

Datum
2022-02-08

Till: Förvaltnings AB Framtiden

Hyresgästföreningens remissvar på Förvaltnings AB Framtidens förslag på hantering av uppdrag från kommunfullmäktige angående ombildning

Hyresgästföreningen region västra Sverige har av Förvaltnings AB Framtiden utsetts till remissinstans för förslaget på hantering av uppdraget från kommunfullmäktige om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Först och främst bör noteras att Hyresgästföreningen motsätter sig ombildningar av hyresrätter ur flera olika perspektiv. Allmännyttan spelar stor roll för kommunens möjlighet att klara av sitt bostadsförsörjningsansvar att se till att alla människor har tillgång till en bostad. Forskning visar att ombildningar inte bidrar till att minska segregationen, utan tvärtom att ombildningar tenderar att öka segregationen där färre har råd att efterfråga bostäder i centrala delar av staden. Samtidigt är det i områden med mycket hyresrätter som mångfalden är som störst i staden.¹

Att sälja ut allmännyttiga lägenheter genom ombildning riskerar att leda till stora konsekvenser för dagens och morgondagens göteborgare.

Här följer en sammanfattning av Hyresgästföreningen region västra Sveriges synpunkter på förslaget till hantering av ombildningar som Förvaltnings AB Framtiden lämnat. Därefter följer de fördjupade synpunkterna av varje kapitel.

1. Sammanfattning - Ekonomisk dimension

Förvaltnings AB Framtidens antagande om de ekonomiska konsekvenserna av ombildningarna är baserade helt på konsekvenser för bolagen, inte utifrån hela staden. Kostnadsstrukturen förskjuts uppåt för hyresgästerna då nyproduktion inte kommer ha samma kostnadsnivå som det befintliga eller avyttrade beståndet. Eftersom ägaren är kommunen anser vi att det är orimligt att inte göra konsekvensbedömningar på helhetsperspektivet.

Allmännyttan är en del av välfärden och ägs av göteborgarna. Vi utgår från att politiken tar sitt ansvar för att förvalta den väl, inte förminska den till en affär bland andra.

2. Sammanfattning - Social dimension

Syftet med ombildningarna är enligt uppdraget från kommunfullmäktige att bryta segregationen. Stödet för att ombildningar skulle leda till minskad

¹ <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/vastra-sverige/dokument/ombildningar-i-goteborg.pdf>

segregation är dock tveksamt. Mekanismerna för att göra ett område mer blandat är mer komplexa än vilken upplåtelseform som erbjuds.

Förvaltnings AB Framtiden har enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ett uppdrag att främja kommunens bostadsförsörjning. Uppdraget blir i praktiken främst för grupper som har svårigheter att träda in eller förflytta sig på bostadsmarknaden. Dessa grupper inkluderar unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och hushåll i behov av särskilda insatser av socialtjänsten. Frågan är hur Förvaltnings AB Framtiden planerar att utföra sitt uppdrag att erbjuda goda bostäder för alla - oavsett inkomst, ålder och hushållstyp - och att motverka segregation i framtiden, när man gjort sig av med delar av verktygen för detta.

3. **Sammanfattning - Ekologisk dimension**

Hyresgästföreningen delar inte Förvaltnings AB Framtidens bedömning att frågan om ombildningar saknar en ekologisk dimension. I beslut gällande utformning av vår framtida stad bör man väga in aspekter rörande ekologisk hållbarhet och möjlighet att påverka med politiska styrmedel.

Hyresgästföreningen ser hyresrätten som det klimatsmarta framtidsboendet för alla samhällsgrupper och för olika faser i livet. Hyresrätten främjar lång materialanvändning, effektivare energiförsörjning, goda möjligheter att resurseffektivt dela utrymmen, samt kan bära plattformar för delningsekonomi och tjänster. Delningsekonomi ger alla rätten till tillträde och bruk istället för enskilt ägande.

4. **Sammanfattning - Definitionen av områden**

Först bör noteras att Hyresgästföreningen motsätter sig ombildningar som verktyg för att finansiera nyproduktion och anser att AB Framtidens nyckeltal indikerar att nyproduktion går att finansiera genom lån. Men givet att ombildning ska ske har vi starka synpunkter på andelen hyresrätter som enda kriterium för att räkna ett område som ”dominerat” av hyresrätten.

AB Framtiden refererar frekvent till *antalet* hyresrätter som riktmärke istället för att se till den *yta* som upplåtelseformen totalt upptar. Det ger upphov till en skev bild av verkligheten. Verkligheten är att den genomsnittliga bostadsrätten är cirka tio procent större än den genomsnittliga hyresrätten. Ännu större skillnad finns mellan äganderätter och hyresrätter.

Hyresgästföreningen vill påpeka att antagandet att ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen inte automatiskt är detsamma som att de områden med högst andel hyresrätter är mest segregerade. Hyresgästföreningen anser det därför lämpligt med fler kriterier än upplåtelseform i valet av områden där AB Framtiden öppnar upp för ombildningar, givet att det är tvunget att ombilda alls.

