

**Tid** Torsdagen den 24 mars 2022 kl. 16.30 – 16.40  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justering** Måndagen den 4 april 2022, §§1-8, 11-19, 22, 25

*Omedelbart justerade paragrafer*

**Justering** Torsdagen den 24 mars 2022, §§9-10, 20-21, 23-24, 26-27

Johan Nilsson

Anders Göransson

**Närvarande**

**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Annika Elmlund (M)  
Bo Sundin (M)  
Arne Fredholm (M)  
Peter Backlund (L)  
Hampus Rubaszkin (MP)  
Susanne Wicklund (C)  
Anders Göransson (S)  
Ingela Edlund (S)  
Clara Lindblom (V)  
Jonathan Metzger (V)

**Tjänstgörande ersättare:**

Oscar Karlsson (S) för Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden  
Anders Edin (SD) för Peter Wallmark (SD)

**Ersättare:**

Niklas Sandstedt (M)  
Bo Fellström (M)  
Fredrik Sand (M)  
Joakim Rönnbäck (L)  
Ylva M Larsson (MP)  
Maurice Forslund (KD)  
Andreas Lind (S)  
Tim Schnoor (V) §§1-15, 17-27  
Catharina Gabrielsson (V)

**Tjänstemän:**

Förvaltningschefen Johan Castwall, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Elinor Eklind Forslin, Lena Holm, Anders Johnson, Sara Lundén och Kerstin Thörner samt borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård.

**§ 11**

**Tilläggsavtal till exploateringsavtal med JM AB och AB  
Familjebostäder avseende Kabelverket 13 m.fl. i  
Solberga, Älvsjö**

Dnr E2017-03577

### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till exploateringsavtal med JM AB och AB Familjebostäder avseende Kabelverket 13 i Solberga, Älvsjö.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 18 februari 2022.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Göransson m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) föreslår att förslaget tilläggsavtal för Kabelverket 13 m.fl. i Solberga, Älvsjö avser bostadsrätt eller hyresrätt, samt att därutöver anföra följande:

I detta ärende föreslås ett tilläggsavtal för att JM avser bygga ägarlägenheter istället för bostadsrätter i ett kvarter inom exploateringsområdet. Förslaget omfattar 69 lägenheter som nu föreslås bli ägarlägenheter istället för bostadsrätter. Att genom tilläggsavtal öppna upp för fler ägarlägenheter anser vi vara problematiskt.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Ägarlägenheter kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Men enligt SCB finns det i dagsläget endast cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige, varav 16 ägarlägenheter finns i Stockholms stad. Den borgerliga satsningen blev ett misslyckande, eftersom det i princip inte fanns någon efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus.

Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja lägenheten helt fritt och hyra ut den utan formellt hyresavtal. Det kan förstås verka attraktivt

för den som vill och har råd att investera och spekulera i bostäder.

Vi ser dock betydande nackdelar för samhället och bostadshyresgästerna.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Anledningen är att hyres- och bostadsrätter har som en huvudprincip att den som står på kontraktet också är den som ska bo där. Ägarlägenheter har däremot ingen begränsning i hur många lägenheter en privatperson kan äga eller vad lägenheten används till. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar otrygghet för grannarna.

I rapporten Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar (Hyresgästföreningen, 2018-06-26) kan vi läsa om hur ägarlägenheter påverkat bostadsmarknaden i andra städer. I Barcelona används 10 procent av beståndet till korttidsuthyrning och över 60 procent av värdarna har detta som enda syfte. I Oslo har man, trots färre turister och ett mindre bostadsbestånd än Stockholm, fler korttidsuthyrningar både till antal och som andel av beståndet.

Ett ytterligare problem med ägarlägenheter är att fastighetsförvaltningen av dessa riskerar bli av betydligt sämre kvalitet än för motsvarande bostadsrätter. Detta är något bostadsrättsorganisationer länge varnat för då ingen är tydligt ansvarig för stora delar av fastigheterna, vilka enbart består av ägarlägenheter. Fastighetsförvaltning av hög kvalitet är av särskilt stor betydelse i vår del av Europa med stora temperaturskillnader samt betydligt högre krav på bland annat miljöanpassade värmesystem och väl fungerande ventilation.

En stilla önskan är att den grönblå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar. Vi ser således gärna betydligt fler markanvisningar till allmännyttan och inte neddragningar av antalet bostäder som i detta ärende, där antalet allmännyttiga hyresrätter minskat med 95 jämfört med markanvisningarna 2014.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD).

### **Reservation**

Anders Göransson m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V)  
reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet  
Kerstin Thörner