

Handläggare  
Peter Dahlberg, 08-508 29 323

Till  
Koncernstyrelsen

## **Svar på skrivelsen om stärkt ställning för hyresgäster som inte vill ombilda**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Skrivelse från Thomas Ehrnström (V) om stärkt ställning för hyresgäster som inte vill ombilda anses besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

### **Bakgrund**

På koncernstyrelsens sammanträde den 3 maj överlämnade Thomas Ehrnström (V) en skrivelse ”Gemensamma riktlinjer behövs i staden för barn som avhyses”, se bilaga 1.

I skrivelsen föreslås att Stadshus AB i samråd med bostadsbolagen återkommer 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.

**Koncernledningens synpunkter och förslag**

Koncernledningen kan konstatera att förmedling av lediga lägenheter sker enligt avtal mellan bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen. Den Interna kön är tillgänglig för personer med gällande hyresavtal hos Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. I en ombildningssituation upphör hyresavtalen med bolagen då fastigheten tillträds av bostadsrättsföreningen. Om lägenheterna då inte ombildas till bostadsrätt blir bostadsrättsföreningen hyresgästernas nya hyresvärd. Tiden mellan föreningens beslut om förvärv och tillträdesdagen uppgår normalt till mellan två och fyra månader. En hyresgäst som inte kan eller vill delta i ombildningen har således möjlighet att genomföra byte genom Interna kön efter föreningens beslut om förvärv. Hyresgästen har därutöver möjlighet att ansöka om externt byte. Det är bolagens erfarenhet att blivande bostadsrätter utgör eftertraktade bytesobjekt och att det inte är förenat med svårighet att finna intresserade bytespartners med attraktiva bytesobjekt inom eller utanför allmännyttans bestånd.

Det är de befintliga hyresgästerna i huset som ges möjlighet att anmäla intresse för ombildning. Uthyrningsstoppet har tillkommit av erfarenhet. Det syftar till att undvika att hyressökande tecknar hyresavtal enbart i spekulations syfte och att vederbörande får inflytande i ombildningsprocessen. Om bostadsrättsföreningen tackar nej till förvärv återupptas bolagens uthyrning av lediga lägenheter omgående.

Förutsättningarna för bostadsrättsföreningens beslut om ombildning framgår direkt av lag. Bostadsrättsföreningens beslut om förvärv ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten.

Bostadsbolagen prövar alla ansökningar om byten med stor noggrannhet och med tillämpning av bestämmelserna i Hyreslagen. För att bytesansökan ska godkännas krävs att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och att bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Tillstånd ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot en otillåten ersättning. Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, ska tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl för bytet. Hyresgäst som inte önskar kvarbo som hyresgäst i en ombildad fastighet anses av bolagen ha beaktansvärda skäl för bytet.

Koncernledningen föreslår att föreliggande skrivelse anses vara besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

**Bilagor**

1. Skrivelse från Thomas Ehrnström (V) om stärkt ställning för hyresgäster som inte vill ombilda

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2021-08-23
Krister Schultz, Vice vd	2021-08-23