5. **Sammanfattning - Risker vid ombildningsprocessen**

Vi vill i detta kapitel ägna några ord åt processen som sker vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och vad konsekvenserna kan vara för hyresgästerna. Vi ser att ombildningsprocessen kan innehålla fallgropar och risker för

hyresgästernas demokratiska rätt att själva ta välinformerade beslut om de vill ombilda eller ej.

I utbildningsprocessen är det vanligt att konsulter engageras som ska verka som ett stöd för hyresgästerna som vill genomföra utbildningen.

Utbildningskonsulterna erbjuder sina tjänster till höga arvoden och tjänar pengar på att utbildningen genomförs. Därför finns risken att informationen som hyresgästerna får från utbildningskonsulter inte är saklig och objektiv.

När ett kommunalt bolag aktivt väljer att föreslå utbildningar är det rimligt att de också tar ett ansvar för hyresgästerna under hela utbildningsprocessen. Ansvar måste ligga på det kommunala bolaget att ta del i uppstyrningen av utbildningen. Vid en utbildning är det viktigt säkerställa att processen är demokratisk och att hyresgästerna ges saklig, korrekt och objektiv information.

Vi ser inte att Förvaltnings AB Framtiden har en plan för att ta detta ansvar i sitt förslag till hantering.

6. **Sammanfattning - Ungas perspektiv**

Ett viktigt perspektiv på alla politiska beslut som påverkar vår framtida stad är de ungas. Vi bad därför Jagvillhabostad.nu², en organisation för ungas rätt till en trygg bostad, att lämna synpunkter på förslaget. Jagvillhabostad.nu påpekar att ungas perspektiv saknas i förslaget, likaså relevanta ungdomsaktörer som remissinstanser.

Jagvillhabostad.nu ser att flyttkedjor framtvungade av utbildningar riskerar att motverka gemenskap och socialt hållbar utveckling samt leda till ökad segregation. Unga, varav många har svårt att få lån till bostadsköp utan ekonomiskt stöd från anhöriga, riskerar att drabbas av denna utveckling och förvisas till mindre attraktiva delar av staden. Den strukturella segregationen i förslaget ämnar motverka riskerar alltså att finnas kvar och i värsta fall spås på.

Fördjupning av synpunkterna

1. Ekonomisk dimension

Förvaltnings AB Framtidens antagande om de ekonomiska konsekvenserna av utbildningarna är baserade helt på konsekvenser för bolagen, inte utifrån hela staden. Kortsiktigt förbättrar avyttringar kassaflödet och om man förutsätter att kapitalet används rätt behöver det inte förminska beståndet. Däremot förskjuts kostnadsstrukturen uppåt för hyresgästerna då nyproduktion inte kommer ha samma kostnadsnivå som det befintliga eller avyttrade beståndet.

Målet med mer blandade områden är önskvärt, men då på baskostnad av nuvarande och framtida göteborgares bostadssituation. Därför är nyproduktion av ägt boende att föredra framför utbildning.

² <https://jagvillhabostad.nu/>

Det är viktigt att bostadspolitiken bygger på idén att ingen boendeform ses som bättre än någon annan. Alla former behövs och alla former är drabbade av en bristsituation. Ur den enskildas eller ur samhällets perspektiv finns olika fördelar. En av just hyresrättens samhälleliga förtjänster är förutom flexibiliteten dess låga trösklar in. Därför är ett stort hyresbestånd viktigt för att säkra boendet för alla oavsett bakgrund, livssituation eller ekonomiska förutsättningar.

Bostadsbristen beräknas krympa de kommande åren även om det är oklart hur det kommer se ut för just Göteborg. Dock kvarstår problemet för de människor som inte har råd att efterfråga större delen av beståndet. Allmännyttans äldre bestånd blir för denna grupp helt avgörande för att kunna skaffa sig ett boende. Utifrån ett ekonomiskt helhetsperspektiv för hela staden är det därför viktigt att bevara detta bestånd, istället för att senare ta kostnaden för till exempel hyra av sociala kontrakt.

Eftersom ägaren är kommunen är det orimligt att inte göra konsekvensbedömningar på helhetsperspektivet. Allmännyttan är en del av välfärden, och ägs av göteborgarna. Vi utgår från att politiken tar sitt ansvar för att förvalta den väl, inte förminska den till en affär bland andra.

Vi vill även lyfta en annan ekonomisk aspekt av ombildningar av allmännyttiga hyresrätter. Då Göteborgs allmännytta är en tillgång som ägs av alla göteborgare gemensamt, måste man fråga sig hur dessa ser på att kommunen säljer dem till enskilda personer till underpris. Vinsten att köpa en allmännyttig hyresrätt kan enbart göras en gång och av enbart den enskilda köparen. Man behöver alltså fråga sig hur kommuninvånarna ställer sig till att kommunen säljer deras tillgångar till en nytta som inte tillfaller någon mer än den enskilda köparen.

2. Social dimension

Syftet med ombildningarna är enligt uppdraget från kommunfullmäktige att bryta segregationen. Stödet för att ombildningar skulle leda till minskad segregation är dock tveksamt. Mekanismerna för att göra ett område mer blandat är mer komplexa än vilken upplåtelseform som erbjuds.

