

Påverkansarbete och bostadspolitik

Motionerna 1–9, Hyresrätten & allmännyttan

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Hyresrätten & allmännyttan* i blocket *Påverkansarbete & Bostadspolitik*.

Motionerna är numrerade i den ordning de föreslås behandlas. Inom parentes anges det löpnummer motionen fick när den lämnades in.

Motion 1 (# 4)

Motionen kommer ifrån: Regionstyrelsen i region Norra Skåne

Hyresgästföreningen ska gå med i The Shift

Bakgrund

Under de senaste åren har ett globalt initiativ och rörelse växt och fått spridning som kallas för The Shift. Syftet är ge mer kraft och fokus på att bostaden och boende är och ska vara en mänsklig rättighet. Utgångspunkten är att marknaden och den pågående hyperfinansialiseringen av bostaden på en global nivå gjort att vi har stora problem med bostadsbrist runt om i världen, likt i Sverige, när bostäder mer ses som en ekonomisk tillgång som ska generera vinst och stiga i värde än att människor ska ha någonstans att bo.

” The Shift is a new worldwide movement to reclaim and realize the fundamental human right to housing – to move away from housing as a place to park excess capital, to housing as a place to live in dignity, to raise families and participate in community. ” – citat från hemsidan för The Shift.

Detta ställningstagande är värt att stödja och ligger i linje med Hyresgästföreningens arbete från global till lokal nivå. För att gå med kan kommuner/städer, organisationer och även personer den declaration som heter *”Municipalist Declaration of Local Governments for the Right to Housing and the Right to the City”*[1]. I olika regioner, Stockholm, Väst och Södra Skåne har Hyresgästföreningen fört fram att kommuner bör gå med i The Shift. Det finns dock inget beslut om att Hyresgästföreningen själva ska skriva under. Därför vill region norra Skåne att Hyresgästföreningen som förening aktivt går med samt verkar för att kommuner ska gå med. Syftet och förslaget med denna motion är därför att låta stämman ta ett beslut om att gå med i The Shift och skriva under deklARATIONEN.

[1] Cities for Adequate Housing. (2019-11-04), <https://citiesforhousing.org/#section--0>

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen går med i The Shift och skriver under deklARATIONEN
- att** verka för att fler kommuner ska skriva under.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 1

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska gå med i The Shift och skriva under deklARATIONEN, samt verka för att fler kommuner ska skriva under.

Motionären pekar på en viktig fråga som nu engagerar världen över - The Shift. Hyresgästföreningen deltar i själva rörelsen på så sätt att mycket av vår verksamhet handlar om att få till en förändring. Vi har på olika sätt bedrivit aktiviteter kopplat till The Shift, bland annat har filmen Push visats på förbundskontoret och på regionkontoren, utöver detta är ett tydligt exempel de aktiviteter vi genomfört över hela landet kopplat till filmen Push. Hyresgästföreningen har genom IUT (International Union of Tenants) också aktivt kommunicerat kring The Shift till medlemsorganisationer världen över.

För Hyresgästföreningen är det naturligt att fortsätta verka och stötta det engagemang som nu finns. I den återkommande dialogen med kommuner i samband med opinionsbildande aktiviteter och i uppvaktande av lokala politiker ser vi det som självklart att regionala och lokala representanter för fram vår hållning.

När det gäller engagemang i The Shift så är det städer som är målgruppen och därmed har möjlighet att bli medlemmar. Men förbundsstyrelsen uppmuntrar all vidare verksamhet i frågan och ser det som viktigt att våra regionala verksamheter fortsätter och utvecklar de många lyckosamma filmvisningar och debatter som ordnats lokalt och regionalt. Dessutom som redan nämnts stöttar förbundsstyrelsen IUT:s arbete i frågan, och detta får särskild tyngd genom att Hyresgästföreningens förbundsordförande också innehar ordförandeskapet för IUT.

I motionen nämns även "Cities for Housing's Declaration" som bygger på The Shift men inte direkt hör samman med The Shift. Detta rör en "Declaration" som en organisation vid namn United Cities and Local Governments (UCLG) <https://www.uclg.org/en/partners/international-organisations> står bakom. Tidigare har IUT följt organisationen men avfärdat vidare samarbete med den, då den uttryckt ståndpunkten att EU bör lagstifta inom bostadspolitikens område. Hyresgästföreningens policy är att bostadspolitik i enlighet med nu gällande Fördraget om Europeiska unionens Funktionssätt (FEUF) och Protokoll 26 därtill är och ska förbli en exklusiv nationell kompetens, vilket innebär att EU:s medlemsstater själva ska bestämma över sin nationella bostadspolitik.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå att-sats 1
- att** bifalla att-sats 2

Motion 2 (# 15)

Motionen kommer ifrån: Eustathios Tatsonas, föreningen Syd-ost, Stockholm

Skapa ett enfråge-parti

Vi är den största föreningen i Sverige som kämpar för hyresgästernas rättigheter. Alla dem år som jag har varit medlem har märkt att vi hyresgäster förlorar våra rättigheter trots att vi förtroende valda gör vår bästa. Dem som bestämmer och skapar lagar för hyresgäster är kommunala politiker. När vi träffar dem och framför vara synpunkter dem visar att dem har förståelse och att vi från HGF har rätt. Men när dem måste rösta i kommunfullmäktige då följer dem partiets linje och glömmar ås. Dem gör det för att dem inte vill förlora sina privilegier. Vi vet att om dem röstar emot partiets linje då blir dem strukna från vallistan. Om vi hade representanter i kommunfullmäktige då skulle dem andra partier tänka annorlunda och i det bästa fallet förhandla med ås, och på det viset kunde vi rösta igenom vara förslag.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att skapa ett enfråge-parti kommunalt.

Yttrande

Motionären menar att hyresgästernas rättigheter är på väg att förloras och att de beslut kommunpolitiker fattar går emot hyresgästernas intressen. Motionären föreslår att vi ska skapa ett kommunalt enfrågeparti.

Regionstyrelsen ställer sig inte bakom förslag om att bilda ett politiskt parti. Det finns en uppenbar risk att hyresrättens ställning då skulle försvagas och bli en fråga endast för oss. Övriga partier skulle släppa frågan eller i varje fall nedprioritera den.

