

Utlåtande 2009: RV (Dnr 316-2446/2008)

Medlemskap i SABO

Motion av Leif Rönngren (s) (2008:76)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande
Motion (2008:76) av Leif Rönngren (s) om Medlemskap i SABO avslås i
enighet med vad föredragande borgarråd anför i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Leif Rönngren (s) pekar i sin motion (2008:76) på de tjänster, samarbetsprojekt, nätverk och övrig samverkan och projekt som SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag kan erbjuda stadens bostadsbolag. I motionen nämns bl.a. Hyresmarknadskommittén (HMK) som hanterar tvister mellan bolagen och Hyresgästernas Riksförbud, HBV (Husbyggnadsvaror) som är SABO-företagens gemensamma inköpsföretag samt FASTIGO som är en arbetsgivarorganisation för kooperativa bostadsföretag. Med detta som bakgrund yrkar motionären att stadens tre allmännyttiga bostadsföretag omedelbart ansöker om inträde i SABO.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarföreningen, Hyresgästföreningen, Hyresnämnden samt SABO. Stockholms Stadshus AB:s yttrande har beretts i samråd med stadsledningskontoret. Fastighetsägarföreningen har valt att inte svara.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB bedömer sammantaget att stadens bostadsbolag är tillförsäkrade alla de stöd- och servicefunktioner som erfordras i verksamheten och att ett medlemskap i SABO inte skulle tillföra någon ytterligare positiv nytta.

Hyresgästföreningen i Stockholm har sedan lång tid tillbaka förordat att det är en styrka för hyresmarknaden om det är hög organisationsgrad hos de avtalslutande parterna. Det ligger i hyresgästernas intresse att fastighetsägarsidan är väl företrädd av sina respektive organisationer främst för att minska utrymmet för att enskilda hyresgäster ska mötas av oetiska och oseriösa fastighetsägare.

Hyresnämnden har inga synpunkter på om de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm bör begära inträde i SABO.

SABO anser att om ett kommunalt bostadsföretag vill bli medlem i SABO ska företaget skicka in en skriftlig ansökan om medlemskap. SABO:s styrelse prövar och avgör ansökningar om inträde.

Mina synpunkter

Beslutet att Stockholms tre kommunala bostadsbolag gick ur SABO var ett riktigt beslut. Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s koncernlednings tjänsteutlåtande visar med tydlighet att stadens bostadsbolag är tillförsäkrade alla för verksamheten nödvändiga stöd- och servicefunktioner samt att ett medlemskap i SABO inte skulle tillföra någon ytterligare positiv nytta i dessa avseenden. Som företrädare för stockholmarna ska vi iakttä varsamhet med gemensamma tillgångar. Utträdet ur SABO stärker denna viktiga utgångspunkt genom att funktionerna som SABO tidigare fyllt för stadens bolag, har kunnat lösas på alternativt sätt till en väsentligt lägre kostnad.

Bilaga

Motion (2008:76) av Leif Rönngren (s) om medlemskap i SABO

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets beslut
2. Bifalla motionen

3. Därutöver anföra följande.

Starka partsorganisationer stärker den enskildes trygghet på bostadsmarknaden. Ett medlemskap i SABO för Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag är ett sätt att säkra en välfungerande bostadsmarknad, där aktörerna blir starkare av att organiseras tillsammans och där den enskilde hyresgästen därmed löper mindre risk att drabbas av oseriösa fastighetsägare. Det är därför ytterst beklagligt att den moderatledda majoriteten inte är beredd att återuppta medlemskapet i SABO. I längden vore det något som gynnade alla parter, men det föredragande borgarrådet föredrar att tänka kortsiktigt.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Bifalla motionen
2. Därutöver tillägga