Att en integrationsprocess påbörjas eller att segregation minskar enkom för att bostaden man bor i byter upplåtelseform verkar knappast troligt. En variation av upplåtelseformer kan säkerligen påverka dessa processer, men den mekanismen går i så fall att uppnå med nyproduktion. Utan de negativa konsekvenserna av ombildningar eller andra avyttringar.

Rörligheten och flexibiliteten som finns i hyresbeståndet gör att arbetsmarknaden fungerar bättre. I våra storstäder har många företag tvingats ta på sig ett bostadsförsörjningsansvar för att kunna lösa bostadsbehovet för inflyttad personal. Många vittnar dock om att de ser detta som en nödlösning. En större andel tillgängliga hyresrätter skulle förbättra situationen för företagare.

Vi anser också att Förvaltnings AB Framtiden bör beakta frågan ur ett jämställdhetsperspektiv. Män och kvinnor har inte samma ekonomiska förutsättningar i dagens samhälle och det finns anledning att tro att förslaget till hantering av ombildningar skulle slå olika gentemot människor beroende på kön. En

annan aspekt är att möjligheten att hitta en bostad är ett stort hinder för de som behöver ta sig ut ur en våldsamt relation, även det något som drabbar män och kvinnor olika.

Även barnperspektivet behöver beaktas. Till exempel visar Försäkringskassans årliga rapport Barnhushållens Ekonomi 2021 att de ekonomiska skillnaderna ökar mellan barn som bor med en ensamstående förälder och barn som bor med sammanboende föräldrar när det gäller ekonomisk standard. Man ser också att andelen barnfamiljer med låg inkomststandard har ökat dramatiskt under 2020. Nästan var femte ensamstående med barn hade låg inkomststandard.

Vi vill att AB Framtiden tittar på hur utbildningsprocesserna enligt förslaget skulle slå mot grupper som statistiskt sett är mer ekonomiskt utsatta, samt mot barn boende i mindre ekonomiskt starka hushåll.

Förvaltnings AB Framtiden har ett uppdrag att främja kommunens bostadsförsörjning. Uppdraget blir i praktiken främst för grupper som har svårigheter att träda in eller förflytta sig på bostadsmarknaden. Dessa grupper inkluderar unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och hushåll i behov av särskilda insatser av socialtjänsten³. Frågan är hur Förvaltnings AB Framtiden planerar att utföra sitt uppdrag att erbjuda goda bostäder för alla - oavsett inkomst, ålder och hushållstyp - och att motverka segregation i framtiden när man gjort sig av med delar av verktygen för det.

För att kunna axla ansvaret på kort sikt krävs att Förvaltnings AB Framtiden förvaltar över en betydande andel av bostadsobjekten inom varje område. För att kunna axla ansvaret på lång sikt krävs det även att avyttringar av objekt inte per automatik innebär att AB Framtiden avsäger sig framtida möjligheter att kunna erbjuda lågkostnadsboende som alternativ i varje område. Avyttringar i attraktiva områden omöjliggör just denna möjlighet framöver, eftersom nyproduktionskostnader i attraktiva lägen innebär att tidigare nämnda grupper inte kan finansiera ett boende.

Frågan kvarstår hur Förvaltnings AB Framtiden planerar att utföra sitt uppdrag i framtiden.

3. Ekologisk dimension

Hyresgästföreningen delar inte Förvaltnings AB Framtidens bedömning att frågan om utbildningar saknar en ekologisk dimension. I beslut gällande utformning av vår framtida stad bör man väga in aspekter rörande ekologisk hållbarhet och möjlighet att påverka med politiska styrmedel.

Våra bostäder både påverkar och påverkas av klimatförändringarna. För ett framtida hållbart boende måste vi se till att minimera de utsläpp av växthusgaser som våra bostäder orsakar och samtidigt måste vi anpassa våra hus och

³ https://goteborg.se/wps/wcm/connect/513aff6b-ca52-47f3-87a9-da9b66349f05/2021+Riktlinjer+f%C3%B6r+bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning+i+G%C3%B6teborg_2014_komprimerad.pdf?MOD=AJPERES

samhällen till de nya förutsättningar som klimatförändringarna för med sig. För att klara det måste både stat och kommun skapa förutsättningar att åstadkomma detta. Kommuner som äger allmännyttiga bostadsbolag har möjlighet att genom politiska beslut påverka att bostadssektorn är fossilfri 2030 och klimatneutral 2035. Men då måste samhället också ha politiska verktyg för att kunna genomföra sådana beslut, där är allmännyttiga bostadsbolag ett centralt sådant verktyg.

Att bo i flerfamiljshus har objektivt goda förutsättningar för att vara klimatsmart. Hyresgästföreningen ser hyresrätten som det klimatsmarta framtidsboendet för alla samhällsgrupper och för olika faser i livet. Hyresrätten främjar lång materialanvändning, effektivare energiförsörjning, goda möjligheter att resurseffektivt dela utrymmen och kan bära plattformar för delningsekonomi och tjänster. Delningsekonomi ger alla rätten till tillträde och bruk istället för enskilt ägande.

