

Remissvar av Motion om att värna stadens föreningsliv från vräkningar till följd av hyreshöjande renoveringar

Svar på remiss från Kommunstyrelsen KS 2025/431.

Sammanfattning

Jan Jönsson (L) och Björn Ljung (L) föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ge stadens nämnder och styrelser i uppdrag att prioritera renovering och underhåll av Stockholms stads viktiga kulturhistoriska byggnader, att utreda hur budgeten kan prioriteras för detta samt att utreda inrättande av en kulturhistorisk fond för att prioritera viktiga investeringar enligt ovan.

Koncernledningen delar uppfattningen att det finns ett behov av lokaler så att föreningar kan bedriva sin verksamhet, samtidigt som föreningar ofta har små ekonomiska resurser för att hantera hyreshöjningar. Koncernledningen vill samtidigt påtala att hyresintäkterna måste täcka kostnaderna om stadens bostadsbolag ska kunna fortsätta investera och underhålla sina fastigheter. För låga hyror innebär för fastighetsägare lägre driftnetton och minskat utrymme för underhåll i fastigheterna.

Ärendet

Jan Jönsson (L) och Björn Ljung (L) föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ge stadens nämnder och styrelser i uppdrag att prioritera renovering och underhåll av Stockholms stads viktiga kulturhistoriska byggnader, att utreda hur budgeten kan prioriteras för detta samt att utreda inrättande av en kulturhistorisk fond för att prioritera viktiga investeringar enligt ovan. Motionärerna framför att det finns stora renoveringsbehov av Stockholms stads kulturhistoriskt viktiga fastigheter, och att utan adekvata hyresvillkor och stöd för verksamheterna riskerar de att tvingas bort på grund av ökade kostnader.

Kommunstyrelsen har remitterat *motion om att värna stadens föreningsliv från vräkningar till följd av hyreshöjande renoveringar* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder. AB Familjebostäder har valt att inte svara på remissen. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

Stockholms hems remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):

Som ett av stadens bostadsbolag med förvaltningsansvar för flera kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, förstår bolaget motionärernas initiativ och delar i hög grad de

utmaningar som beskrivs i motionen. Det ideella engagemanget bidrar i hög grad till social hållbarhet, trygghet och inkludering och stärker i många fall det lokala engagemanget för de områden där verksamheten bedrivs.

Bolaget anser att staden, istället för att inrätta en kulturhistorisk fond, bör se över hur bidrag till de verksamheter som avses i motionen skulle kunna utgöra ett hållbart stöd. Hyresnivåer för lokaler baseras inte på omfattningen av fastighetens underhållsbehov, utan bygger på lokalens läge och de marknadsmässiga hyresnivåer som gäller där samt behov av de verksamhetsanpassningar som den aktuella lokalen kräver. Sänkta hyror innebär för fastighetsägare lägre driftnetton och minskat utrymme för underhåll i fastigheterna vilket leder till försämrade fastighetsvärden.

Bolaget vill vidare belysa svårigheten som finns generellt för föreningar och ideella organisationer vid förhyrning av lokaler då den ideella sektorn som regel är momsbefriad. För en fastighetsägare är det ekonomiskt mer fördelaktigt att hyra ut lokaler till momspliktiga verksamheter. Sedan 2024 pågår en statlig utredning med syftet att underlätta uthyrning av lokaler till momsbefriade verksamheter. Utredningen ska redovisa sina slutsatser och förslag senast den 30 januari 2026.

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):

Svenska bostäders dotterbolag Stadsholmen har ett särskilt uppdrag att äga, rusta och förvalta fastigheter med kulturhistoriska värden. Stadsholmen förvaltar flera fastigheter innehållande föreningsverksamhet. Bolaget delar uppfattningen om det finns ett behov av lokaler så att föreningar kan driva sin verksamhet. Alla Stadsholmen fastigheter rustas enligt en underhållsplan, så även de fastigheter som innehåller föreningsverksamhet. Det finns åtgärder som ibland måste skjutas framåt på grund av att åtgärder inte ryms i budgeten för perioden. Men generellt är Stadsholmen fastigheter väl underhållna och uppfyller både fastighetsägaransvaret och hyresgästernas krav.

För att kunna fortsätta investera och underhålla fastigheterna måste hyresintäkterna täcka kostnaderna. Flera av föreningarna betalar idag i princip en "självkostnadshyra" som är baserad på underhålls- och driftkostnader för fastigheterna. Vid de tillfällen större investering måste genomföras måste också hyresnivån ses över för att kompensera investeringen. Stadsholmen uppdrag är inte att subventionera föreningsverksamhet utan att prioritera sitt uppdrag att säkerställa en god långsiktig kvalitet på de kulturhistoriska fastigheterna.

Föreningar som hyr lokaler är oftast ansvarig för det inre underhållet och att lokalen uppfyller myndighetskraven för deras verksamhet. Uppfattning är att deras ekonomiska möjligheter att genomföra nödvändiga åtgärder eller att hantera hyreshöjningar till följd av renoveringsinvesteringar ofta är små vilket långsiktigt kan leda till att kulturhistoriska värden går förlorade eller att de inte har möjlighet att vara kvar som hyresgäst.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar uppfattningen att det finns ett behov av lokaler så att föreningar kan bedriva sin verksamhet, samtidigt som föreningar ofta har små ekonomiska resurser för att hantera hyreshöjningar. Koncernledningen vill samtidigt påtala att hyresintäkterna

måste täcka kostnaderna om stadens bostadsbolag ska kunna fortsätta investera och underhålla sina fastigheter. För låga hyror innebär för fastighetsägare lägre driftnetton och minskat utrymme för underhåll i fastigheterna.

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Stockholmsshems remissvar
2. Svenska Bostäders remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-10-09