



Handläggare
Thomas Stadlg
Tel 08-737 20 30

Styrelseärende
2014-02-11
Ärende nr 19
Dnr 2014/0251-4.1.1.1

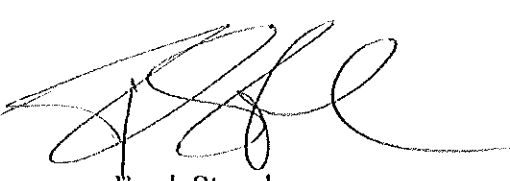
Svar på skrivelse från Ann-Margarethe Livh (V) angående hyresförhandlingar mm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande

Godkänna svaret på skrivelsen och att den därmed är besvarad.


Magdalena Bosson
VD


Frank Strand
Chef VD-staben

Ärendet

I skrivelse från Ann-Margarethe Livh (V), bifogas, tas två aspekter upp på bostadsbolagens agerande. Dels hur årets hyresförhandlingar har hanterats och dels konsekvenser av lagen från 2011 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Skrifställaren menar särskilt att samarbetet med fastighetsägarföreningen är klandervärt med hänsyn till konkurrenslagstiftningen. Slutligen efterfrågas också hur de boende erbjuds möjlighet till inflytande.

Svar på skrivelsen

Ny lagstiftning

Den nuvarande lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen) tillkom via ett nära samarbete mellan finansdepartementet, SABO och Hyresgästföreningen samt slutligen också Fastighetsägarna. Lagstiftningen syftade till att lösa de dåvarande konflikterna mellan svensk lagstiftning och EU-

rätten. De kommunägda bostadsbolagen var hyresledande samtidigt som de inte verkade marknadsmässigt vilket därmed stred emot både konkurrenslagstiftningen och statsstödsreglerna. Sverige stod inför ett vägval, antingen göra en lagändring så att reglerna för allmännyttan harmoniserade med EU-reglerna eller gå i en riktning mot social housing. Den allmänna uppfattningen är att det sistnämnda alternativet inte är önskvärt utan att allmännyttans roll som hyresvärd för alla kundkategorier ska värnas.

Den nya lagstiftningen definierar Allmännyttiga kommunala bostadsbolag i korthet till:

- att bolaget skall vara ägt av en kommun
- att huvudsakligen förvalta fastigheter vars bostäder upplåts med hyresrätt
- att främjar bostadsförsörjningen i kommunen
- att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget

Kommunägda bostadsbolag skall också bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer vilket enligt propositionen innebär att marknadsmässiga avkastningskrav skall tillämpas och att bolagen skall undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte.

Vissa begränsningar infördes också avseende värdeöverföringar från bolagen till kommunen. Lite förenklat får utdelning ske enligt följande:

- motsvarande statslåneräntan på av kommunen insatt aktiekapital
- halva vinsten från föregående års fastighetsförsäljningar
- föregående års överskott om det används för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning.
- värdeöverföring mellan bolag i en koncern tillåts

Därutöver förändrades också jordabalken så att alla förhandlade hyror oavsett ägarform kan användas vid prövning av bruksvärde, d v s allmännyttans gamla hyresledande roll togs bort och alla förhandlingar blir jämbördiga.

Därmed kan konstateras att alla bostadsbolag oavsett ägarkategori har att verka på konkurrensneutrala villkor och förhandlingsmässigt behandlas lika, samtidigt som bruksvärdessystemet bibehålls, som också var lagens syfte.

Hyresförhandlingar

Stockholm stads bostadsbolag är numera medlemmar i Fastighetsägarna och har inom föreningen ett samarbete och inflytande som följer praxis och vad som brukligt är.

Mot bakgrund av den nya lagstiftningen och medlemskapet fördes diskussioner hur årets hyresförhandlingar lämpligen borde bedrivas.