4. Definitionen av områden

Först bör noteras att Hyresgästföreningen motsätter sig ombildningar som verktyg för att finansiera nyproduktion och anser att AB Framtidens nyckeltal indikerar att nyproduktion går att finansiera genom lån.

Kommunfullmäktiges beslut 2021-10-28 innebär att ombildning ska ske i områden där hyresrätten ”dominerar”. Hyresgästföreningen ställer sig frågande till godtyckligheten att ”dominera” tolkas som ett område där andelen hyresrätter är minst 65 procent. Vi finner inte stöd för denna procentsats i någon tidigare dokumentation.

Underlaget som AB Framtiden tidigare refererat till⁴ bygger på UN-Habitats principer för Hållbar Stadsutveckling. I dessa principer⁵ kan utläsas att inte mer än 50 procent av ett områdes (översättning av engelskans ”neighbourhood”) totala boyta ska upptas av mer än en upplåtelseform. Trots det refererar AB Framtiden frekvent till *antalet* hyresrätter som riktmärke istället för att se till den *yta* vilken upplåtelseformen totalt upptar.

Det ger upphov till en skev bild av verkligheten. Verkligheten är att den genomsnittliga bostadsrätten är cirka tio procent större än den genomsnittliga hyresrätten. Ännu större skillnad finns mellan äganderätter och hyresrätter. Hyresgästföreningen anser att AB Framtiden i framtida beräkningar använder total boyta per upplåtelseform istället för antal objekt per upplåtelseform när man beräknar upplåtelseformers dominans i olika områden.

Rörande definitionen av ”område” så finns det inte heller tillräcklig dokumenterad förklaring till varför just ”primärområde” ska användas som geografisk enhet. Det finns trots allt både större områden (mellanområden och stadsområden) och mindre

⁴ se p.1, Styrelsehandling nr 14, 2017-10-26

⁵ <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/A%20New%20Strategy%20of%20Sustainable%20Neighbourhood%20Planning%20Five%20principles.pdf>

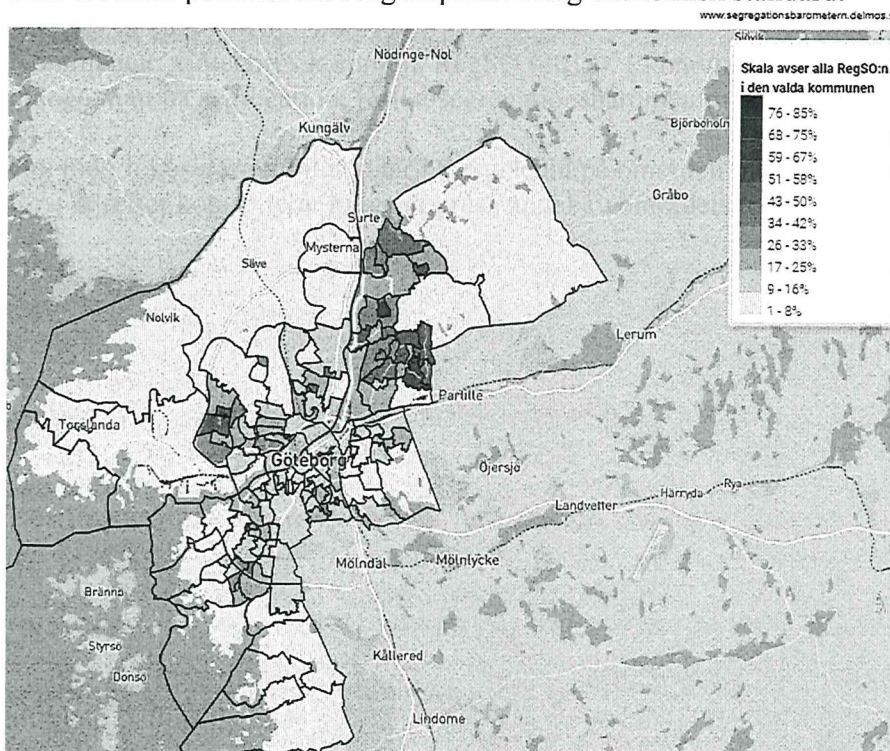
områden (basområden/NYKO och DeSO). Primärområden är inte ett etablerat begrepp i någon annan stad i Sverige, vilket kan ställa till problem i framtida utvärderingar och jämförelse med andra städer.

Detta bidrar också till en känsla av godtycklighet i val av geografi. Engelskans "neighbourhood" kan snarare översättas med svenskans "kvarter." UN-Habitats principer om hållbar stadsplanering stödjer därför ej annat än DeSO, NYKO och potentiellt RegSO. Hyresgästföreningen anser det därför lämpligt att AB Framtiden utreder vilka geografier som ska användas och motiverar det valet.

I Framtidens ägardirektiv kan man läsa: *"Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter."* Hyresgästföreningen vill påpeka att antagandet att ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen inte automatiskt är detsamma som att de områden med högst andel hyresrätter är mest segregerade.

