

**PM Rotel III (Dnr KS 2021/630)**

## **Stadens ansvar vid rättsosäkra ombildningsprocesser och försäljningar till underpris**

Skrivelse av Karin Wanngård (S)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.  
Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

**Föredragande borgarrådet Dennis Wedin** anför följande.

### Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen efterfrågar Karin Wanngård (S) förtydliganden om stadens ansvar vid ombildningsprocessen och försäljningar till underpris.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att ombildningsprocessen är reglerad av lag och att bostadsrättsföreningarnas stämmor har granskats av oberoende observatörer.

### Mina synpunkter

Den grönbåa majoriteten har möjliggjort för ombildningar i stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan är särskilt dominerande. Alla stadens ombildningar sker på de boendes eget initiativ. Detta sker med tydliga kriterier och krav som bland annat innebär att hyresrätterna i området måste utgöra mer än 60 procent av bostadsbeståndet och att andelen allmännyttiga hyresrätter är större än andelen privata hyresrätter.

Det finns inget som tyder på att ombildningar skulle påverka kötiden, vilket Socialdemokraterna påstår. Det påstådda sambandet avfärdades av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen) år 2019, som menar att statistikuppgifter gällande Bostadsförmedlingens kötidsutveckling visar sammantaget inte på några entydiga samband med tidigare genomförda ombildningar.

Antalet förmedlade bostäder har aldrig varit högre än tidigare, och förmedlingen går på högvarv. Förra året förmedlades över 17 000 bostäder. Det är en ökning med nära 40 procent från Socialdemokraternas tid vid makten. Prognosen för 2021 är att det kommer att förmedlas över 20 000 bostäder, vilket slår alla tidigare förmedlingsrekord. Dessutom har den genomsnittliga kötiden hos Bostadsförmedlingen minskat sedan förra året om man ser till nuvarande period, och ligger nu på 9,2 år. Allt detta samtidigt som det är möjligt med ombildningar i elva stadsdelar i Stockholms ytterstad.

Dagens goda resultat, med förmedlingsrekord och minskad kötid, bör tillskrivas en målmedveten politisk majoritet och en professionell och välfungerande bostadsförmedling. Bakgrunden är ett strategiskt arbete i att hitta fler samarbeten med privata fastighetsägare. Dels har de befintliga samarbetspartnerna lämnat in fler bostäder, dels har Bostadsförmedlingen tecknat överenskommelser med bostadsbolag som tidigare inte har lämnat lägenheter till Bostadsförmedlingen.

Frivilliga ombildningar av bostäder i ytterstadsområden där allmännyttan är starkt dominerande är en viktig åtgärd för att öka egenmakten, minska segregationen och skapa möjligheter för fler att göra bostadskarriär. Detta är även ett av verktygen för att öka tryggheten och främja attraktiva boendemiljöer i hela staden.

De skärpta kraven som staden har infört innebär även att det måste finnas oberoende observatörer med vid samtliga köpestämmor. Ett nytt köpevillkor har införts om att minst 50 procent av de boende också måste förbinda sig att förvärva sin lägenhet. Kravet på andelen boende som tecknar intresse för att bostadsbolaget ska genomföra en värdering och lämna ett erbjudande har höjts från 40 till 50 procent. Vad gäller det övergripande ansvaret för informationsstrategin så ligger det hos Stockholms Stadshus AB. Detta för att säkerställa att staden kommunicerar objektivt, sakligt och enhetligt.

Ombildningarna sker till marknadsmässiga priser framtagna av en oberoende värderingsfirma. Att kalla marknadsmässiga köp som innebär att stockholmare får möjligheten till ökad egenmakt och frihet för ”utförsäljning” är felaktigt. Värdet på bostäder har ökat i Stockholm under lång tid och det är den politiska majoritetens ambition att göra Stockholm till en än mer attraktiv stad.

Den inslagna politiken ligger även i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling om hållbara städer. Målet syftar till att främja olika boendeformer för olika behov, och att det behövs blandade upplåtelseformer; det vill säga bostadsrätter, hyresrätter eller kooperativa ägandeformer i ett bostadsområde. Det innebär även att det behövs bostäder med olika standard och prisnivåer, en blandning mellan privata och kommunala alternativ.

Det är viktigt att ombildningsprocessen, som regleras direkt av lag, sker på ett rättssäkert och tydligt sätt. Därför har bostadsrättsföreningens stämmor granskats av oberoende observatör avseende fullmakter, kallelse, hyresgästlistor från bolagen, folkbokföring samt allmänna observationer. Vidare har oberoende värderingar genomförts inför varje erbjudande om ombildning.

Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 10 november 2021

DENNIS WEDIN

Bilaga

Skrivelsen från Karin Wanngård (S)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Vår uppfattning om utförsäljningen av stadens hyresrätter är väl känd. Ombildningarna urholkar möjligheten för vanliga stockholmare att få en hyresrätt. Dessutom försvinner nu hyresrätter med lägre hyra än vad likvärdig nyproduktion kan erbjuda, i ett läge där det behövs fler hyresrätter i staden. Över 200 fyrarummare och större lägenheter försvinner från hyresmarknaden samtidigt som det råder trångboddhet bland barnfamiljer i flera delar av staden. Istället för att få markanvisningar och bygga nytt tvingas stadens bostadsbolag avyttra hyresrätter för ombildning till bostadsrätter. Vi ser idag en utveckling när stockholmare med vanliga jobb som busschaufför, förskollärare, polis eller sjuksköterska inte har råd att bo kvar i vår stad då bristen på hyresrätter med lägre hyra är så pass stor.

Oavsett grundinställning i frågan om utförsäljning och ombildning kan resultatet av processerna som nu skett inte vara det önskade för det grönbåa styret. Det försäkrades innan ombildningarna påbörjades att marknadspris skulle gälla och att fel och misstag från tidigare moderata utförsäljningar i staden inte skulle upprepas. Man sade att ingen skulle känna sig tvingad att ombilda och att processen skulle ske schysst.

Det är därför mycket besvärande att den styrande majoriteten och ansvarigt borgarråd nu är så nöjd med en process där det man sa inte skulle hända igen uppenbarligen har hänt igen. Bevisligen har enskilda invånare gynnats genom att direkt efter ombildningen kunna göra stora vinster på egendom som skattebetalarna varit med och bekostat. I flera ombildningsprocesser finns exempel där enskilda boende fått påtryckningar från grannar och ombildningskonsulter. Rena lögner har uttalats om att ens boende kommer säljas till en fristående förvaltare som kommer införa marknadshyror om inte ombildningen genomförs. Vi har även uppmärksammats på försök att få hyresgäster att byta lägenheter för att kunna driva igenom en ombildning. Denna typ av oaktsamhet med vårt gemensamma ägande och bristande ansvar för befintliga hyresgäster är inte något som går att hänskjuta till fristående konsulter agerande.

Det yttersta ansvaret för de utförsäljningar som nu sker vilar på den styrande majoriteten. Om detta inte var det önskade utfallet så har politiken en möjlighet och skyldighet att agera. Revidera värderingarna av fastigheternas värde i om med att prisutvecklingen stigit mer än vad som tidigare beräknats, säkerställ att hyresgäster inte får falsk information utan fattar sina beslut på formellt rätta grunder, och pausa nya köperbudanden tills dessa rättelser har skett. Allt detta och mer därtill kan den grönbåa majoriteten göra för att få en trovärdigare process och mer rättvis prissättning. Men i svaret på skrivelsen kan vi utläsa att inga ytterligare initiativ ska tas. Det går inte att tolka som annat än att den grönbåa majoriteten är nöjd med processen så här långt. Man är med andra ord nöjd med det underpris våra gemensamma resurser reas ut till och att hyresgäster har farit illa på vägen.

## **Kommunstyrelsen**

**Särskilt uttalande** gjordes av Jan Valeskog, Kadir Kasirga och Karin Gustafsson (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.



## Remissammanställning

### Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen efterfrågar Karin Wanngård (S) förtydliganden om stadens ansvar vid ombildningsprocessen och försäljningar till underpris.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 23 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget för 2019 erbjöds hyresgäster hos Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder i elva utvalda områden möjligheten att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. Stockholms stads tre allmännyttiga bostadsbolag fick enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB i uppdrag att erbjuda fastigheter till försäljning exklusivt till bostadsrättsföreningar. Sista datum för att inkomma med en komplett och godkänd intresseanmälan om ombildning var den 31 december 2019.

För att säkerställa att ombildningsprocessen var rättssäker deltog oberoende observatörer (upphandlade Stockholms Stadshus AB) på köpestämman och efter stämman redovisades en rapport som granskar att stämman och röstningsförfarandet genomförts i enlighet med lag och de övriga krav som ställts från säljarnas sida. Framförallt säkerställs att 9:19 i Bostadsrättslagen efterlevs (den som säger att minst två tredjedelar måste rösta Ja).

Ett oberoende värderingsföretag upphandlat av Stockholms Stadshus AB har värderat fastigheterna. Värdering ska avse exklusiv försäljning till en bostadsrättsförening och det värde de kommer fram till speglar marknadsvärdet för just den köparen. Eftersom försäljningen inte kan ske på marknaden kan inte heller priset jämföras med en nyproducerad eller befintlig bostadsrätt.

Stadsledningskontoret konstaterar att ombildningsprocessen regleras direkt av lag. Bostadsrättsföreningens stämmor har granskats av oberoende observatör avseende fullmakter, kallelse, hyresgästlistor från bolagen, folkbokföring samt allmänna observationer. Vidare har en oberoende värdering genomförts inför varje erbjudande om ombildning.

Stadsledningskontoret föreslår att skrivelse om stadens ansvar vid rättsosäkra ombildningsprocesser och försäljningar till underpris av Karin Wanngård (S) m.fl. anses besvarad med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.