

Utlåtande 2011:17 RV (Dnr 302-2383/2009)

Seriösare ombildningsprocesser

Motion (2009:45) av Leif Rönngren (S)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motion (2009:45) av Leif Rönngren (S) om ”Seriösare ombildningsprocesser” avslås.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I en motion (2009:45) tar Leif Rönngren (S) upp problem med långa ombildningsprocesser. Motionären föreslår att en 3-5 års gräns ska inrättas som ska gälla innan den som väljer att köpa sin hyreslägenhet kan sälja den vidare med vinst och att ett system för detta snarast utreds och införs i staden.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret anser att förslaget om tidsgräns för när en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kan säljas vidare är ogenomförbart, eftersom det står i strid med gällande lagstiftning.

Stockholms Stadshus AB anser att det är viktigt att framhålla att flertalet av de drygt 500 genomförda ombildningsprocesserna inklusive köpstämmorna skett i god ordning och i enlighet med bostadsrättslagen. Det har dock före-

kommit felaktigheter och ryktesspridning från olika intressenter i flera ombildningsprocesser. Med anledning av detta infördes ett system med oberoende observatörer på köpstämmorna från och med hösten 2009.

Mina synpunkter

Det är viktigt att framhålla att de allra flesta av de drygt 500 genomförda ombildningsprocesserna inklusive köpstämmorna skett i god ordning och i enlighet med bostadsrättslagen. Det har dock förekommit felaktigheter och ryktesspridning från olika intressenter i några ombildningsprocesser. Med anledning av detta infördes ett system med oberoende observatörer på köpstämmorna från och med hösten 2009. Systemet med observatörer fungerar mycket väl, en uppfattning som delas av alla inblandade parter i ombildningsprocesserna.

Motionärens förslag, om tidsgräns för när en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kan säljas vidare, är ogenomförbart, eftersom det står i strid med gällande lagstiftning för vare sig en privat eller kommunal fastighetsägare att ställa villkor avseende bostadsrättsföreningens upplåtelsevillkor.

Bilaga

Motion av Leif Rönngren (S) om seriösare ombildningsprocesser

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* och *Tomas Rudin* (båda S) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Stärk rättssäkerheten vid ombildningar.
2. Inför en gräns för hur många stämmor som hållas per år.
3. Därutöver anföra.

Ibland kan det vara okej att sälja kommunala egendomar, exempelvis om det inte längre finns något behov för Stockholmarna. För hyresrätter finns det dock ett stort behov i Stockholm. Det märks särskilt tydligt i den stadigt växande bostadskö som nu är uppe i 300 000 bostadssökande. Men när försäljningar sker ska det alltid ske till rätt pris. Det får inte vara så att kommunen slarvar med ekonomin och säljer för billigt.

Majoriteten hävdar ofta att de som vill ombilda vill äga sin egen bostad. Trots detta är det vanligt att ombildningar leder till snabba klipp och att bostadsinnehavaren På exempelvis Kungsholms Strand, Vattuormen, såldes ett 20 tal lägenhet till kraftiga

underpriser. Flera lägenheter på 190 kvadratmeter såldes för 3 miljoner kronor styck. Bara veckor senare var flera av dessa lägenheter ute till försäljning för 10 miljoner kronor.

Våren 2009 föreslog vi ett antal åtgärder för att skapa en ökad rättssäkerhet i ombildningsprocessen. Bakgrunden var ett antal uppmärksammade fall där mycket gått fel. Såväl trakasserier som juridiska felaktigheter förekom. Bland förslagen fanns ett förslag om oberoende observatörer vid stämmorna, något som sedan också infördes. Dock behöver rättssäkerheten stärkas ytterligare. Vi anser vidare att någon form av tidsbegränsning bör vara kopplat till köpestämmorna. Det är inte rimligt att hålla stämman efter stämman efter stämman för att genom "uttrötning" försöka få till en majoritet. Dessutom bör staden inte bedriva något opinionsarbete för ombildningar. Hyresgästerna ska inte övertalas till ombildning av staden eller av stadens konsulter.

Reservation anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att besvara motionen enligt nedan:

Miljöpartiet är inte principiellt negativa till ombildning. Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt kan vara ett bra sätt att öka blandningen av boendeformer i ett område.