Här sker ett inkonsekvent steg i resonemanget som i sin tur motiverar ett skevt beslut om att fokusera på områden med hög andel hyresrätter. Fokus borde istället ligga på de områden som är mest segregerade. Resurs för sådana beslut finns tillgänglig genom DELMOS segregationsbarometer.

Bild 1. Andel personer med låg respektive hög ekonomisk standard.



Kommentar: Göteborgs kommun, RegSO (2018). Ekonomisk standard är ett av många mått på segregation. Källa: segregationsbarometern.delmos.se.

Om man fokuserar ombildningar i första hand på områden med hög segregation och först därefter kontrollerar hyresrätternas andel av områdets totala boyta, så återstår

fortfarande minst ett kriterium innan ombildningar kan vara aktuellt för området i fråga.

Förvaltnings AB Framtiden har ju som vi redan skrivit i tidigare kapitel nämligen ett uppdrag att erbjuda goda bostäder till alla. Ett uppdrag som i praktiken främst blir för grupper med svårigheter att träda in eller förflytta sig på bostadsmarknaden/arbetsmarknaden: unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och hushåll i behov av särskilda insatser av socialtjänsten⁶.

För att kunna axla ansvaret på kort sikt krävs - som vi också beskrivit tidigare i detta dokument - att Förvaltnings AB Framtiden förvaltar över en betydande andel av bostadsobjekten inom varje område. På lång sikt krävs det även att avyttringar av objekt inte per automatik innebär att AB Framtiden avsäger sig framtida möjligheter att kunna erbjuda lågkostnadsboende som alternativ i varje område. Avyttringar i attraktiva områden omöjliggör just denna möjlighet i framtiden, eftersom nyproduktionskostnader i attraktiva lägen innebär att tidigare nämnda grupper inte kan finansiera ett boende.

Ett liknande händelseförlopp kunde observeras i Stockholm under tidsperioden 1990 – 2014. Där medförde ombildningar att andelen hyresrätter halverades i innerstaden, medan ombildningarna i ytterstaden var marginella. Det understryker vikten av att införa fler kriterier för en framgångsrik ombildningsstrategi än förslaget av hantering idag innehåller, där ombildningar sker i linje med stadens arbete att vända trender i utsatta områden utan att det innebär stora avyttringar i attraktiva områden.

Hyresgästföreningen anser det därför lämpligt med fler kriterier än upplåtelseform i valet av områden där AB Framtiden öppnar upp för ombildningar, givet att det är tvunget att ombilda alla.

I Göteborg Stad har bland annat Fastighetsnämnden uppdraget att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Vi undrar därför vad deras synpunkter på avyttringarna och stadens fortsatta möjlighet att svara mot sitt bostadsförsörjningsansvar är.

5. Risker vid ombildningsprocessen

Vi vill ägna några ord åt processen som sker vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och vad konsekvenserna kan vara för hyresgästerna.

I ombildningsprocessen är det vanligt att konsulter engageras. Dessa ska verka som ett stöd för hyresgäster som vill genomföra ombildningen. En ombildningskonsult driver ofta igenom själva ombildningen, sköter kontakten med det kommunala bostadsbolaget och tar fram en ekonomisk plan åt den nya bostadsrättsföreningen.

Ombildningskonsulterna erbjuder sina tjänster till höga arvoden och tjänar pengar på att ombildningen genomförs. Ombildningskonsulterna har alltså ett eget intresse av att ombildningen genomförs. Därför finns risken att informationen som

⁶ https://goteborg.se/wps/wcm/connect/513aff6b-ca52-47f3-87a9-da9b66349f05/2021+Riktlinjer+f%C3%B6r+bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning+i+G%C3%B6teborg_2014_komprimerad.pdf?MOD=AJPERES

hyresgästerna får från ombildningskonsulter inte är saklig och objektiv. Ombildningar "säljs in" till hyresgästerna utan information om vilka risker som finns. För många hyresgäster som kanske har begränsad kunskap och erfarenhet av juridik, ekonomi och teknik kan det vara mycket svårt att urskilja vilken information som är korrekt.

När det är kommunen som genomdriver en ombildning har de också ansvar för att de hyresgäster som ställs inför frågan om att ombilda får den information de behöver, och att den är saklig och enkel att förstå. Vi förutsätter att kommunen kommer ta ett stort ansvar för ombildningsprocessen och, för det fall då ombildningskonsulter anlitas genom upphandlingsprocesser, säkerställa en god kvalitet.

Vi ser att ombildningar ofta riskerar ställa hyresgästerna mot varandra och motstridiga intressen uppstår. En del hyresgäster är ivriga och ser stora möjligheter med en ombildning medan andra hyresgäster vare sig vill eller kan köpa sin lägenhet. Här är det oerhört viktigt att varje hyresgäst måste få möjlighet att göra ett väl avvägt val utifrån sina egna förhållanden, värderingar och ekonomiska förutsättningar. Ofta läggs dock en stor press på de hyresgäster som inte vill eller kan köpa sin lägenhet. Det är mycket viktigt att den enskilda hyresgästens rätt att bestämma huruvida denna vill köpa eller inte säkerställs i processen. Vi vill - precis som i stycket ovan - påpeka att när det är kommunen som sätter igång en ombildningsprocess för sina egna invånare har de ansvar för att säkerställa hyresgästernas demokratiska rättigheter i den.

