

### § 13 Inkomna skrivelser, anmälan

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inkomna skrivelser till Svenska Bostäders styrelse, anmälan", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 13).

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

Anmälan godkänns.

### § 14 Förslag till nya gemensamma godkännanderegler vid bostadsuthyrning

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Förslag till nya gemensamma godkännanderegler vid bostadsuthyrning", daterad den 21 november 2014, (Bilaga § 14).

Under överläggning gjorde vice ordföranden samt ledamöterna Peter Salomon, Hugo Nordenfelt och tjug suppleanten Burhanettin Yildiz, ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 14 A**.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Förslaget om nya godkännanderegler vid hyra av bostad godkänns.
2. Reglerna ska tillämpas från och med 2015-01-01.
3. Effekterna av de nya reglerna utvärderas första kvartalet 2016.
4. Frågan avseende så kallade "kompiskontrakt" skall vidare utredas tillsammans med Stockholms stads bostadsförmedling samt ur juridisk synvinkel.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### § 15 VD informerar

Verkställande direktören informerade om beredskapen och bemanningen under den kommande jul- och nyårshelgen.

Verkställande direktören informerade om årets hyresförhandlingar.

Verkställande direktören informerade om att bolagets perennpark i Skärholmen varit nominerad till Sienapriset, som delas ut av Sveriges Arkitekter. Priset gick dock till en annan park.

Verkställande direktören informerade om resultatet av årets medarbetarenkät.

### § 16 Övriga ärenden

- a) Skrivelse rörande ett "Stockholmshus"

Förelåg ordförandens skrivelse ang. utredning av möjligheten att ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden, daterad den 4 december 2014 (Bilaga § 16 A).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

- b) Skrivelse rörande kv. Plankan

Förelåg ordförandens skrivelse ang. kvarteret Plankan, daterad den 4 december 2014 (Bilaga § 16 B).

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Vid protokollet

Klas Heldesten

**Bilaga 4 A**

2014-12-04

**AB Svenska Bostäder**

Ann-Margarethe Livh (V)

Gunilla Bhur (V)

Jan Sörling (S)

**Förslag till beslut**

Att inte genomföra ombildningen av tomträtten till fastigheten Platschefen 1,

Att därutöver anföra:

Styrelsen har beslutat att "med omedelbar verkan avbryta alla försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar med undantag för de fall där föreningen har haft köpstämma och godkänt förvärv före valdagen 14 september 2014. I fall där speciella omständigheter föreligger kan styrelsen göra avsteg från denna princip".

Följande skäl gör att beslutet om ombildning inte bör genomföras

1. Beslutet genomfördes med 1 rösts majoritet d v s 58 ja röster men enbart 27 närvarande hyresgäster (enligt protokoll). Enligt lagen krävs minst 57 ja röster för att köpet ska kunna genomföras. Det betyder att den nödvändiga majoriteten uppnådes med ett antal ja röster via fullmakt. Dessa fullmakter var utställda på en representant för ombildningsfirman som hade ett eget intresse av att ombildning skulle ske. Sex av hyresgästerna som lämnat fullmakt återkallades dessa innan stämman. Av dessa återkallade fullmakterna utfärdades tre återigen. Detta räcker dock inte för ett lagenligt beslut, vilket kräver minst 57 röster. Enligt den lokala hyresgästföreningen har bostadsrättsföreningen vägrat ta emot dessa återtaganden och dessa hade inte heller blivit noterade i köpstämmans protokoll.
2. Fullmakterna erhöles genom en vilseledande information från Restate som innehöll löften till hyresgästerna om "25000 kronor för att renovera lägenheten utan hyreshöjning" och en hyressänkning med 500 kr per månad i tre år om man skrev på fullmakterna och bejakade ombildningen. Dessa kostnader för bostadsrättsföreningen finns inte med i den ekonomiska planen och är således inte bindande för bostadsrättsföreningen efter ett eventuellt köp.
3. Bostadsrättsföreningen har inte heller hållit köpstämmans protokoll offentlig som krävs enligt BostadsrättsL 9 kap, 19 § "Protokollet..... ska hållas tillgänglig för hyresgästerna och ägaren av huset". Detta framgår av mailväxlingen mellan de boende och Hyresgästföreningen i Stockholm.
4. Det finns flera vittnesmål från människor som under processen känt sig trakasserade och har begärt att få byta bostad. Vid sidan om de sakliga omständigheterna utgör dessa påtryckningar på äldre människor samt missförstånd på grund av tvivelaktig information och språkförbristningar ytterligare en grund för att affären inte slutförs.