SABO är den enda existerande sammanslutningen för allmännyttiga bostadsbolag och det är synd att Stockholms bostadsbolag för närvarande inte har möjlighet att dra nytta av gemensamma projekt och erfarenheter. På samma sätt har allmännyttan i övriga Sverige nytta av Stockholms deltagande. Därför bör Stockholm återinträda i SABO.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Motion (2008:76) av Leif Rönngren (s) om Medlemskap i SABO avslås i enighet med vad föredragande borgarråd anfört i utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Leif Rönngren (s) pekar i sin motion (2008:76) på de tjänster, samarbetsprojekt, nätverk och övrig samverkan och projekt som SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag kan erbjuda stadens bostadsbolag. I motionen nämns bl.a. Hyresmarknadskommittén (HMK) som hanterar tvister mellan bolagen och Hyresgästernas Riksförbud, HBV (Husbyggnadsvaror) som är SABO-företagens gemensamma inköpsföretag samt FASTIGO som är en arbetsgivarorganisation för kooperativa bostadsföretag. Med detta som bakgrund yrkar motionären att stadens tre allmännyttiga bostadsföretag omedelbart ansöker om inträde i SABO.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarföreningen, Hyresgästföreningen, Hyresnämnden samt SABO. Stockholms Stadshus AB:s yttrande har beretts i samråd med stadsledningskontoret. Fastighetsägarföreningen har valt att inte svara.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 mars 2009 och **Stockholms Stadshus AB:s** tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens allmännyttiga bostadsföretags utträde ur SABO innebar en minskad volym för organisationen om ca 100 000 lägenheter vid utträdet 2007/2008. Det motsvarade ca 10-15 procent av antalet bostäder inom organisationens medlemsbolag. Således var stadens bostadsbolag betydande aktörer för SABO. För stadens bolag innebar utträdet ur SABO en minskad kostnad om ca 3 mnkr. Motionären Leif Rönngren, anger ett antal funktioner som SABO kunde ha fyllt för stadens bolag. Följande redogörelse visar att flera av dessa funktioner förtärande nyttjas av bolagen, trots utträdet ur SABO, genom alternativa lösningar.

Genom SABO ges tillgång till det centrala partssammansatta tvistelösningsorganet Hyresmarknadskommittén (HMK). I de fall där lokala parter inte kommer överens hänskjuts hyrestvisten till HMK för avgörande. För fortsatt tillgång till denna tjänst har ett särskilt avtal träffats om tvistelösning via HMK, vilket bolagen betalade ca 300 000 kr/bolag för under år 2008. Svenska Bostäders förhandlingar strandade till slut avseende fördelningsprofilen för hyressättningen 2009. Den tvisten löstes av HMK till bolagets fördel.

HBV:s tjänster nyttjas även fortsättningsvis av stadens bostadsbolag, då medlemskapet inte är avhängigt medlemskap i SABO. HBV hyr även lokaler av Stockholms- hem för sin verksamhet i Stockholm.

Stadens bostadsbolag försäkrar sina tillgångar, byggnader genom S:t Erik Försäkring liksom stadens övriga bolag, vilket medför att försäkringstjänst via SABO ej varit aktuell.

Stadens bostadsbolag är fortfarande medlemmar i FASTIGO. Bland organisationens medlemmar återfinns privata, kooperativa och kommunala bolag och är således inte heller förutsatt av medlemskap i SABO.

Bolagen samarbetar också med Fastighetsägarföreningen i den s.k. Hyreskommittén, trepartsorganet mellan stadens bolag, de privata fastighetsägarna och hyresgästföreningen.

Stadens bostadsbolag är så stora aktörer på den svenska fastighetsmarknaden för bostäder, att de är naturliga och nödvändiga samarbetsparter både för andra branschanknutna nätverk och för universitet och högskolor för medverkan i utbildning och kompetensutveckling inom fastighetssektorn. Bolagen är t ex medlemmar i BIC, Byggsektorns Innovationscentrum, som arbetar som förmedlare och påtryckare för att få mer forskningsanslag till byggsektorn. Svenska Bostäder samarbetar t ex med Göteborgs universitet gällande uppföljning av Järvalyftet m.m. Även detta sker helt vid sidan av SABO.

