här måste bolagen och dess styrelser, inom ramen för gällande lagstiftning, agera utifrån ägardirektiv, vilka ytterst är hänförliga till demokratiskt fattade beslut i kommunfullmäktige. Detta är ägarfrågor som berör alla stockholmare vars insyn och påverkan utövas i den demokratiska beslutsordningen.

Bilagor

1. Skrivelse från Marie Antman (V)
2. Styrelseärende nr 15 Stockholmshem 2014-01-30
3. Styrelseärende nr 18 Familjebostäder 2014-02-11
4. Styrelseärende nr 10 Svenska Bostäder 2014-02-13