Det förekommer också att hyresgäster som inte önskar köpa sin lägenhet erbjuds annan lägenhet inom hyresvärdens bestånd. Ifall de hyresgäster som inte är intresserade av en ombildning flyttar underlättar det naturligtvis ombildningen och ger större möjlighet att en kvalificerad majoritet uppnås vid en köpstämman. Detta eftersom det är antalet uthyrda lägenheter som tas med i beräkningen vid köpstämman. Att ge hyresgäster en möjlighet att flytta från ett hus som står inför en ombildning kan tyckas lovvärt, men riskerar att urholka den demokratiska processen.

När en ombildningsprocess har startat så gör sällan hyresvärderna något underhåll så länge som processen pågår. Detta trots att det kan finnas både behov av reparationer och underhåll i lägenheterna och på fastigheten. En långdragen ombildningsprocess medför därför även olägenheter för hyresgästerna då det råder oklarhet i vem som framöver kommer äga huset och hur det kommer att skötas.

På köpstämman kan en medlem rösta personligen eller genom ombud. Ombudet som företräder medlemmen ska ha fullmakt. Rätten att anlita ombud får begränsas i stadgarna. En medlem har dock alltid rätt att anlita sin make, sin sambo, en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem som ombud. Om inte annat har bestämts i stadgarna gäller att ett ombud får företräda högst tre medlemmar. Det framgår alltså av bostadsrättsföreningens stadgar hur många medlemmar som ett ombud får företräda.

Ifall ett ombud får företräda ett obegränsat antal medlemmar föreligger en ökad risk för att fullmakterna utnyttjas felaktigt. Det är också mycket viktigt att hyresgäster

som lämnar fullmakt förstår vad det innebär och också har möjlighet att återkalla fullmakter ifall de ångrar sig.

Tidningen *Hem och Hyra* har nyligen rapporterat om en ombildning i Järfälla där tveksamheter kring fullmakter ledde till att kommunstyrelsen i efterhand krävde att ombildningen skulle granskas. En granskning av en revisionsfirma kunde inte bedöma om tveksamheter kring insamlandet och hanteringen av fullmakterna skulle kunna vara behäftad med sådana felaktigheter som gör att ombildningen betraktas som ogiltig. Säljaren Järfällahus fick kontrollera fullmakterna genom att ringa runt till fullmaktsgivarna. Trots en del frågetecken efter Järfällahus rundringning beslutade kommunstyrelsen i det fallet att gå vidare med ombildningen. Vi ser att kommunen vid ombildningsprocesser behöver säkerställa att köpstämman gått rätt till och att det verkligen är hyresgästernas vilja som sker i slutändan.

Både den tekniska besiktningen och den ekonomiska planen är viktiga underlag för att hyresgästerna ska kunna ta ställning till en ombildning. Det är viktigt att hyresgästerna granskar vad det kommer att kosta för bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten, hur stora lån som föreningen måste ta och vad det kommer att kosta, vilken insats de enskilda personerna ska betala för sin lägenhet och hur stora månadsavgifterna kommer att vara. Särskilt bör observeras att den ekonomiska planen verkligen är realistisk. Har det exempelvis beräknats realistiska driftskostnader och medel för underhåll och större reparationer av fastigheten. Alla boende kanske inte kommer att köpa sin lägenhet och det påverkar givetvis bostadsrättsföreningens ekonomi. Därför är det också viktigt att kalkylen inte bygger på att kvarvarande hyresrätter ska säljas till marknadspris. Ifall det finns kvar hyresrätter i bostadsrättsföreningen får dessa lägenheter inte säljas så länge det bor hyresgäster i dem. Ifall det kommer finnas hyresrätter kvar, så ska också den ekonomiska planen kunna redogöra för en kostnad för inre underhåll av dessa.

Den ekonomiska planen ska granskas av två s k intygsgivare. Syftet är att bostadsrättsköparen ska kunna förlita sig på att den ekonomiska planen är hållbar. Det är därför grundläggande att den ekonomiska planen är väl underbyggd och att intygsgivarnas granskning av den är opartisk, noggrann och saklig. Det har förekommit att intygsgivare fått varningar av boverket och kritiserats för att de inte varit tillräckligt noggranna. I den statliga utredningen från 2017⁷ om konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden har även systemet med intygsgivare behandlats och svagheter med systemet belysts. Utredningen gav flera förslag på att förstärka intygsgivarsystemet men några åtgärder har ännu inte vidtagits.

Ett kommunalt bolag har ett stort ansvar att minimera riskerna för allt som beskrivits här ovan. När ett kommunalt bolag själva aktivt väljer att föreslå ombildningar är det rimligt att de också tar ett ansvar för hyresgästerna under hela ombildningsprocessen.

Ansvar måste ligga på det kommunala bolaget att ta del i uppstyrningen av ombildningen. Vid en ombildning är det viktigt säkerställa att processen är demokratisk och att hyresgästerna ges saklig, korrekt och objektiv information.