Sammantaget bedömer koncernledningen att stadens bostadsbolag är tillförsäkrade alla de stöd och servicefunktioner som erfordras i verksamheten och att ett medlemskap i SABO inte skulle tillföra någon ytterligare positiv nytta i dessa avseenden. Funktionerna som SABO tidigare fyllt för stadens bolag, har kunnat lösas på alternativt sätt till en väsentligt lägre kostnad. Koncernledningen föreslår därmed att motionens förslag, om att staden genom sina tre allmännyttiga bostadsföretag omedelbart ansöker om inträde i SABO, avslås.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens remissvar daterat den 11 juni 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Hyresgästföreningen har beretts möjlighet att lämna synpunkter på att bostadsbolagen i Stockholm återigen skall gå in som medlemmar i SABO. Hyresgästföreningen i Stockholm har sedan lång tid tillbaka förordat att det är en styrka för hyresmarknaden om det är hög organisationsgrad hos de avtalslutande parterna, det ligger i hyresgästernas intresse att fastighetsägarsidan är väl företrädd av sina respektive organisationer främst för att minska utrymmet för att enskilda hyresgäster ska mötas av oetiska och oseriösa fastighetsägare.

Genom starka partsorganisationer som också har etiska och moraliska riktlinjer ökar den enskildes trygghet och utrymmet för missbruk och utnyttjande av den svagare

parten försvåras. Hyresgästernas möjlighet att få en rättslig trygghet och att kunna pröva överenskommelser är också större när parterna genom sina avtal också skapar den rättspraxis som blir vägledande.

När Stockholmsföretagen av protest lämnade SABO så skapades en otrygghet och osäkerhet kring hur framförallt tvister mellan parterna ska hanteras det är i stort sätt omöjligt att hantera den volym som det handlar om exempelvis strandade hyresförhandlingar på ett för hyresgästerna rättssäkert sätt inom ramen för hyresnämnden. En prövning i hyresnämnden kring hyreshöjning i något av Stockholmsföretagen skulle dessutom kunna få följevärningar för den enskilde hyresgästen om den sedan skulle vilja klandra hyreshöjningen. Det är några av de argument som vi kan se som gör att vi tycker att Stockholmsföretagen självklart ska återgå till att vara medlemmar i SABO.

Hyresnämnden

Hyresnämndens remissvar daterat den 18 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Hyresnämnden är en statlig förvaltningsmyndighet, en domstolsliknande nämnd, som prövar och avgör bl.a. tvister om hyror. Nämnden har inga synpunkter på om de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm bör begära inträde i SABO. Nämnden vill upplysa om följande sakförhållanden.

Vid prövningen av en tvist består nämnden av en lagfaren ordförande samt två s.k. intresseledamöter. SABO är en av de riksorganisationer på hyresmarknaden som lämnar förslag på sådana ledamöter (se 6 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder). Det är sedan Domstolsverket som förordnar ledamöterna. Hyressättning inom den allmännyttiga sektorn i Stockholm sker efter förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsföretagen. Om förhandlingarna strandar, är utgångspunkten att hyresvärden eller hyresgästerna har rätt att hos hyresnämnden ansöka om prövning av hyresvillkoren enligt 24 § hyresförhandlingslagen. Detta sker dock inte i praktiken. Enligt förhandlingsordningen mellan parterna hänskjuts tvisten i stället till den av SABO och Hyresgästföreningen gemensamt etablerade Hyresmarknadskommittén som rekommenderar de förhandlande parterna en viss lösning. Regelmässigt godtar parterna Hyresmarknadskommitténs förslag. Även sedan de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm lämnat SABO har denna ordning tillämpats enligt en särskild överenskommelse. Om en begäran om hyreshöjning emellertid ska prövas av hyresnämnden enligt 24 § hyresförhandlingslagen, är samtliga hyresgäster motparter till hyresvärden. Det är alltså inte de förhandlande organisationerna som uppträder som parter vid nämnden. Det innebär att strandade förhandlingar inom den allmännyttiga sektorn i Stockholm skulle kunna tänkas dra med sig tusentals hyresgäster som parter och beröra åtskilliga fastigheter. Sådana tvister skulle kunna bli svåra för hyresnämnden att hantera. Det gäller inte minst registrering, kontroll av uppgifter om parter, kommunikation med hyresgästerna, hantering av hyresgäster som flyttar

under förfarandet m.m. Ett flertal beslut om hyror skulle behöva fattas och det är inte osannolikt att domarresurserna skulle behöva förstärkas.