Traditionellt har Fastighetsägarna genomfört så kallade "ramförhandlingar" på uppdrag av sina medlemmar. Dessa förhandlingar bedrevs inte utifrån någon förhandlingsordning utan var en överenskommelse mellan parterna som syftade till att översiktligt tolka allmännyttans uppgörelse, som var hyresledande, för de privata fastighetsägarna. Utifrån ramöverenskommelsen kunde sedan genom ett så kallat "förenklat förfarande" den överenskomna nivån stadfästas för respektive

företags fastigheter i kraft av gällande förhandlingsordning. Det stod också båda parter fritt att begära reala förhandlingar för en fastighet eller ett bestånd som endera parten hävdade borde ha en hyresförändring som avvek från ramen.

Inför årets förhandlingar gäller nya förutsättningar. Dels den nya lagens förutsättningar, dels bolagens medlemskap i Fastighetsägarna.

I detta sammanhang konstaterades att Fastighetsägarnas ramförhandlingar alltid varit riktlinjer för samtliga medlemmar varför de kommunägda bolagen inkluderas. Ramförhandlingarna borde därmed kunna vara en grund för att komma fram till en generell bruksvärdesförändring. Tillämpningen och den mer detaljerade fördelningen hanteras sedan för respektive bolag med stöd av gällande förhandlingsordning för samtliga bolag oavsett ägarkategori.

Detta upplägg informerades hyresgästföreningen om i ett mycket tidigt skede, redan den 7 februari 2013. Avsikten var att bereda hyresgästföreningen tid att förbereda sig och sin organisation. Uppmärksamhet visades också hur hyresgästföreningen på ett enkelt sätt skulle få ta del av den relevanta ekonomiska informationen avseende bolagen som man önskar. Dessa förutsättningar kommunicerades senare ånyo under augusti månad med hyresgästföreningens ledning.

Ramförhandlingarna inleddes i mitten av september och tidplanen innehöll ett antal förhandlingstillfällen med målsättningen att avslutas före 1 november för att medge tid för bolagsvisa förhandlingar i november med en höjningstidpunkt till årsskiftet. Yrkandet var 2,7 % med en fördelning på +/- 1 %. Förhandlingarna avslutades i slutet av oktober och hyresgästföreningen hade inte lämnat något motbud annat än krav på oförändrad hyra.

Bolagsvisa förhandlingar vidtogs därefter och förhandlingarna har skötts på uppdrag av bolagen av Fastighetsägarnas förhandlingsansvariga. Det bör framhållas att ansvaret för förhandlingarna alltjämt åvilar bolagen som också har all nödvändig kontroll av förhandlingsarbetet.

Familjebostäders förhandlingsresultat avseende hyrorna för 2014 redovisas i särskilt ärende för styrelsens godkännande den 11 februari.

Yrkandet

Bostadsbolagens yrkande som det framställdes inför ramförhandlingarna och sedan även i de enskilda förhandlingarna var på 2,7 % vilket är något lägre än motsvarande siffra för landet. Motivet till yrkande återfinns i bolagens fastställda budgetar och även utifrån en allmän bedömning av hyresmarknadens förutsättningar för innevarande år i Stockholm.

Konkurrensfrågan

Den nuvarande lagstiftningen för med sig att alla förhandlade hyror får en bruksvärdespåverkan. I lagstiftningen görs i hyreshänseende ingen skillnad på vem som äger en fastighet. Principen är att likvärdiga lägenheter ska ha samma

hyra oavsett om lägenheten är privat- eller kommunägd. Det för naturligtvis med sig att i de årliga hyresrevisionerna så får de uppgörelser som träffas tidigt stor inverkan på övriga förhandlingar. Ett förhållande som var minst lika påtagligt även under den gamla lagstiftningen. Mot denna bakgrund kan det inte hävdas att samordningen mellan Fastighetsägarnas medlemmar står i strid mot lagstiftningen, snarare tvärt om.