Ur ett större, demokratiskt perspektiv är det olyckligt med förekomsten av enfrågepartier. Politiska beslut i t ex kommunfullmäktige bör tas med en helhetssyn och ses i ett större sammanhang där flera perspektiv vägs in. Inget politikområde kan isoleras från andra.

Hyresgäster gick samman i hyresgästföreningar för att motverka kraftiga hyreshöjningar, dåliga bostäder, rättslöshet m. Den första hyresgästföreningen grundades i Nynäshamn 1915 och för att bättre kunna samordna det landsomfattande arbetet bildades riksförbundet 1923.

Hyresgästföreningen verkar för att hyresrättens ställning stärks och får så stort genomslag som möjligt då beslut fattas. Vi är också numera en bredare samhällsaktör som visar på hyresrättens betydelse för t ex arbetsmarknaden. På så sätt och genom vår storlek, mer än 535 000 hushåll som medlemmar, har vi alla förutsättningar att vara en inflytelserik bostadspolitisk kraft.

Regionstyrelsen föreslår fullmäktige besluta att motionen skickas till förbundsstämman som motionärens egen.

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsens svar till motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 2

Motionären pekar på att hyresgästers ställning och rättigheter avgörs genom politiska beslut och lagstiftning. Det kan vara svårt att, i dialog med politiker, få gehör för Hyresgästföreningens krav. Motionären föreslår därför att Hyresgästföreningen bildar ett enfrågeparti som på kommunal nivå ska arbeta med bostadsfrågor för att påverka andra partier och få dem att förhandla med oss.

Förbundsstyrelsen stämmer in i motionärens frustration över politiska partier som, trots goda motargument och fakta, röstar igenom försämringar för hyresgäster.

När det kommer till möjligheterna att påverka kommunala beslut anser förbundsstyrelsen dock att ett enfrågeparti för hyresgästfrågor inte kommer ha samma kraft som Hyresgästföreningen. Sverige har en och en halv miljon hyreshushåll. Av detta är en dryg halv miljon medlemmar i Hyresgästföreningen. Att en majoritet av medlemmarna skulle rösta på ett enfrågeparti ser vi inte som troligt. Detta eftersom människor väljer parti utifrån många fler frågor än det egna boendet.

Förbundsstyrelsen tror istället att ökat medlemsantal och fler förtroendevalda på ett mer effektivt sätt skulle stärka Hyresgästföreningens inflytande. Vi tror att målen om över 50 procent anslutningsgrad och minst 22 000 förtroendevalda är vägen till ökad påverkan över bostadspolitiken, på samtliga nivåer i samhället.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 3 (# 59)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Hyresgästens dag

Bakgrund:

Idag anordnas flera olika hyresgästens dag samt att vi har internationella hyresgästdagen första måndagen i oktober. Men jag saknar att hela organisationen gemensamt anordnar aktiviteter en dag för att uppmärksamma hyresrätten och hyresgästerna.

Lösning:

Men en samordning från förbundet kan hela organisationen satsa på en gemensam dag när hyresgästerna uppmärksammas och firas. Detta blir allt viktigare då det politiskt finns krafter som arbetar för marknadshyror och friare hyressättning med försämrade besittningsrätt till följd.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen från förbunds nivå samordnar en gemensam dag när hela organisationen uppmärksammar hyresgästerna och hyresrätten.

Yttrande

Hyresgästföreningen Gotland beslutade att ställa sig bakom motionen.
Visby 2020-02-12

Regionstyrelsen Sydost tillstyrker motionen
2020-03-09

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 3

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen samordnar en gemensam dag när hela organisationen uppmärksammar hyresgästerna och hyresrätten.

Motionären vill se en samordning från förbundet för att möjliggöra för hela organisationen att satsa på en gemensam dag när hyresgästerna uppmärksammas och firas.

Idag finns redan den möjligheten genom flera sätt:

- att via regionen få stöd för kommunikativa insatser för ett uppmärksammande
- att via regionen budgetera för en sådan insats
- för respektive LH att söka finansiellt stöd genom verksamhetsmedel

Såsom motionären också nämner anordnas flera olika arrangemang redan idag för att uppmärksamma hyresgästens dag. Vi vet också att ett intresse för ett sådant firande ser olika ut på region-, kommunal och stadsnivå, där man exempelvis hyr in sig på kommundagar och andra firanden som redan har en stark infrastruktur och igenkänningsfaktor.

Det är upp till respektive region att samordna och möjliggöra firanden av hyresgästens dag på lokal nivå.

Det finns också möjlighet att uppmärksamma hyresgästerna och hyresrätten genom International Tenants' Day som IUT genomför varje år i oktober. 2020 firades dagen digitalt med bland annat en film.

Hyresgästföreningen ser gärna att vi alltid arbetar för och är en stark aktör för att uppmärksamma hyresgästers rättigheter, hyresrättens attraktivitet och påverkar politiska beslut för att så också ska få vara fallet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 4 (# 20)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Norrmalm

Bo på riktigt

Till HGF region Stockholms fullmäktige våren 2019 motionerades det om ”Utarmningen av staden” motion 2, samt om ”Nya former som blockuthyrning med mera” motion 12. De handlade om den utarmning som sker i städerna när bostäder blir mer och mindre lagliga hotell eller övernattningslägenheter, och när fastighetsägare blockuthyr och organiserar andrahandsuthyrning.

Som det nu är kan fastighetsägare runda förhandlingssystemet genom att ansöka om dispens för s.k. blockuthyrning hos Hyresnämnden, då avtalas besittningsskyddet bort och hyresgästens ställning blir mycket osäker. Vid blockuthyrning lägger sig inte Hyresnämnden i vilken hyra som parterna avtalar om. Om hyresgästen vill kräva tillbaka överhyran så är det mellanhanden som hyresgästen ska processa mot. Det händer men är inte vanligt och det är kanske inte så lätt. På många håll använder också Socialförvaltningen blockuthyrning till människor som inte kan få en lägenhet på den ordinarie marknaden. Här kan socialförvaltningen få betala stora summor utöver en normalt förhandlad hyra.

Detta gynnar fastighetsägare som vill tjäna mer än att hyra ut bostäder med förstahandskontrakt till permanentboende hyresgäster med tillsvidareavtal och bruksvärdeshyra förhandlad med Hyresgästföreningen.

