

## **Stärk ställningen för hyresgäster som inte vill ombilda**

I takt med att ombildningsprocesserna fortskrider i staden står det alltmer klart att hyresgäster som helst vill bo kvar i sina lägenheter och behålla sina allmännyttiga hyresvärdar har en mycket svag ställning, vilket medför oro för den egna framtida boendesituationen. Hyresgäster som är emot ombildning berättar att de upplever att de hamnar i en omöjlig situation – en rävsax.

Antingen försöker man byta lägenhet genom bostadsbolagens interna byteskö, men till priset att ge upp möjligheten att bo kvar där man helst vill eller så hoppas man kunna hindra en ombildning genom att bo kvar och rösta nej på köpstämman, men förlorar möjligheten att byta lägenhet via den interna kön om det skulle bli en ombildning.

Vi menar att situationen för hyresgäster som efter en ombildning inte vill bo kvar som hyresgäst hos bostadsrättsföreningen skulle kunna jämföras med evakueringar i samband med renovering, där hyresgästen får välja mellan permanent flytt till en likvärdig lägenhet via bostadsförmedlingen eller en tillfällig med rätt att flytta tillbaka. Det senare dock inte aktuellt i samband med ombildningar.

Dessutom kan en förlängd betänketid missgynna hyresgäster som vill bo kvar, eftersom bolagen slutar hyra ut lägenheter efter beslut om erbjudande om förvärv. Ju längre tiden går ju större risk för tomma lägenheter, bland annat på grund av att en del hyresgäster som inte vill ombilda flyttar om de har möjlighet. Alternativet att bo kvar som hyresgäst hos en bostadsrättsförening upplevs inte vara särskilt lockande. Förutom att det med tanke på bostadsbristen är upprörande med tomma lägenheter så ökar även antalet tomma lägenheter bostadsrättsföreningens möjlighet att få ihop en tillräcklig andel ja-röster. Beslutet om förlängd betänketid som verkade rimligt med tanke på pandemin visar sig nu i praktiken kunna bli partiskt.

Även om vi är starka motståndare till ombildningar av allmännyttiga lägenheter och avser att stoppa dem när vi kommer tillbaka i majoritet anser vi att obalansen mellan hyresgäster som vill ombilda och de som inte vill ombilda måste rättas till. Viktiga förbättringar skulle kunna vara att hyresgäster får rätt att stå kvar i den interna kön efter ombildning för att göra det möjligt att byta inom allmännyttans bestånd, att lediga lägenheter fortsätter att hyras ut även efter erbjudande om köp till en bostadsrättsförening samt att reglerna för hur tomma lägenheter räknas i samband med en ombildning ändras så att ombildning inte gynnas.

Vi har också tagit del av uppgifter om att bostadsrättsföreningar erbjuder sig att, med bekantas hjälp, ordna lägenhetsbyten i andra delar av staden för hyresgäster som inte vill ombilda. Syftet är att underlätta ombildning då de som flyttar in i fastigheten vill delta i ombildning, till skillnad från de som flyttar ut och byter sin lägenhet.

Det finns även bostadsrättsföreningar som försöker få ihop en tillräcklig majoritet för ombildning genom att framhålla möjligheten till lägenhetsbyten mellan hyresgäster hos samma bolag och i fastigheter som båda har fått erbjudanden om ombildning, men där utsikten för ombildning är större i den ena fastigheten.

Mot bakgrund av ovanstående har vi i en skrivelse 2021-05-03 föreslagit att Stadshus AB i samråd med bostadsbolagen ska återkomma med följande redovisningar av förutsättningar, beslutsfattande och konsekvenser av ändringar i syfte att inte missgynna hyresgäster som inte ombilda:

1. Göra undantag från reglerna för bostadsbolagens internkö så att hyresgäster som efter beslut om ombildning kan stå kvar i internkön för att göra det möjligt att byta inom allmännyttans bestånd.
2. Ändra *Interna principer för renovering, underhåll, tillval och uthyrning vid ombildning* så att tomma lägenheter fortsätter att hyras ut även efter beslut om erbjudande om förvärv.
3. Ändra reglerna för hur tomma lägenheter räknas i samband med ombildning så att reglerna blir neutrala i förhållande till de som önskar ombildning respektive de som inte önskar ombildning.
4. Göra tillägg i *Interna principer för renovering, underhåll, tillval och uthyrning vid ombildning* om att särskild noggrannhet vid kontroller ska iakttas så att allt går rätt till vid förfrågan om lägenhetsbyten under pågående ombildningsprocesser.

Eftersom kommunstyrelsen leder och samordnar förvaltningen av kommunens angelägenheter och har en uppsiktsplikt över nämndernas verksamhet och kommunens bolagsstyrelser lägger vi skrivelsen även till kommunstyrelsen, som vi föreslår ska samarbeta med koncernstyrelsen i besvarandet av frågorna.

Torun Boucher och Rashid Mohammed (båda V)