⁷ SOU 2017:31

Att vara hyresgäst i bostadsrättsförening

En hyresgäst som inte kan eller vill köpa sin lägenhet vid en ombildning har rätt att bo kvar i lägenheten med hyresrätt. En hyresgäst i en bostadsrättsförening har samma besittningsrätt och juridiska rättigheter som andra hyresgäster, och bostadsrättsföreningen har samma skyldigheter som andra hyresvärdar.

Men även om hyresgäster i en bostadsrättsförening omfattas av hyreslagen och har samma juridiska rättigheter blir det inte alltid så i praktiken. Den nybildade bostadsrättsföreningen har inte någon yrkesmässig erfarenhet av bostadsförvaltning. En stor bostadsrättsförening kan ha möjlighet att anlita professionell hjälp medan en mindre förening kanske inte har det. I de fallen är det grannar som tar emot felanmälningar och grannar som ska ombesörja att reparationer och underhåll av lägenheten görs.

Detta innebär inte sällan problem för hyresgästen som bor kvar i en ombildad fastighet. I Hyresgästföreningen hanterar vi många ärenden från hyresgäster som hyr av en bostadsrättsförening. Och i många av dessa ärenden är bostadsrättsföreningarna inte medvetna om vilka skyldigheter de har som hyresvärd gentemot hyresgästen.

Ibland går det så långt att bostadsrättsföreningen försöker säga upp hyresgästen utan någon rättslig grund. Hyresgästernas lägenheter utgör en latent förmögenhet för bostadsrättsföreningen om hyresgästen flyttar ut. Ifall lägenheten kan avyttras på öppna marknaden tillförs bostadsrättsföreningen kapital för att till exempel betala räntor, amorteringar eller nödvändiga underhållsåtgärder.

I en uppföljning av ombildningar i Stockholm⁸ visar enkäter före och efter ombildning att de som bodde kvar som hyresgäster blivit klart mer missnöjda. Missnöjet var särskilt stort angående underhåll och service och i frågor där de behöver ha kontakt med bostadsrättsföreningen. Andelen hyresgäster som var nöjda med hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål minskade från 80 till 51 procent.

Det förefaller vara mer problematiskt med bostadsrättsföreningar som tillkommit genom ombildning jämfört med nybyggda bostadsrättsföreningar. I nybyggda bostadsrätter aktualiseras aldrig något ansvar för kvarboende hyresgäster. Dessutom är en nybyggd fastighet så gott som underhållsfri de första åren och styrelsen har tid på sig att sätta rutiner och planer. Vid ombildning av en äldre fastighet finns ofta ett stort underhållsbehov och dessutom kan stora insatser av reparationer vara nödvändiga.

Det finns flera exempel på ombildningar (främst i Stockholmsområdet) av såväl privata fastigheter som av allmännyttans fastigheter där både juridiskt och ekonomiskt tveksamma metoder använts, och som till och med resulterat i förskingringar och brottsåtal. Därför är det viktigt att kommunen verkligen har en plan för att säkerställa en demokratisk, juridiskt säker process för samtliga parter i ombildningen.

⁸ Sweco, 2012

6. Ungas perspektiv

Ett viktigt perspektiv på politiska beslut som påverkar vår framtida stad är de ungas. Vi bad därför Jagvillhabostad.nu, en organisation för ungas rätt till en trygg bostad, att lämna synpunkter på förslaget. Detta kapitel återger deras synpunkter.

Ungas perspektiv saknas i förslaget

Det råder redan bostadsbrist i Göteborg vilket drabbar unga hårt. Med en genomsnittlig kötid på 6,5 år via Boplats 2021, höga hyror i nyproduktion och höga prisnivåer på privatägt boende i kommunen är många unga utestängda från såväl den hyrda som den ägda marknaden.

Enligt Hyresgästföreningens senaste rapport “Unga vuxnas boende i Göteborg 2021”⁹ är 19 027 personer i åldrarna 20-27 år ofrivilligt hemmaboende, en historiskt hög siffra. Bland de som har ett “eget boende” är det nästintill var tionde ung (8 procent) som hyr i andra- eller tredje hand. Trots att kommunfullmäktiges beslut om ökade ombildningar inom det allmännyttiga beståndet kan komma att få stora konsekvenser för Göteborgs unga som redan idag har svårigheter att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden saknas ungas perspektiv i förslaget, likaså relevanta ungdomsaktörer som remissinstanser.

Förslaget riskerar att försvåra ungas möjlighet till etablering på bostadsmarknaden

Allmännyttans hyresrätter är ett viktigt redskap för att kommunerna ska klara av sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar. Hyresrätten är också den boendeform som flest unga i Göteborg tycks kunna efterfråga; enligt Hyresgästföreningens ovan nämnda rapport bor 42 procent av de unga som har ett eget boende i hyresrätt. Emellertid har beståndet av hyresrätter i Göteborg krympt de senaste 20 åren. Hyresgästföreningens rapport om ombildningar från 2021 visar att 16 637 hyresrätter har byggts samtidigt som 15 157 hyresrätter ombildats. Räkner man bort de specialbostäder som byggts finns det cirka 2 500 färre vanliga hyresrätter nu än vad det gjorde år 2000.