Detta undantar bostäder från den reguljära bostadsmarknaden och försvårar ytterligare situationen för den stora växande skara som söker bostad. Befolkningen blir ensartad s.k. vanligt folk trängs ut, det blir brist på viss arbetskraft och service som behövs för en levande stad. I de mer eller mindre ”hotellfiserade” husen finns inga grannar, bara besökare som varken tar hänsyn till trivsel eller skötsel. Sopor och smutstvätt ställs ut i trappen. Slitaget ökar drastiskt på gemensamma ytor. Besökande ”turister” är på semester och behöver inte stiga upp tidigt till arbeten utan kan ”festa” sent.

Människor motas ibland bort med fula metoder såsom mutor i form av erbjudande om bostad på annan ort eller pengar, skrämeltaktik eller s.k. renovering där renoveringen ger så stor hyreshöjning att de inte kan bo kvar.

Ett stort resurs- och materialslöseri sker också när hus säljs med tomställda lägenheter som rustas upp, och ibland säljs igen innan någon hunnit flytta in och då rivs den nyinsatta oanvända inredningen och det rustas på nytt, ofta till en hög överstandard, och fastigheten säljs till ett ännu högre pris.

HGF region Stockholm har en utredning på gång om lägenhetshotell och liknande, den ska sen ligga till grund för ett fortsatt arbete kring frågan. Vi hoppas förstås på att detta arbete ska komma igång snarast och få resultat. Men vi vill ändå heja på det och att hela HGF arbetar för detta med krafttag det är bråttom innan stora delar av städerna är borta för alla som behöver bo här på riktigt.

Drabbade hyresgäster Renée Posse och Alf Frenkel, LH Orion 14 + Hyresgästföreningen Norrmalm

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** HGF snarast ska agera med kraft mot denna utarmning
- att** HGF ska driva frågan om att det inte ska gå att runda förhandlingssystemet och få dispens i Hyresnämnden.

Yttrande

Motionären menar att det pågår en utarmning i städer när bostäder blir mer eller mindre lagliga hotell eller övernattningslägenheter, när fastighetsägare genom blockuthyrning hyr ut lägenheter och organiserar andrahandsuthyrning. Detta möjliggörs av att fastighetsägare kan ansöka om dispens för blockuthyrning hos Hyresnämnden.

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska agera med kraft mot denna utarmning och driva på för att det inte skall gå att runda förhandlingssystemet och få dispens för detta i Hyresnämnden.

Regionstyrelsen delar helt motionärens åsikt. Det är uppenbart att hyreslägenheter i Stockholm i en allt större omfattning inte längre används för permanentboende. Detta påverkar kvarboende hyresgäster i form av störningar och sämre trivsel, men skapar också undanträngningseffekter för vanliga bostadssökande. Utvecklingen i Stockholm kommer sannolikt att spridas till övriga delar av landet. Regionstyrelsen delar motionärens åsikt att detta med kraft måste motverkas.

Regionstyrelsen föreslår fullmäktige besluta att anta motionen som sin egen.

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsen svar till motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 4

Motionärerna lyfter de problem som uppstår när hyresbostäder omvandlas till hotellboenden eller övernattningslägenheter och när förhandlingssystemet rundas genom så kallad blockuthyrning. Bostäder undantas från den vanliga bostadsmarknaden, det blir än svårare att få bostad och hyrorna drivs upp. En ständig genomströmning av andrahands- och "hotellgäster" bidrar till otrovsel och otrygghet i de berörda fastigheterna.

Motionärerna föreslår att Hyresgästföreningen snarast ska agera med kraft mot denna utarmning, och att Hyresgästföreningen ska driva frågan om att det inte ska gå att runda förhandlingssystemet och få dispens i Hyresnämnden.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på att blockuthyrning och organiserad andrahandsuthyrning för kommersiella syften utarmar hyresbeståndet. Att bolag gör vinst på omfattande andrahandsuthyrning har negativa effekter för vanliga bostadssökande och kvarboende hyresgäster.

Därför har Hyresgästföreningen initierat en omfattande och prioriterad utredning om blockuthyrning och organiserad andrahandsuthyrning som ska resultera i ett eller flera lagändringsförslag. Utredningens syfte är att åstadkomma nationell kunskapsspridning inom Hyresgästföreningen och påverka gentemot riksdag och regering. Utredningen genomförs i samråd med den arbetsgrupp på Hyresgästföreningen region Stockholm som redan arbetar med ämnet.

I juni publicerade Hyresgästföreningen rapporten *Stör ej! Hotellifiering pågår - framväxten av en grå hyresmarknad* som beskriver hur hotellifieringen fungerar som affärsmodell och vilka konsekvenser den får för hyresgästerna och hyresmarknaden. Syftet med rapporten är att skapa en medvetenhet om vad som pågår och att det kan bli ett växande problem. Rapporten avslutas med uppmaningar till hyresnämnderna, kommuner och hyresgäster, som på olika sätt kan hjälpa till att stävja utvecklingen. Det är i nuläget inte uppenbart exakt vilka juridiska åtgärder som bör tas mot blockuthyrning och organiserad andrahandsuthyrning. Därför pågår arbete med att kartlägga problemets omfattning och karaktär. Exempelvis undersöks hur många hyresbostäder som undantas vanliga bostadssökande, samt i vilka former som detta sker. Att visa på fakta ger också tyngd åt våra krav.

Som motionären beskriver är blockuthyrning och organiserad andrahandsuthyrning allvarliga företeelser som behöver bemötas kraftfullt och skyndsamt. Förbundsstyrelsen anser att utredningen hos Hyresgästföreningen region Stockholm och riksförbundets utredning med tillhörande lagändringsförslag är lämpliga första steg i ett långsiktigt påverkans- och opinionsarbete. Hyresgästföreningen kan också uppmärksamma att detta är ett växande problem, exempelvis genom att påtala detta för politiker.