Boinflytande

Enligt den nya lagen ska hyresgästerna erbjudas möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Hur inflytandet ska komma till uttryck är inte explicit angivet i lagen. I förarbetena sägs "Regeringen delar dock SABO:s uppfattning att det saknas anledning att reglera i vilka former detta ska ske, utan det bör beslutas utifrån lokala förutsättningar"(prop. 2009/10:185 sid 43). I förarbetena till den tidigare allbolagen nämndes styrelserepresentation som möjlighet till inflytande i bolaget, något som inte är genomförbart av främst två skäl. Dels kommunallagens regler om att fullmäktige utser representanterna i kommunala bolagsstyrelser dels – om styrelserepresentation från hyresgästerna vore möjlig - är det orimligt att ålägga styrelseansvar på någon som - med mandat från hyresgästerna - ska fatta beslut i strategiska frågor som kan uppfattas negativa av delar av hyresgästkollektivet. Strategiska frågor som köp/försäljning av fastigheter, investeringsbeslut etc kan inte vara ämnade för boendeinflytande i lagens mening. Här måste bolagen och dess styrelser agera utifrån bl. a ägardirektiv som ytterst är hänförliga till demokratiskt fattade beslut i kommunfullmäktige.

Den nya lagens regler om boendeinflytande handlar i första hand om relationen hyresgäst (enskilt och kollektivt) - hyresvärd i den löpande förvaltningen och frågor kring bostadsområdenas utveckling.

Sedan många år tillbaka har stadens bostadsbolag avtal med hyresgästföreningen om boinflytande vilket innebär att de boende har insyn i och har möjlighet att påverka lokala frågor. Boinflytandeaftalen innebär att bostadsbolaget ska samråda med hyresgästerna i frågor som påverkar bostadsmiljön eller hyresgästernas boendeförhållanden i övrigt. Det kan gälla exempelvis planering och utförande av underhåll eller ändringar i fastighetsservicen. Boinflytandearbetet bedrivs i huvudsak lokalt ute i bostadsområdena, mellan förvaltaren och hyresgästerna, men också centralt på en mer företagsövergripande nivå.

Inflytande återfinns också i enlighet med jordabalkens regler avseende individuellt och kollektivt inflytande vid ombyggnad och bruksvärdeshöjande åtgärder. Alla standardhöjande åtgärder som bostadsföretaget vill genomföra och som har en inte obetydlig påverkan på hyran ska godkännas av hyresgästerna enskilt eller i majoritet. Därutöver tillämpar Familjebostäder ett system för lägenhetsunderhållet med fasta underhållsintervall som innebär att hyresgästen själv bestämmer tidpunkt för avrop av erbjudet underhåll. Avropet kan tidigare läggas mot särskild avgift eller senareläggas mot erhållandet av årlig underhållsrabatt. Systemet kallas Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU).

Utöver detta tillämpar bolagen en dialogmodell inför större förändringar inom ramen för de ytterstadssatsningar som pågår såväl på Järvafältet, västerort och söderort.

Bostadsföretagen genomför årligen nöjdhetsmätningar bland hyresgästerna och dessa mätningar utgör ett viktigt underlag vid planeringen av förbättringsåtgärder i bostadsområdena.

Möjligheten till inflytandet i bolaget sker också genom de ovan nämnda förhandlingsordningar som hyresgästföreningen tecknat med bolagen där förhandlingsskyldighet föreligger om i första hand hyresförändringar.

De medborgerliga rättigheter som alla innevånare har i form av offentlighetsprinciper innebär också att enskilda boende ges rätt till en långtgående insyn i bostadsbolagen utöver det generella demokratiska inflytandet som vår representativa demokrati möjliggör. Bolagens styrelser utses av kommunfullmäktige i och med att kommunallagen i detta hänseende överlagrar aktiebolagslagen.

På Stockholms stads hemsida ges via funktionen Insyn möjlighet att även ta del av respektive bostadsbolags styrelseärenden och de beslut styrelsen fattat.

Lagstiftningen eller propositionen ger således ingen närmare vägledning vad som mer explicit menas med formuleringarna avseende boinflytande. Mot den bakgrunden bör det kunna konstateras att de boende har ett väl definierat och i överensstämmelse med lagstiftningen rimligt inflytande.

Bilaga

Skrivelse från (V) daterad 2013-12-05