Långtgående ombildningar och bristen på rimligt prissatta hyresrätter i Stockholmsregionen belyser också faran med att krympa det allmännyttiga hyresbeståndet; att unga tvingas bo i andra- eller tredje hand är långt vanligare i Stockholm än för riksnittet (11 procent jämfört med 2 procent) enligt rapporten “Unga vuxnas boende i Stockholm 2021”.¹⁰ Att minska det allmännyttiga beståndet av hyresrätter som unga kan ha råd med riskerar att försvåra ungas möjligheter till etablering på bostadsmarknaden än mer och förpassa fler till en otrygg andra- och tredjehandsmarknad, dyr nyproduktion och ofrivilligt hemmaboende.

Förslaget riskerar utebliven effekt gällande en mer blandad bostadsmarknad

Genom att omvandla allmännyttans bestånd från hyresbostäder till bostadsrätter vill kommunfullmäktige erbjuda “ett mer varierat utbud av boendemöjligheter i olika prisklasser”. Förslaget som beslutats om av kommunfullmäktige innebär därtill att

⁹ https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga_vuxna_goteborg_2021.pdf

¹⁰ https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga_vuxna_stockholm_2021.pdf

bostadsrätter och småhus ska prioriteras i nyproduktion i de utpekade områdena - något som kommer minska andelen hyresrätter ytterligare. Att skapa en jämnare fördelning av hyresrätter/bostadsrätter omfattar dock endast områden med majoritet hyresrätter - inte majoritet bostadsrätter. Förslagets faktiska effekt på en mer blandad bostadsmarknad i Göteborg som helhet kan därför förväntas utebli.

Förslaget riskerar att öka segregationen

Ombildningarna har som syfte att "bryta den strukturella bostadssegregationen genom mer blandade boendeformer i våra bostadsområden". Forskning, bland annat utförd av professor Roger Andersson på IBF, fastslår dock att det inte finns något stöd för idén att ombildningar minskar segregationen. Remissens definition av ökade ombildningar i "områden där hyresrätten dominerar" (65 procent) öppnar också upp för ombildningar i centrala delar av Göteborg. Därmed riskerar effekterna av förslaget utestänga fler unga och resurssvaga grupper från stadsdelar där det redan idag råder mycket hög konkurrens om bostäderna.

Flyttkedjor framtvungade av ombildningar riskerar istället att motverka gemenskap och socialt hållbar utveckling samt leda till ökad segregation¹¹. Detta eftersom resurssvaga grupper som tidigare kunnat bo på en viss plats inte längre kan bo kvar till följd av ökade bostadspriser. Unga, varav många har svårt att få lån till bostadsköp utan ekonomiskt stöd från anhöriga, riskerar att drabbas av denna utveckling och förvisas till mindre attraktiva delar av staden. Den strukturella segregation förslaget ämnar motverka riskerar alltså att finnas kvar och i värsta fall spås på.

Ökad segregation riskerar leda till ökad strukturell hemlöshet

Att erbjuda "ett mer varierande utbud av bostäder i olika prisklasser", vilket förslaget lyfter fram som en målsättning, innebär inte att prisklasserna är satta i relation till vad personer i de utpekade områdena har möjlighet att betala. Hans Swärd, professor i socialt arbete vid Lunds Universitet, framhåller att kommunerna borde bygga för den befolkning de har snarare än den befolkning de önskar ha utifrån det kommunala bostadsförsörjningsansvaret.¹²

Genom att ombilda hyresrätter samtidigt som det befintliga hyresbeståndet renoveras med oskäligen höjda hyreshöjningar eller är högt prissatta utifrån standard för nybyggnation höjs taket för boendekostnaderna. Detta samtidigt som en stor procentuell andel av de utpekade områdenas invånare erhåller ekonomiskt bistånd eller bostadsbidrag, vilket riskerar öka den ekonomiska utsattheten för berörda individer och eventuellt skapa en ny grupp strukturellt hemlösa där unga kan komma att ingå. Enligt både plan- och bygglagen¹³ samt socialtjänstlagen¹⁴ har kommunen ett ansvar att främja god samhällsutveckling, jämlika och goda levnadsvillkor för kommunens invånare. Om förslaget går igenom kommer det innebära bättre levnadsvillkor för de resursstarka invånarna i Göteborg men en ökad otrygghet och social utsatthet för de som inte har råd att köpa sig in i stadens förändring.

¹¹ Se t.ex. Brusman & Turunen 2018:130

¹² Swärd 2021:170

¹³ PBL 1:1 SFS 2010:900

¹⁴ SOL 3:1 2001:453

Göteborg 2022-02-08

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ronny Bengtsson', with a long horizontal stroke extending to the right.

Ronny Bengtsson
Regionordförande

Hyresgästföreningen region
västra Sverige

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pedram Kouchakpour', with a long horizontal stroke extending to the right.

Pedram Kouchakpour
Regionchef

Hyresgästföreningen region
västra Sverige