Nuvarande lagstiftning och regler har dock inte hängt med i den offensiva ombildningsvåg som pågår i Stockholm just nu. De metoder som har använts i vissa ombildningsprocesser har skapat oro och konflikter mellan grannar som ofta levt fredligt tillsammans i många år. Ombildning till kooperativ hyresrätt har inte ens varit ett alternativ för den moderatledda majoriteten.

Demokratiska principer som rättssäkerhet, transparens och valhemlighet ska gälla även bostadsrättsombildningar. Så är inte fallet i dag. Beslut värda hundratals miljoner kronor tas utan tillräcklig insyn eller kontroll. Alla skulle vinna på att ombildningar genomfördes på ett tryggt sätt.

Miljöpartiet anser inte att en gräns ska införas för vidareförsäljning, eftersom detta inte är lagligt möjligt. Men Miljöpartiet anser att följande bör genomföras för att få till seriösare ombildningsprocesser:

- Inom en tioårsperiod får bara en ombildningsprocess hållas i en fastighet. Resultatet i den första omröstningen ska respekteras.
- Staden ska utse opartiska tjänstemän som övervakar stämman och granskar att resultatet är riktigt och har föregåtts av en lagenlig och demokratisk process. Om processen inte har varit demokratisk, är fastigheten inte längre aktuell för ombildning.
- Ombildningskonsulterna ska ha en fast arvodering som inte beror på ombildningsresultatet och ska genomgå en auktorisation liknande den som mäklare har.
- Alla som bor i den aktuella fastigheten ska ha rösträtt på stämman, inte bara de som är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

• Minst tre fjärdedelar av alla boende ska rösta för en ombildning för att köpet ska bli av.

• Användandet av fullmakter ska regleras så att de inte kan missbrukas.

Ombildning till bostadsrätt ska inte ställa till med anarki i människors liv. Dessa regler skulle skapa ökad trygghet på Stockholms redan överhettade bostadsmarknad.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2009:45) av Leif Rönngren (S) om ”Seriösare ombildningsprocesser” avslås.

Stockholm den 26 januari 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Roger Mogert och Tomas Rudin* med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg och Stefan Nilsson* med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh (V)* enligt följande

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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 stämorna.
3. Om försäljningarna fortsätter, ska dessa skötas av konsulter som inte har egen ekonomisk vinning av besluten.
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 granskar-
na, som skall ha mandat, att granska köpstämmornas förlopp, giltighet och
resultat.

Därutöver anföras:

Det är bedrägligt att majoriteten enbart av ideologiska skäl fortsätter utförsäljningarna av allmännyttiga hyresrätter. I de nya direktiven för omvandlingar utpekade 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 prissättningssystemet ses över.

ÄRENDET

I en motion (2009:45) tar Leif Rönngren (S) upp problem med långa ombildningsprocesser. Motionären föreslår att en 3-5 års gräns ska inrättas som ska gälla innan den som väljer att köpa sin hyreslägenhet kan sälja den vidare med vinst och att ett system för detta snarast utreds och införs i staden.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 november 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Motionen tar upp problem med långa ombildningsprocesser där grannar enligt uppgifter blivit osams. I motionen föreslås att det skall införas tidsgräns om 3-5 år, när boende som varit med och ombildat kan sälja sin lägenhet vidare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsdirektörens stab.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret vill framhålla att flertalet av de drygt 500 genomförda ombildningsprocesserna inklusive köpstämmorna skett i god ordning och i enlighet med bostadsrättslagen. Det har dock förekommit felaktigheter och ryktesspridning från olika intressenter i flera ombildningsprocesser. Med anledning av detta infördes ett system med oberoende observatörer på köpstämmorna från och med hösten 2009. Stadsledningskontorets bedömning är att detta system fungerar mycket väl, vilket delas av alla inblandade parter i ombildningsprocesserna.