Bostadsrättsföreningen har i ett brev daterad 2014-11-20 beretts möjlighet att inkomma med synpunkter.

**Bilaga 14 A**

2014-12-04

**AB Svenska Bostäder**

Berthold Gustavsson (M)

Peter Salomon (M)

Hugo Nordenfelt (M)

Burhanettin Yildiz (FP)

**Särskilt uttalande**

I sak motsätter vi oss inte nya godkännanderegler vid hyra av bostad, eller föreslagen utredning. Dock förefaller det som att frågan om kriterier för godkännande ska beredas ytterligare hos moderbolaget, och även låta frågan bedömas utifrån kommunallagen. Är det så att bolagets ekonomi kan komma att påverkas bör detta ärende utgå från ett beslut i kommunfullmäktige.

**Bilaga 16 A**

2014-12-04

**AB Svenska Bostäder**

Ann-Margarethe Livh (V)

**Skrivelse****Utred möjligheten att ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden**

En av den nya majoritetens största utmaningar under kommande mandatperiod är att sätta fart på bostadsbyggandet och särskilt byggandet av hyresrätter med rimliga hyror. Bostadsbristen begränsar stadens utveckling. Därför måste takten i bostadsbyggandet öka. De allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubbla sitt bostadsbyggande och ta sin del av ansvaret.

Mot denna bakgrund ges bostadsbolagen i uppdrag att ta fram ett nytt koncept för produktion av typhus med pressade produktionskostnader. Bostadsbolagen ska företrädesvis i samverkan eller var för sig upphandla och uppföra bostadshus med varierade god arkitektur, högt ställda krav på energianvändning miljö och tillgänglighet.

Målsättningen ska vara att produktionskostnaderna sänks med ca 20-25 procent jämfört med dagens genomsnittliga projekt. Rimliga mark- och exploateringsvillkor, samt en översyn av kalkylantaganden för beräkning av inflyttningshyror möjliggör att dessa lägenheter kan efterfrågas av hushåll med normala och låga inkomster. Riktlinjer för dessa hyresnivåer bör vara ett spann på 1300 – 1800 kr/kvm och år för normlägenheter i olika delar av staden.

Våra bostadsbolags huvudsakliga uppgift ska vara att långsiktigt bygga och förvalta bra bostäder till en rimlig kostnad. "Stockholmshuset" är ett medel för att åstadkomma detta. Lämpliga platser för byggandet av dessa bostäder bör identifieras av bolagen tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadsnämnden i dialog med de boende som berörs.

Ann-Margrethe Livh  
Styrelsens ordförande

**Bilaga 16 B**

2014-12-04

**AB Svenska Bostäder**

Ann-Margarethe Livh (V)

**Skrivelse****Kvarteret Plankan – ny- och påbyggnad**

Ny- och påbyggnad inom kvarteret Plankan på Södermalm har diskuterats under en lång följd av. Planprocessen tillhör de mest långdragna inom Stockholm. Under hela denna process har Vänsterpartiet motsatt sig förslaget. Denna grundläggande ståndpunkt kvarstår.

Det nu uppkomna läget där ärendet utifrån planlagstiftningen är avslutat och en i laga kraft vunnen detaljplan finns och en prövning utifrån hyreslagen pågår gör ärendet komplicerat. Hyresnämnden har ej givit tillstånd för det presenterade förslaget. Ärendet är överklagat till Svea hovrätt mot bakgrund av Svenska Bostäders förutvarande styrelses beslut och direktiv.

Vad som nu behöver belysas är huruvida en prövning av ärendet i Svea Hovrätt har en principiell betydelse som bör avgöras till vägledning inför andra projekt som kan hamna i likartade juridiska komplikationer. Därefter kan styrelsen ta ställning till om överklagandet bör fullföljas eller avbrytas.

Oaktat om en sådan prövning sker i Hovrätten kan styrelsen fatta beslut om att avbryta eller omarbeta förslaget. En konsekvensanalys av ett sådant beslut bör tas fram.

Sammanfattningsvis vill Vänsterpartiet ge VD i uppdrag inför nästkommande styrelsemöte

att belysa de juridiska förutsättningarna och på vilket sätt ett avgörande av Hovrätten får principiell betydelse samt,

att utarbeta en konsekvensanalys av att stoppa planerna av på- och nybyggnad inom kvarteret Plankan samt eventuella förutsättningar för ett omarbetat förslag.

Ann-Margrethe Livh  
Styrelsens ordförande