Det finns dock vissa möjligheter att hantera även dessa omfattande tvister. Efter ansökan kommer hyresnämnden sannolikt först att informellt försöka medla mellan de förhandlande ombudsmännen med syfte att nå en förhandlingsöverenskommelse mellan bostadsföretaget och Hyresgästföreningen. Lyckas det torde arbetsinsatserna vid nämnden inte behöva bli alltför stora. Om tvisten inte kan lösas på detta sätt, torde nämnden efter samråd med hyresvärden och ombud för hyresgästerna göra ett urval av pilotlägenheter för prövning. Resterande lägenheter kan då prövas i ett mer summariskt förfarande utan muntliga sammanträden (se 9 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Eftersom flera fastigheter i olika delar av kommunen berörs, skulle dock ändå ett omfattande arbete behöva läggas ned med besiktningar av pilotlägenheter och jämförelselägenheter. Ett sätt som såväl hyresnämnden i Stockholm som Göteborg har tillämpat när det förekommer ett stort antal hyresgäster som är parter är att - på båda de förhandlande parternas begäran och redan innan en ansökan till nämnden görs - utse ett av hyresråden till medlare. Ett sådant fortfarande har inget stöd i lag, men kan i viss mån jämföras med den möjlighet som de allmänna domstolarna har att utse en särskild medlare på parternas bekostnad eller när medlare utses på arbetsmarknaden. Om parterna är ense om en sådan lösning, skulle man kunna tänka sig att parterna, för att undvika masshanteringen vid nämnden, också kom överens om att godta det medlingsförslag som medlaren lägger fram. Medlingsförslaget skulle vidare kunna styras upp av parterna gemensamt och grunda sig t.ex. på ett kostnadsunderlag. Helst borde dock ett sådant förfarande, som givetvis kan se ut på ett annat sätt än det skisserade (t.ex. att en medlingskommission tillsätts), ges stöd i lag och nämnden är inte beredd att utställa några löften om att strandade förhandlingar kan hanteras på detta sätt.

Även om en förhandlingsöverenskommelse träffas mellan ett allmännyttigt bostadsföretag och Hyresgästföreningen, bör observeras att en hyresgäst alltid har rätt att klandra förhandlingsöverenskommelsen vid hyresnämnden enligt 22 § hyresförhandlingslagen, men detta gäller även om Hyresmarknadskommittén har handlagt tvisten.

SABO

SABO:s remissvar daterat den 27 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Ett kommunalt bostadsföretag som har som huvudsaklig uppgift att bygga och långsiktigt förvalta bostäder och lokaler vilka upplåts med hyresrätt kan vara medlem i SABO. Om ett kommunalt bostadsföretag vill bli medlem i SABO ska företaget skicka in en skriftlig ansökan om medlemskap. SABO:s styrelse prövar och avgör ansökningar om inträde. Styrelsens beslut kan inte överklagas.

I den dagliga verksamheten har SABO två uppgifter, dels att som *branschorganisation* på olika sätt ge stöd och service till medlemsföretagen och dels att som *intres-*

seorganisation företråda medlemsföretagen och verka för att de ska ha goda arbetsförutsättningar. Det *idéprogram* som antogs som enhälligt på SABO: s kongress år 2007 pekar ut de lång-siktiga perspektiven för verksamheten.

De tre kommunala bostadsföretagen i Stockholm trädde ur SABO vid årsskiftet 2007/08. I oktober 2008 träffade företagen överenskommelser med SABO om att Hyresmarknadskommittén (HMK) ska vara tvistelösningsorgan mellan de lokala parterna i Stockholm. HMK är ett av SABO och Hyresgästföreningen gemensamt inrättat organ med syfte att förebygga, medla i och lösa hyrestvister. Överenskommelsen innebar att den tvist som senare uppkom avseende Svenska Bostäders hyressättning kunde hänskjutas till HMK, där den avgjordes i enlighet med Svenska Bostäders yrkande. För ytterligare information hänvisas till SABO: s webbplats www.sabo.se



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2008:76

2008:76

Motion av Leif Rönngren (s) om medlemskap i SABO

Dnr 316-2446/2008

SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, är en bransch- och intresseorganisation för cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag. SABO-företagen finns över hela Sverige och är av mycket skiftande storlek, med allt från 33 till 23 500 lägenheter. SABO-företagen är både lokalt och nationellt mycket viktiga aktörer på den svenska bostadsmarknaden.