I samband med att den ovan nämnda rapporten färdigställdes fattade förbundsstyrelsen ett antal beslut kring fortsatt arbete. Dels ska en nationell strategi tas fram för att förhindra hotellifiering inom ramen för gällande lagstiftning. Dels ska Hyresgästföreningen skriva till regeringen och ställa krav på att en utredare får i uppdrag att kartlägga problematiken. Slutligen ska en plan för påverkan och opinionsbildning kring frågan tas fram.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla att-sats 1

att anse att-sats 2 besvarad

Motion 5 (# 1170)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Östermalm

Hotellägenheter- upplägget som hotar Stockholms bostadsmarknad

Till Förbundsstyrelsen

Hotellägenheter – upplägget som hotar hela Stockholms bostadsmarknad.

Under den senaste 5-årsperioden har ”fenomenet” lägenhetshotell exploderat i Stockholm.

(Undertecknad, Mats Clauson, ordförande Hgf Östermalm, har projektlett ett arbete tillsammans med 4 kompetenta medarbetare på Regionkontoret, med syfte att kartlägga omfattningen av lägenhetshotell).

Privata fastighetsägare kringgår stora delar av hyreslagen genom att de via bulvaner, s.k. uthyrningsföretag, hyr ut tomställda lägenheter till företag/privatpersoner för korttidsboende. Besittningsskydd och andra viktiga delar av hyreslagen sätts på detta sätt ur spel. Bostäder försvinner från den reguljära bostadsmarknaden och hyrs ut för upp till mer än 3-dubbla hyror jämfört med förhandlade hyror. Bostadsbristen förvärras. I dagstidningar kan man läsa om att organiserad brottslighet, knark och prostitution, flyttat in i dessa lägenheter då hyresvärdar inte längre har någon kontroll på vilka som flyttar in och ut. Befintliga hyresgäster, de med tillsvidarekontrakt, vittnar om stor otrygghet, trakasserier, ökade inbrott, brottslighet, försämrad boendemiljö etc. etc. Omfattningen av detta växer just nu, inte bara i Stockholm, med blixstens hastighet. På 5 år har 20 uthyrningsföretags omsättning gått från ca 378 mkr till över 1,5 mdr. Med samma tillväxttakt under de kommande 5 åren kommer omsättningen att växa till nästan 3,5 mdr. Detta är en mycket allvarlig utveckling som hotar hela bostadsmarknaden för hyreslägenheter. Då lönsamheten är enorm för fastighetsägare som tomställer lägenheter och väljer att hyra ut dessa till bulvanföretag, istället för till bostadssökande på tillsvidarekontrakt, är det svårt att se att det kommer upphöra av sig själv. Detta har nu pågått alldeles för länge utan att Hyresgästföreningen haft kunskap om omfattning/konsekvenser och tagit detta på allvar. Risken är stor att det fortsätter sprida sig på samma explosiva sätt till stora delar av Sverige och kommer vara försent att stoppa om inget görs NU!

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Riksförbundet uttalar sig mot utvecklingen av hotellägenheter
- att** Riksförbundet är villiga att stödja ett organiserat gemensamt arbete mot utvecklingen av hotellägenheter inleds
- att** Riksförbundet, med stöd av bl.a. de rapporter kring lägenhetshotell som tagits fram, initierar ett gemensamt organiserat arbete där en plan tas fram för att få stopp på denna utveckling.
- att** Riksförbundet verkar för att det i arbetet mot hotellägenheter ingår opinionsbildning och att tillskriva regeringen
- att** Riksförbundet löpande kommunicerar hur arbetet fortskrider
- att** Riksförbundet stöttar regionernas arbete för att få stopp på utvecklingen av lägenhetshotell
- att** Riksförbundet säkerställer att behövande Regioner erhåller medel/resurser för att kunna bedriva ett organiserat arbete mot lägenhetshotell

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 5

Motionären uppmärksammar det växande problemet med hyresvärdar som kringgår förhandlingssystemet och hyr ut lägenheter utanför den reguljära hyresmarknaden via uthyrningsföretag i Stockholm, i syfte att kunna ta ut en högre hyra än den förhandlade.

Intäkterna från denna verksamhet har på kort tid givit liv åt en helt ny bransch av uthyrningsföretag som agerar bulvaner åt fastighetsägare. Utöver att utarma Stockholms hyresbestånd leder denna oriktiga uthyrningsverksamhet till stor otrygghet bland grannar och i bostadsområden. Motionären föreslår att riksförbundet ska ta ansvar för att samordna arbetet mot denna oriktiga uthyrningsverksamhet, opinionsbilda och tydligt ta ställning mot fenomenet.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på att lägenhetshotell är ett allvarligt hot mot ordningen på hyresbostadsmarknaden, med omfattande konsekvenser för bostadssökande likväl som för kvarboende hyresgäster.

Insatser mot denna oriktiga uthyrningsverksamhet pågår redan inom Hyresgästföreningen.

I juni publicerade Hyresgästföreningen rapporten *Stör ej! Hotellifiering pågår - framväxten av en grå hyresmarknad* som beskriver hur hotellifieringen fungerar som affärsmodell och vilka konsekvenser den får för hyresgästerna och hyresmarknaden. Syftet med rapporten är att skapa en medvetenhet om vad som pågår och att det kan bli ett växande problem. Rapporten avslutas med uppmaningar till hyresnämnderna, kommuner och hyresgäster, som på olika sätt kan hjälpa till att stävja utvecklingen.

I samband med att rapporten färdigställdes fattade förbundsstyrelsen ett antal beslut kring fortsatt arbete. Dels ska en nationell strategi tas fram för att förhindra hotellifiering inom ramen för gällande lagstiftning. Dels ska Hyresgästföreningen skriva till regeringen och ställa krav på att en utredare får i uppdrag att kartlägga problematiken. Slutligen ska en plan för påverkan och opinionsbildning kring frågan tas fram.

Fenomenet är del av en utveckling på hyresmarknaden som kräver respons på många olika nivåer. Detta arbete bör, precis som motionären yrkar på, samordnas från riksförbundet.

Den arbetsgrupp i Hyresgästföreningen region Stockholm som motionären tillhör har under det senaste året tagit fram en rapport som beskriver fenomenets omfattning och konsekvenser. Parallellt har riksförbundet utrett hur den oriktiga uthyrningen träffas av befintlig lag, och vilken roll som uthyrningsplattformen Airbnb spelar. Även Hyresgästföreningen region Västra Sverige har påbörjat arbete med att kartlägga fenomenet i sin region. Informationsunderlagen och de färdiga rapporterna kommer att förstärka våra opinionsbildande insatser och ligga till grund för skrivelser till regeringen i frågan. Likväl markerar rapporterna startpunkten för arbetet med att ta fram gemensamma rutiner och strategier för att motverka fenomenet med hjälp av befintlig lagstiftning.