Motionens förslag, om tidsgräns för när en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kan säljas vidare, är dessutom ogenomförbart, eftersom det står i strid med gällande lagstiftning för vare sig en privat eller kommunal fastighetsägare att ställa villkor avseende bostadsrättsföreningens upplåtelsevillkor.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 1 november 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Motionen tar upp problem med långa ombildningsprocesser där grannar enligt uppgifter blivit osams. I motionen föreslås att det skall införas tidsgräns om 3-5 år, när boende som varit med och ombildat kan sälja sin lägenhet vidare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen vill framhålla att flertalet av de drygt 500 genomförda ombildningsprocesserna inklusive köpstämmorna skett i god ordning och i enlighet med bostadsrättslagen. Det har dock förekommit felaktigheter och ryktesspridning från olika intressenter i flera ombildningsprocesser. Med anledning av detta infördes ett system med oberoende observatörer på köpstämmorna från och med hösten 2009. Koncernledningens bedömning är att detta system fungerar mycket väl, vilket delas av alla inblandade parter i ombildningsprocesserna.

Motionens förslag, om tidsgräns för när en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kan säljas vidare, är dessutom ogenomförbart, eftersom det står i strid med gällande lagstiftning för vare sig en privat eller kommunal fastighetsägare att ställa villkor avseende bostadsrättsföreningens upplåtelsevillkor.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2009:45

2009:45

Motion av Leif Rönngren (s) om seriösare utbildningsprocesser

Dnr 302-2383/2009

Under hela mandatperioden har det varit möjligt att som hyresgäst ta över sin hyresrätt och ombilda till bostadsrättsförening. Den borgerliga majoriteten har via kommunfullmäktige och koncernen Stockholm stadshus AB reglerat under vilka förutsättningar och med vilka regler detta ska ske.

Politiskt råder stor oenighet om synen på utbildning av de allmännyttiga bostäderna till bostadsrätt. Oenigheten handlar både om motivet och målet för utbildningen men även kring de konkreta frågeställningarna som rör innerstad kontra ytterstad, värderingarna av fastigheterna och marknadsmässigheten vid försäljning.

Vid sidan av utbildningarna och utförsäljningen av fastigheterna har även större områden sålts direkt till privata intressen, detta utan någon egentlig öppen process och diskussion kring motiv och effekter på bostadsmarknaden som helhet.

Ett stort problem i kölvattnet av de stora utbildningarna är själva processerna som många gånger är långa och inte sällan innehåller inslag av hot, hot om våld, osämja och/eller regelrätta bråk.

Om detta har man kunnat läsa i både tidningar och kunnat ta del av utifrån nyhetsreportage på tv. En annan källa till kunskap i de negativa effekterna av oseriösa utbildningsprocesser är e-posten som duggar in till oss förtroendevalda i bolagsstyrelserna eller fullmäktigeförsamlingen.

Bland hyresgäster finns många uppfattningar om både de kommunala bolagen och om sättet som inhyrda konsulter bedriver opinionsarbetet på, för att vinna gehör och majoritet för en utbildning. Inte sällan vädjar de inblandade att staden eller det aktuella bostadsbolaget och vi som förtroendevalda ska

agera för att ombildningen ska genomföras fortast möjligt, eller stoppas omedelbart.

Grannar ställs mot grannar, otryggheten blir stor och många känner rädsla i den egna bostaden.

Ett konkret sätt att få stopp på denna utveckling som tenderar till att eskalera är att införa en begränsningsregel som handlar om att i tid begränsa möjligheten till att göra ett snabbt klipp.

Även om det finns olika politiska åsikter om ombildningarna, och även om det finns olika uppfattning om både bostadsrättsombildningen och förvaltningen av det kommunala bolaget, så är ingen betjänt utav att processen kring ombildningarna blir odemokratiska och tar sig kraftiga och ibland ytterst hotfulla uttryck.

Ett problem är de personer som ofta blir pådrivande i att bilda och driva ombildningsprocess och som inte i grunden är intresserade av sin bostad eller att bo kvar. Det är utsikten i att kunna göra ett snabbt klipp som lyser för ögonen och som i sin förlängning leder till att processen tar sig hotfulla uttryck.

Det är dags att sätta stopp för denna typ av skäl och motiv för ombildning av de kommunala fastigheterna till bostadsrätt. Om detta kan det inte råda politisk oenighet.

Med anledning av detta föreslår undertecknad

att en 3-5 års gräns inrättas som ska gälla innan den som väljer att köpa sin hyreslägenhet får sälja den vidare med vinst och att ett system för detta snarast utreds och införs i staden.

Stockholm den 12 november 2009

Leif Rönngren