Tillsammans äger och förvaltar medlemsföretagen cirka 726 000 bostäder. SABO-företagens samlade lokalyta uppgår till 7,8 miljoner kvadratmeter. SABO-företagen omsatte 43 miljarder kronor under år 2007. Flertalet av de allmännyttiga bostadsföretagen är aktiebolag och ägs av kommunerna, som också utser företagens styrelse.

Branschorganisationen SABO ger sina medlemmar stöd och service i det dagliga arbetet genom att erbjuda tillgång till information, kompetens, erfarenhetsutbyte på olika nivåer, breda kontaktytor och tvistlösning på ett sätt som ett enskilt företag inte kan uppnå.

Intresseorganisationen SABO verkar för att ge sina medlemmar goda arbetsförutsättningar och påverka förutsättningar för en positiv utveckling av hyresrätten. Det gör medlemmarna genom att bidra till att ge SABO den representativitet och legitimitet som gör att regering, myndigheter, massmedia och andra aktörer vill lyssna på SABO.

Det är en självklarhet att Stockholm stad, med våra stora aktörer, Stockholmshem AB, Familjebostäder AB och Svenska Bostäder AB skall vara med i samarbetet för att utveckla och värna hyresrätten på bostadsmarknaden. Genom SABO ges stadens bolag dessutom tillgång till exempelvis;

Representation i ett antal partssammansatta organ, till exempel Hyresmarknadskommittén. Det är ett kontaktorgan mellan SABO och Hyresgästernas Riksförbund, där bland annat hyrestvister behandlas.

SABO är också representerat i ett antal kommittéer och arbetsgrupper inom till exempel forskning och utveckling samt i olika rådgivande organ, HBV, Husbyggnadsvaror, är SABO-företagens gemensamma inköpsföretag. Genom centrala inköp kan SABO-företagen påverka priser, kvalitet och service.

SABO Byggnadsförsäkrings AB (SABOF) finns till för att kunna erbjuda SABO:s medlemsföretag det bästa och mest prisvärda försäkringsskyddet på marknaden, försäkring och service särskilt utformad för SABO-företagens behov.

SABO äger SABO Förlags AB, som bl a ger ut tidningen Bofast, ett angeläget informations- och debattorgan i bostadsbranschen.

SABO är medlem i FASTIGO, en arbetsgivarorganisation för kommunala och kooperativa bostadsföretag.

SABO deltar i den nordiska bostadsorganisationen NBO och i den europeiska organisationen CECODHAS.

En annan viktig insats som SABO gör är inom området kompetens och personal.

SABO startade 2004 projektet "Bättre kontakt med studerande vid universitet och högskolor". Projektets bakgrund och syfte är att värna om den framtida kompetensförsörjningen inom fastighetsbranschen. Det handlar om att se till att det finns personal i bostads- och fastighetsföretagen, eller hos entreprenörer, med tillräckligt god förmåga för att klara den verksamhet som ska bedrivas.

SABO arbetar tillsammans med andra riksorganisationer och företag inom fastighetsbranschen för att profilera branschen, höja dess attraktionsvärde och ta ansvar för att det finns ett modernt och adekvat utbildningsutbud. Konkret innebär detta bland annat att kunna erbjuda traineetjänster, examensjobb, stipendier mm. En viktig del är också att delta och visa upp sig på arbetsmarknadsdagar som olika universitet och högskolor anordnar.

Utifrån ovanstående yrkar undertecknad att kommunfullmäktige beslutar att staden genom sina tre allmännyttiga bostadsföretag omedelbart ansöker om inträde i SABO.

Stockholm den 16 oktober 2008

Leif Rönngren