Arbetet mot oriktig uthyrning ingår i ordinarie verksamhet, inte minst inom vårt juridiska arbete och i förhandlingsverksamheten. Därför menar förbundsstyrelsen att det ska finansieras inom ramen för medlemsavgiften och hyressättningsavgiften.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** bifalla att-sats 1
- att** anse att-satserna 2–6 besvarade
- att** avslå att-sats 7

Motion 6 (# 105)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningarna Norrmalm och Östermalm

Återköp av lägenheter till allmännyttan

Under de senaste 10 åren har mer än 50 000 lägenheter ur allmännyttan i Stockholmsregionen sålts till fastighetsinvestorare. 50 000 hushåll vars hem nu fått en ny ägare. I alltför många fall blir konsekvensen sämre service, brist på inflytande och rejält höjda hyror, som leder till att man som hyresgäst inte har råd att bo kvar, utan tvingas flytta, renovering!

Affärsidén, som bygger på att köpa upp fastighetsbestånd, ofta i så kallade utsatta områden, och renovera lägenheterna för att sedan höja hyrorna markant, praktiseras av stora fastighetsinvestorare - exempelvis riskkapitalbolaget Blackstone som ägde 66 procent av den svenska hyresvärden Hembla med 12 622 lägenheter i Stockholms län och 21 400 lägenheter totalt i landet totalt. Hembla avyttrades ganska snart, som riskkapitalbolag har för vana, till det tyska storföretaget Vonovia med ägande av 38 000 bostäder i Sverige.

Ett av flera exempel på kortsiktig rovdrift i hyresmarknaden.

I Berlin, där nyligen ett hyresstopp på fem år röstades igenom i senaten efter initiativ av Die Linke, har under flera år bostäder köpts tillbaka till stadens allmännyttiga institutioner. Inte i stor omfattning, men med ett starkt folkligt stöd för Enteignung/återköp. Syftet är att försöka dämpa hyresutvecklingen och få till stånd en social bostadspolitik som saknats i staden. I Danmark utreds en lagstiftning med syfte att förhindra spekulativa uppköp och följande renoveringar.

Sverige behöver en social bostadspolitik. De allmännyttiga bostadsbolagen är idag den enda vägen som står till buds för att i någon mån motverka rovdriften. För att kunna göra det måste allmännyttans bostadsbestånd öka - bygga mera, ja i högsta grad, men ytterligare en väg är att bostäder återköps till allmännyttans bestånd. Resurser måste tillföras allmännyttiga bostadsbolagen i sådan utsträckning att både återköp och nyproduktion kan ske.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen i sitt bostadspolitiska program driver opinion för att återköp av bostäder till allmännyttiga bostadsbolag ska ske.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 6

Motionärerna tar upp att mer än 50 000 allmännyttiga lägenheter i Stockholmsregionen under de senaste tio åren har sålts till olika fastighetsinvestorare. Detta har i alltför många fall lett till sämre service, brist på inflytande och rejält höjda hyror. Affärsidén att köpa upp lägenheter, renovera och höja hyran kraftigt praktiserats av stora investorer som t ex riskkapitalbolaget Blackstone, som sålt sin del i bostadsföretaget Hembla till tyska Vonovia, som nu äger 38 000 bostäder i Sverige.

I Berlin har under flera år bostäder köpts tillbaka till staden i syfte att försöka dämpa hyresutvecklingen. Även om omfattningen inte varit så stor har det funnits ett starkt folkligt stöd för detta. I Danmark utreds lagstiftning för att förhindra spekulativa uppköp med påföljande renoveringar.

Motionärerna menar att de allmännyttiga bostadsbolagen är den enda vägen som står till buds för att motverka rovdrift, dels genom byggnation men också genom återköp av bostäder. De föreslår därför att Hyresgästföreningen i sitt bostadspolitiska program driver opinion för att återköp av bostäder till allmännyttiga bostadsbolag ska ske. Förbundsstyrelsen delar motionärernas uppfattning om att de allmännyttiga bostadsbolagen är de enda aktörerna som inte enbart styrs av vinstintresse, och att deras hyresbestånd är helt avgörande för att kommunerna ska kunna uppfylla sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar.

Däremot delas inte uppfattningen att återköp är en allmängiltig lösning för kommuner runt om i landet. Stockholms situation är på många sätt unik. Även om det sker utförsäljningar i hela landet har omfattande försäljningar av allmännyttiga bostäder historiskt sett främst skett i Stockholmsområdet, och Stockholms kommun och allmännytta har en betydligt starkare finansiell ställning än många andra kommuner. Därför är opinionsbildning kring återköp en fråga som Hyresgästföreningen region Stockholm är bäst lämpad att driva.

Det är huvudsakligen ideologiska skäl som ligger bakom försäljningar av allmännyttiga bostäder, även om det ofta är ekonomiska skäl som framförs. Många av Sveriges kommuner står inför ekonomiska utmaningar, inte minst när det gäller investeringar och återinvesteringar. Försäljning av allmännyttiga bostäder ses ofta som en möjlighet att kunna bygga nya bostäder utan att låneskulden drar iväg för mycket. Det är i sig en kortsiktig lösning som får stora konsekvenser för bostadsförsörjningen, eftersom bostäderna som säljs inte sällan är de mest värdefulla för de grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Fokus bör därför ligga på att driva opinion kring att motverka kommande försäljningar. Återköp av bostäder är en dyr lösning som inte kommer passa för alla kommuner. I kommuner med mindre ekonomiskt handlingsutrymme skulle det kunna innebära att allmännyttans nyproduktion helt stannar av. Motionärerna nämner att resurser skulle tillföras de kommunala bostadsbolagen, men sådana resurser vore bättre spenderade på nyproduktion än på återköp eftersom nyproduktion tillför nya bostäder till en kommuns totala bostadsbestånd.

