



2006:32

**Interpellation av Jan Valeskog (s) om ombildning
av hyresrätter till bostadsrätter i praktiken**

Dnr 316-4479/2006

Den borgerliga majoriteten har tydligt sagt att man vill fortsätta att ombilda hyresfastigheter till bostadsrättsfastigheter både i ytterstan och i innerstaden. Man säger också i praktiken att det är den främsta åtgärd man vidtar för att minska segregationen i Stockholm.

I innerstaden är andelen kommunala hyresfastigheter endast cirka 6 % och riskerar med denna politik försvinna helt. Problemen med själva ombildningsprocessen i innerstaden kommer säkert vara ringa då de boende genom ombildning kan frigöra betydande mängder kapital vilket säkert blir en stark drivkraft för de boende. Två stora problem riskerar dock uppstå med detta. Det ena är att den kommunala hyresrättens hyresledande roll försvinner i Stockholms innerstad vilket i så fall kommer att innebära att de många privata hyresrätter som finns i innerstan snabbt och successivt kommer få kraftigt höjda hyror när inte allmännyttan längre finns kvar som "taksättare" för hyrorna i innerstan.

Det andra problemet är att de många kommunala verksamheter, barnomsorg, lokaler inom socialtjänsten, etc riskerar att förlora en del av sina lokaler när de nya bostadsrätts-föreningarna istället vill sälja de i dag uthyrda lägenheterna i fastigheterna, som används för bland annat kommunala ändamål. Detta händer i flera fall i samband med den senaste ombildningsperioden i innerstaden (tre fall enbart på Norrmalm), att de nya fastighetsägare strikt såg till föreningens egen ekonomi istället för lokala intressen av att tillhandahålla till exempel lägenheter och innergårdar till kommunal eller privat barnomsorg.

När det gäller ytterstadens ombildningar är frågan ytterligare komplex mot bakgrund av att de borgerliga avser att minska på majoritetskravet i samband med ombildningsprocessen och att man tänker locka med någon sorts "hyrsparlösning" för de boende. Hur denna kommer att se ut i praktiken är oklar men en viktig frågeställning är hur den samstämmer med den kommunala likställighetsprincipen som innebär att alla kommunmedborgare enligt kommu-

nallagen skall behandlas lika. Skall enbart vissa boende omfattas av en sådan kraftig subvention av boendekostnaderna eller skall den omfatta alla?

Det går också att konstatera att trots ett eventuellt införande av ”hyrspar” så blir de ekonomiska drivkrafterna för en ombildning hos de boende betydligt svagare i ytterstaden än i innerstaden eller närförort. Detta under förutsättning att inte värdering och prissättning på ytterstadens hyresfastigheter blir annorlunda än mot den som sker på andra ställen i staden. Därutöver kommer ombildningsprocessen i praktiken försvåras och de boende att luras om lagstiftningen ändras så att endast enkel majoritet krävs vid ombildningen. Detta kommer helt säkert att medföra att endast en mindre majoritet av de boende kommer att ta över fastigheten och att en betydande minoritet kvarstår som hyresgäster.

Att ombilda under sådana omständigheter vore oansvarigt. Att driva en bostadsrättsförening är ett mycket stort ansvarstagande som både kräver stor kompetens och goda rådgivare. Det kan liknas vid att driva ett mindre företag. Att driva fram en ombildning i en fastighet där en stor grupp, kanske av både ekonomiska och principiella skäl, kvarstår som hyresgäster till de egna grannarna innebär ett mycket stor vågspel. Den finansiella grunden för ombildningen försvagas och att som fastighetsägare ansvara för ett stort antal hyresgäster kräver en särskild kompetens som ofta inte har funnits då tidigare motsvarande ombildningar har skett. Det är mycket svårt att som vanlig lekman i en styrelse, eller för avtalade bostadsrättsförvaltare, att också hantera ett stort antal lägenhetshyresgäster i en bostadsrättsförening.

Att ombilda i ytterstaden kommer precis som vid tidigare försök bli både ekonomiskt och administrativt svårt och medföra mycket stora risker för de boende.

Mot denna bakgrund vill jag ställa följande frågor till ansvarigt borgarråde:

1. Anser du att det är positivt att de privata fastighetsägarna med hyresfastigheter, efter avvecklingen av allmännyttan i innerstaden, får en hyresledande roll för hyressättningen i Stockholms innerstad?
2. Ser du någon risk för att nyblivna bostadsrättsföreningar i framförallt innerstaden och närförort säger upp kommunala och privata omsorgsgivare för att därigenom själva kunna sälja och nyttja dessa lägenhetsytor?
3. Kommer den ”hyrsparlösning” som moderaterna har talat om gälla alla Stockholms hyresgäster eller bara vissa och anser du att en sådan lösning för enbart vissa är i enlighet med kommunallagen?

4. Ser du några problem för nybildade bostadsrättsföreningar att ur ekonomisk och administrativ synvinkel, hantera ett stort antal kvarvarande hyresgäster, kanske med upp till 40% kvarvarande hyresgäster i fastigheten?
5. Avser du att sälja hyresfastigheter i ytterstan till marknadspris som hyresfastigheter, inklusive det tillägg på priset som är brukligt när man också säljer till en bostadsrättsförening?
6. I budgeten säger ni att ni skall stärka hyresrätten samtidigt som ni hårt driver på en omfattande ombildning och samtidigt avskaffar subventioner för byggande av hyreslägenheter, hur går det ihop?

Stockholm den 21 november 2006

Jan Valeskog