En viktig lösning för bostadsbristen är stärkt statlig finansiering, för att avlasta kommunerna i den investeringsintensiva period som nu pågår. Med större ekonomiskt handlingsutrymme blir det mindre attraktivt att sälja allmännyttiga bostäder och allmännyttiga bostadsbolag över hela landet kan fortsätta att förvalta det värdefulla beståndet av prisöverkomliga hyresrätter.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 7 (# 22)

Motionen kommer ifrån: Fullmäktige region Stockholm

Återinförande av förvärvstillstånd av hyresfastighet

Lagen om förvärv av hyresfastighet infördes 1975. Den syftade till att hålla oseriösa köpare borta från hyresfastighetsmarknaden.

Utdrag lagtexten:

4 § Förvärvstillstånd skall, utom i de fall som anges i andra och tredje styckena, vägras,

1. om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
2. om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,
3. om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller
4. om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Förvärv av hyresfastighet skulle anmälas till kommunen som således med stöd av lagen från 1975 kunde påkalla prövning i hyresnämnden om förvärvaren och förvaltaren av hyresfastighet var mindre lämplig. Lagen upphävdes av alliansregeringen 2010 och ersattes aldrig utan det hänvisades till en mindre skärpning av Bostadsförvaltningslagen (1977:792), dvs tvångsförvaltning.

Om detta kan sägas att det är få tvångsförvaltningar, processen är långvarig och hyresgästerna har under avsevärd tid fått leva under dåliga förhållanden innan tvångsförvaltning blivit aktuell och prövad. Lagstiftaren har i stort sett lagt över hela ansvaret på hyresgästerna, som är i underläge, att påtala missförhållanden.

I propositionen föreslogs att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skulle upphävas, eftersom lagen inte tillräckligt effektivt förhindrade att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter. Man menade att den kunde kringgås med bulvaner etc. Det är dock fallet med de flesta associationsrättsliga bildningar (aktiebolag, stiftelser, förening m.fl.) och inget specifikt för fastighetsförvärv.

Lagstiftaren hade, menar jag, inte helt rätt i den del man anförde att lagen inte var effektiv. Den hade en god preventiv verkan och med stöd av den kunde förvärv hindras.

Dagens läge är annorlunda, men förvärv av hyresfastigheter lockar i allt högre omfattning icke seriösa köpare vars intressen är kortsiktiga och inte syftar till långsiktig förvaltning med iakttagande av god sed i hyresförvaltning. Det finns många exempel, här ett från Stockholmsregionen:

Under 2013 ville SKHLM Fastigheter säga upp 22 procent av hyresgästerna. Lägenheterna som blev lediga hyrdes inte ut till nya förstahandshyresgäster. Bostäderna användes sedan som lägenhetshotell.

Cityfast (samma ägare som SKHLM) äger, enligt FV:s uppgifter 2016, totalt tolv fastigheter i Stockholm, varav en handfull inom tullarna, och i Sundbyberg/Solna. Affärsidén är att med olika metoder, uppsägning, utköp, trakasserier mot boende hyresgäster friställa lägenheter för inkludering i lägenhetshotell. Knappast "god sed i hyresförhållanden"

Andra fastighetsägare har i ökande omfattning följt "affärsupplägget" och utvecklingen går således mot att allt fler privata fastighetsägare med olika medel tomställer hyreslägenheter för att ytrenovera och hyra ut dem via mellanhänder i sk bloc-uthyrning. Eller lägenhetshotell, eller företagsuthyrningar. Och utvecklingen går häpnadsväckande snabbt. Hyresrättens ställning hotas. Kvarvarande boende lockas mot ersättning att frånträda hyreskontraktet. Knappast "god sed i hyresförhållanden"

Boende hyresgäster ställning försvagas, de lever med otrygghet, stark förslitning av de gemensamma utrymmena, belastning av sputrymmen etc.

Till det nya affärsbeteendet hos privatvärdarna kan läggas agerandet av de stora investerare, ofta equityfonder som Blackstone, fastighetsinvestorare som Carnegie m.fl., som köper upp hyresfastigheter med kortsiktigt innehav som affärsidé. Det brukar innebära ytrenovering, kraftigt höjda hyror och vinst vid försäljning.

Till skillnad från i Sverige har våra europeiska grannars politiker effektivt uppmärksammat på försvagningen av hyresgästernas ställning... och agerat (frysta hyror, återköp av bostäder etc). Vår sydliga granne Danmark avser införa lagstiftning till skydd för hyresgäster mot fastighetsjättarna. Bostadsminister Per Bolund uttrycker viss förståelse för problematiken, men absolut inget händer som stärker hyresgästernas ställning. Marknadshyror och fritt fram gäller.

Vi yrkar att fullmäktige Stockholm antar motionen som sin och sänder den till Förbundsstämman

Styrelserna Hyresgästföreningen Norrmalm och Hyresgästföreningen Östermalm genom Tomas Dillén

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen undersöker följderna av avskaffandet av lagen om förvärvstillstånd vid förvärv av hyresfastigheter
- att** faktaunderlag om den ovan beskrivna utvecklingen av hyresmarknaden och konsekvenser för de boende tas fram av Hyresgästföreningen och presenteras för bostadspolitiskt ansvariga politiker
- att** Hyresgästföreningen verkar för att lagstiftning om förhandsprövning vid förvärv av hyresfastighet återinföres med skärpning av granskningen av fastighetsköparens avsikter

Yttrande

Hyresgästföreningen Norrmalm och Östermalm har motionerat om behovet av en förhandsprövning av ny förvärvare av hyreshus. Den lagstiftning som tidigare funnits på området upphävdes 2010 och ersattes med bestämmelser som skulle förenkla ingripanden mot nya förvärvare. Tanken med bestämmelserna var att vidta åtgärder först efter det att det framkommit brister i en förvaltning. Själva processen med ett sådant förfarande är dock att lagstiftaren lagt över aktivitetsbördan på hyresgäster, istället för som det var tidigare myndigheter som utredde och tog ställning mot ny förvärvare.

Bostadsbristen är själva grogrunden för oseriösa hyresvärdar att verka på Storstockholms bostadsmarknad. Att då överge hyresgästerna genom att de själva ska agera mot sin hyresvärd kräver både mod och uthållighet av redan trängda hyresgäster.

I en allt hårdare bostadsmarknad där hyreshus mer ses som en handelsvara än som hem för människor är det viktigt att det finns motkrafter. Det måste samhället bidra med, särskilt när det råder en bristsituation för ett sådant grundläggande behov som bostäder utgör.

De nya bestämmelserna som trädde i kraft 2010 har inte heller kommit till användning eftersom det fortfarande krävs insatser av enskilda hyresgäster, därför finns det anledning att stärka skyddet mot oseriösa hyresvärdar.

Regionstyrelsen föreslår fullmäktige besluta att anta motionen som sin egen

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsen svar till motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 7

Motionärerna pekar på att allt fler affärsmodeller tas fram av fastighetsägare som inte är seriösa, som inte har för avsikt till långsiktig förvaltning av fastigheterna och heller inte iakttar "god sed". Man yrkar därför att Hyresgästföreningen undersöker följderna av avskaffandet av Förvärvslagen och konsekvenser för de boende samt presenterar resultatet för bostadspolitiskt ansvariga politiker. Motionärerna föreslår också att Hyresgästföreningen ska verka för att lagstiftning om kommunens förhandsprövning vid förvärv av hyresfastighet återinförs med skärpning av granskningen av fastighetsköparens avsikter.

Flera statliga utredningar har analyserat och övervägt åtgärder mot oseriösa hyresvärdar, bland annat betänkandet Ägande och förvaltning av hyreshus, SOU 2008:75. I ett betänkande från 2017 aktualiserades frågan återigen, Stärkt ställning för hyresgäster, SOU 2017:33. I båda utredningarna konstaterades att förvärvslagen inte förmådde hålla mindre lämpliga fastighetsägare från marknaden. Som ett resultat av den förstnämnda utredningen avskaffades Förvärvslagen 2010, samtidigt som Bostadsförvaltningslagens regler skärptes för att hyresgästernas intressen bättre skulle tillvaratas. Skärpningen innebar att beviskraven sänktes vid beslut om särskild förvaltning, det vill säga förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning under tre år efter ansökan av lagfart. Prövningen görs av hyresnämnden efter ansökan av kommun eller en organisation av hyresgäster.

Kritiken mot Förvärvslagen var att den var svår att tillämpa. Detta gällde inte minst de så kallade indirekta förvärven. Det är svårt – för att inte säga omöjligt – att kontrollera att kravet på tillstånd efterlevs vid förvärv av aktier och andelar i bostadsbolag. Det konstaterades också att tillämpningen skilde sig mycket mellan kommunerna. Den var helt beroende av ambitionerna och kompetensen hos den enskilda kommunen. Ett annat problem var att det var svårt att visa att en presumtiv fastighetsägare inte skulle komma att sköta sina åtaganden. Ett sådant antagande skulle grundas på prognoser med den osäkerhet sådana alltid innehåller. En fördel med ändringarna som lyftes fram i betänkandena var att de nya reglerna riktade sig enbart mot fastighetsägare som misskötte sig, inte mot alla förvärvare, vilket var fallet med Förvärvslagen.

I Stärkt ställning för hyresgäster konstaterades att antal ansökningar och beslut inte ökat efter att Förvärvslagen togs bort och därmed, menade man, kunde inte slutsatsen att antal olämpliga fastighetsägare ökat. Man konstaterade att de fastigheter som prövningar om särskild förvaltning gällde ofta varit i samma fastighetsägares ägo under lång tid.

Utredarens slutsats var att förvärvslagen inte haft den verkan som avsetts, likaså att den inte haft någon preventiv verkan. Istället fann man att andra förändringar krävdes för att stärka hyresgästernas ställning. Man föreslog en möjlighet för hyresnämnden att förelägga hyresvärdar att genomföra åtgärder vid vite, underlätta för att få igenom åtgärdsföreläggande mm. Betänkandet har däremot inte lett till några beslut om lagändring.

De problem motionärerna pekar ut har delvis en annan karaktär än eftersatt underhåll och vanskötsel av själva huset, vilket tidigare ofta var tecken på att fastighetsägaren inte var seriös. Motionärerna lyfter problemen med att fastighetsägare tar fram nya affärsmodeller som syftar till att kringgå bestämmelserna om hyresgästernas besittningsskydd och bruksvärdeshyra - oerhört viktiga parametrar för den svenska bostadsmodellen.

Förbundsstyrelsens uppfattning är att återinförandet av Förvärvslagen som den såg ut inte skulle kunna hindra detta. Däremot föreslås i Miljö- och klimatprogrammet att Hyresgästföreningen arbetar för införandet av en ny förvärvslag, där alla försäljningar av bostadsfastigheter ska prövas av Länsstyrelsen utifrån kriterier om social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Detta just i syfte att förhindra kortsiktiga och spekulativa aktörer från att köpa upp hyresfastigheter. Utifrån detta föreslår förbundsstyrelsen att motionens tredje att-sats anses besvarad.

Vi kan samtidigt göra mer för att förhindra att hyresvärdar kringgår gällande regelverk genom nya kreativa affärsmodeller. Förbundsstyrelsen föreslår därför att motionens första och andra att-sats bifalls.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla att-sats 1

att bifalla att-sats 2

att anse att-sats 3 besvarad

Motion 8 (# 55)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Remissinstans

Bakgrund:

När kommuner och regioner arbetar fram ägardirektiv till sina bolag ser jag att man inte vill lyssna på de organiserade hyresgästerna. Detta medför att bolaget ofta får krav som sedan hyresgästerna får betala för.

Lösning:

Jag vill därför att Hyresgästföreningen arbetar för att man på nationell nivå arbetar för att Hyresgästföreningen är remissinstans inför exempelvis ägardirektiv så att hyresgästernas åsikter kommer in tidigare i arbetet.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen aktivt arbetar för att organisationen ska vara remissinstans inför bostadspolitiska beslut på kommun och regionnivå, exempelvis när ägardirektiv ska beslutas.

Yttrande

Hyresgästföreningen Gotland beslutade att ställa sig bakom motionen.

Visby 2020-02-12

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 8

Av motionen framkommer att hyresgästerna får stå för kostnaden, när kraven i ägardirektiven till de kommunala bostadsbolagen är satta utan att hyresgästernas eget perspektiv har efterfrågats. I motionen framförs därför förslaget att Hyresgästföreningen aktivt verkar för att organisationen blir remissinstans i bostadspolitiska frågor både på kommun- och regionnivå, bland annat i fråga om beslutande av ägardirektiv.

När det gäller beslut om ändringar i ägardirektiv kan förtroendevalda själva ta initiativ till att påverka styrelsen i bolagen. Ledamöterna är ofta representanter från kommunens politiska partier. Förbundsstyrelsen bedömer att det är på denna nivå som påverkansarbete ger mest framgång. Löpande kontakt med styrelserna för att lyfta upp kommande utmaningar och hur dessa ska hanteras är central för att ägarna ska bli medvetna om vad hyresgästerna själva tycker i frågan. Innehållsmässigt finns till hjälp förslag i det nationellt framtagna och interna dokumentet Mönsterägardirektiv - handbok för påverkan av ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag.

I övriga frågor kan Hyresgästföreningen redan idag agera, utan att vara utsedd remissinstans, genom att på eget initiativ författa och skicka in yttranden över de remisser som rör offentlig verksamhet. Vilka som utses till remissinstanser varierar mellan olika utredningar, men det går att av egen kraft vara delaktig i processen när frågan är relevant för hyresgästerna.

Hyresgästföreningen är idag remissinstans i olika situationer och på olika nivåer inom organisationen, men förbundsstyrelsen anser inte att vi skulle lyckas bättre genom att formellt bli remissinstans just i frågan om ägardirektiv. Då motionens att-sats handlar om ett vidare perspektiv än bara ägardirektiv föreslår förbundsstyrelsen att motionen anses besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad

Motion 9 (# 32)

Motionen kommer ifrån: Patrik Helgeson

Verka för att Willhem AB blir medlem i SABO

Bostadsbolaget Willhem AB expanderar i Sverige och har idag ca 26 000 hyreslägenheter. I Västra Sveriges Nöjd hyresgäst-index för 2019 placerades Willhem i den absoluta bottenligan, tillsammans med de famösa privata företagen Balder, Västerstaden och Viktoria Park. Allt för länge har Willhem AB sluppit undan krav och ansvar genom att bli jämförda med andra privata bostadsbolag. Vi måste höja ribban och använda det demokratiska inflytande vi redan har till förfogande. Det är Sveriges befolkning som äger Willhem AB genom Första AP-fonden, som förvaltar våra pensionspengar, och det är våra folkvalda i riksdagen som beslutar om riktlinjer för verksamheten. I Första AP-fondens ägarpolicy slår man fast att ”verksamheten ska bedrivas på ett finansiellt, miljömässigt och socialt ansvarsfullt sätt”. Detta är helt i linje med de kommunala bostadsbolagens ägarpolicys. Willhem AB bör därför betraktas som en del av allmännyttan.

Följande medlemmar ställer sig bakom motionen:

Hedvig Arén, Göteborg
Erik Norén, Göteborg
Bettan Andersson, Göteborg
Jenny Juto, Göteborg
Paul Hedman, Göteborg
Jenny Perez Grannas, Göteborg
Ellinor Adrian, Göteborg
Anders Warberg, Göteborg
Andreas Sturesson, Göteborg
Caisa Landahl, Göteborg
Philip Simonsson, Göteborg
Erik Helgeson, Göteborg
Cecilia Grönkvist, Göteborg
Johan Lönnroth, Göteborg
Lehon Lehoni, Göteborg
Mikael Mossberg, Göteborg
Nils Weijdegård, Göteborg
Lehon Lehoni, Mölndal
Anna Jernström, Göteborg
Mathias Krusell, Göteborg
Sus Ellioth Frankie Andic, Göteborg
Johanna Sköldbäck Martell, Göteborg

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen verkar politiskt för att Willhem AB ansöker om medlemskap i SABO.

Yttrande

Hyresgästföreningen Hisingens yttrande över motionen "Verka för att Willhem AB blir medlem i SABO":

Fråga är om Willhem kan vara med i koncernen framtiden, för övrigt tycker vi att det är en bra motion. Vi tillstyrker motionen.

Hyresgästföreningen Centrum har behandlat motionen och lämnar över till förbundsstämman att utreda och besluta.

HGF Norra ställer sig bakom motionen.

Yttrande från Hyresgästföreningen Mölndal: Föreningen föreslår förbundsstämman att bifalla motionen med strykning av ordet "politiskt". Willhem AB har idag inga fastigheter i Mölndal. Med beaktande av bolagets ägarstruktur finner föreningsstyrelsen ändå att ägarstrukturen motiverar varför HGF ska verka för att Willhem AB ansöker om medlemskap i SA (fd SABO).

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 9

Motionen innehåller ett förslag om att Hyresgästföreningen ska verka för att Willhem AB, en av Sveriges största privata värdar som ägs av första AP-fonden, blir ett associerat medlemsföretag i huvudorganisationen Sveriges Allmännyttan, tidigare SABO. Förhoppningen är att Willhem AB i sådana fall får incitament att agera på ett mer finansiellt, miljömässigt och socialt ansvarsfullt sätt.

Förbundsstyrelsen anser inte att det är Hyresgästföreningens uppdrag att avgöra vilka företag som ska bli medlemmar hos Sveriges allmännyttan. Vi kan dock konstatera att Willhem AB:s affärsidé bygger på att främst genom inre lägenhetsrenoveringar offensivt driva upp hyror till omotiverat höga nivåer, och att bolaget uppfattas som en medelgod fastighetsägare, utan särskilt fokus på hyresgästinflytande. Sveriges Allmännyttan värnar bruksvärdessystemet och välkomnar bolag som aktivt arbetar med hållbarhetsaspekter och har ett långsiktigt samhällsengagemang. Huruvida de skulle välkomna Willhem AB är upp till dem att avgöra.

För att upptas som associerad medlem i Sveriges Allmännyttan kräver branschorganisationen att bostadsbolagets affärsidé innebär ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt ansvarstagande, samt en långsiktighet i fastighetsägandet. Att ha köpt sitt bestånd av allmännyttan i området eller på orten där man verkar är ett plus. Bostadsbolaget förbinder sig som associerad medlem att delta i det sociala arbetet på orten genom att lämna lägenheter till kommunen för sociala ändamål, arbeta för förbättrad integration och ta aktiv del i samhället där bolaget har sin verksamhet. Bostadsbolaget Willhem AB skulle på egen hand eventuellt kunna ansöka om sådant medlemskap.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen