

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/600)

Inför stopp för spekulationsbostäder i Stockholm

Motion av Emilia Bjuggren och Maria-Elsa Salvo (båda S)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige av Emilia Bjuggren och Maria-Elsa Salvo (båda S) föreslås att kommunfullmäktige beslutar om ett stopp för markanvisningar till ägarlägenheter.

Motionärerna anser att ägarlägenheter påverkar bostadsmarknaden negativt med mer spekulation, en högre andel med osäkra hyresförhållanden, otrygghet samt sämre fastighetsförvaltning. Motionärerna menar att upplåtelseformen bostadsrätt erbjuder fördelarna med ägt boende utan ägarlägenheternas nackdelar. Motionärerna föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar om ett omedelbart stopp för markanvisningar till ägarlägenheter.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm, Hyresgästföreningen region Stockholm, jagvillhabostad.nu, SKB och SSCO. Fastighetsägarna Stockholm, SKB och SSCO har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret menar att ägarlägenheter kan fungera som ett komplement till bostadsrätten.

Exploateringsnämnden menar att det inte finns ett uttalat mål för markanvisningar till ägarlägenheter däremot finns det skrivningar i stadens budget om att hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer.

Stockholms Stadshus AB anser att kommunfullmäktiges budget för 2022 fastställer att exploateringsnämnden ska arbeta aktivt för en trygg och attraktiv boende- och stadsmiljö, samt främja en blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer.

HSB Stockholm har ingen principiell invändning mot en ökad mångfald av upplåtelseformer och har ingen invändning mot ägarlägenheter.

Hyresgästföreningen region Stockholm menar att vad stimulans av andrahandsuthyrning och en högre förekomst av ägarlägenheter i en stad kan innebära för bostadsförsörjningen behöver studeras närmare.

jagvillhabostad.nu anser att ägarlägenheter riskerar att bidra till en oreglerad andrahandsmarknad.

Våra synpunkter

Den grönbåa majoriteten vill att hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer. Det är även viktigt att fler typer av boendeformer uppmuntras, så som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus.

Målet för nyproduktionen av bostäder är att det ska råda en bra balans mellan upplåtelseformerna. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. Därför har exploateringsnämnden idag i uppdrag att bidra till en trygg och attraktiv boende- och stadsmiljö, samt att främja en blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer. Detta regleras även i stadens markanvisningspolicy.

Bilaga

Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen.
2. Att därutöver anföra följande

Det gångna året har den grönbå majoriteten öppnat upp för allt fler spekulationsbostäder i Stockholm. Med ägarlägenheter kommer spekulationsinslaget på bostadsmarknaden att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. På sikt riskerar vi att likt andra storstäder i Europa få områden i innerstaden som domineras av Airbnb och liknande korttidsuthyrning. Samtidigt är risken stor att fastighetsförvaltningen i dessa fastigheter kommer att bli betydligt sämre än i andra bostadsfastigheter. Vi har idag en fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Staden måste därför sluta främja ägarlägenheter på bekostnad av bostadsrätter och hyresrätter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 9 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Att det finns flera olika typer av boende på Stockholms bostadsmarknad att välja mellan borde ses som något positivt. En boendeform som inte erbjuder det som efterfrågas kommer inte att bestå. Det är inte heller politikerns uppgift att välja vilka boendeformer

som ska erbjudas stadens bostadssökande. Ett större utbud av boendeformer säkerställer att den bostadssökande hittar det som passar bäst, och det är inget tvång att flytta till en ägarlägenhet om man tycker att den boendeformen är otrygg och har sämre förvaltning.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige av Emilia Bjuggren och Maria-Elsa Salvo (båda S) föreslås att kommunfullmäktige beslutar om ett stopp för markanvisningar till ägarlägenheter. Motionärerna anser att ägarlägenheter påverkar bostadsmarknaden negativt med mer spekulation, en högre andel med osäkra hyresförhållanden, otrygghet samt sämre fastighetsförvaltning. Motionärerna menar att upplåtelseformen bostadsrätt erbjuder fördelarna med ägt boende utan ägarlägenheternas nackdelar. Motionärerna föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar om ett omedelbart stopp för markanvisningar till ägarlägenheter.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, exploateringsnämnden, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm, Hyresgästföreningen region Stockholm, jagvillhabostad.nu, SKB och SSCO. Fastighetsägarna Stockholm, SKB och SSCO har inte återkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget för 2022 anges att hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

En ägarlägenhet är en särskild typ av tredimensionell fastighet som endast är avsedd att rymma en bostadslägenhet. Till skillnad från en bostadsrätt innehåller en ägarlägenhet med direkt ägande vilket innebär rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten.

Ägarlägenheter kan fungera som ett komplement till bostadsrätten genom att öka det individuella boendeinflytandet och bidra till ökad bostadsproduktion.

Stadsledningskontoret konstaterar att det inte finns ett uttalat mål för markanvisningar till ägarlägenheter däremot finns det skrivningar i stadens budget om att målet för nyproduktion är att det ska råda en balans med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter.

Stadsledningskontoret konstaterar att det ligger inom ramen för exploateringsnämndens uppdrag att anvisa mark till olika typer av upplåtelseformer, inklusive ägar-

lägenheter. Hittills har intresset varit lågt för att bygga ägarlägenheter inom Stockholms stad, men som exploateringsnämnden lyfter i sitt remissvar finns ett antal projekt där ägarlägenheter planeras eller övervägs.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2021 enligt följande.

Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med tjänsteutlåtandet.

Reservation anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Catharina Gabrielsson m.fl. (V) enligt följande.

Det gångna året har den grönbå majoriteten öppnat upp för allt fler spekulationsbostäder i Stockholm. Med ägarlägenheter kommer spekulationsinslaget på bostadsmarknaden att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. På sikt riskerar vi att likt andra storstäder i Europa få områden i innerstaden som domineras av Airbnb och liknande korttidsuthyrning. Samtidigt är risken stor att fastighetsförvaltningen i dessa fastigheter kommer att bli betydligt sämre än i andra bostadsfastigheter. Vi har idag en fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Staden måste därför sluta främja ägarlägenheter på bekostnad av bostadsrätter och hyresrätter.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

I maj 2009 infördes den nya upplåtelseformen i svensk lagstiftning. Syftet med införandet av ägarlägenheter är att öka utbudet på bostadsmarknaden. Detta skall ske genom att skapa ett komplement till bostadsrätten, öka det individuella boende-inflytandet, öka bostadsproduktionen och öka utbudet av hyresrätter.

En ägarlägenhet är en särskild typ av tredimensionell fastighet som endast är avsedd att rymma en enda bostadslägenhet. Till skillnad från en bostadsrätt innehas en ägarlägenhet med direktägande vilket innebär rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten.

År 2020 fanns det enligt statistikmyndigheten SCB1 cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige varav 16 ägarlägenheter i Stockholms stad. Under 2020 markanvisades 8 441 bostäder av vilka 320 avser upplåtas som ägarlägenheter alternativt bostadsrätter. Det är byggaktörerna själva som framfört önskemål om att få upplåta lägenheterna med bostadsrätt eller som ägarlägenheter.

Det finns inget uttalat mål för markanvisningar till ägarlägenheter däremot finns det skrivningar i stadens budget om att hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer.

Nedan följer en översikt över pågående och färdigställda bostadsprojekt i Stockholms stad, såväl projekt på stadens mark som på privat mark, där ägarlägenheter förekommer.

- K7, Liljeholmskajen, 184 ägarlägenheter, på privat mark
- Facetten, Stadshagen, 65 ägarlägenheter
- Gunhild, Spånga, 60 ägarlägenheter, på privat mark
- Älvsjö Loft, Älvsjö, 68 ägarlägenheter, på privat mark
- Legera, Hagastaden, 74 ägarlägenheter
- Mälaräng, Bredäng, 80 ägarlägenheter eller bostadsrätter
- Kolkajen, Norra Djurgårdsstaden, 240 ägarlägenheter eller bostadsrätter.

Projekten omfattar cirka 770 lägenheter. Per den 31 december 2020 fanns det enligt statistikmyndigheten SCB 501 108 bostäder i Stockholms stad.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 16 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Föreliggande förslag till kommunfullmäktiges budget för 2022 fastställer att exploateringsnämnden ska arbeta aktivt för en trygg och attraktiv boende- och stadsmiljö, samt främja en blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer. Detta regleras även i stadens markanvisningspolicy.

I enlighet med kommunfullmäktiges mål om att Stockholm ska vara en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i, bör staden kontinuerligt förbättra sina kunskaper om olika upplåtelseformer och vilken mix av bostäder som är mest effektiv för att skapa trygghetsskapande faktorer för att tillgodose lokala behov i enskilda projekt.

HSB Stockholm

HSB Stockholms yttrande daterat den 22 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Avseende motion: Inför stopp för spekulationsbostäder i Stockholm

Bakgrund HSB Stockholm har tagit del av remissen med diarienummer **KS 2021/600** från kommunstyrelsen i Stockholms stad, avseende ägarlägenheter. Samt bilagd motion *Inför stopp för spekulationsbostäder i Stockholm*, från Socialdemokraterna. Vi uppskattar att vi av kommunstyrelsen ombetts yttra oss i frågan.

HSB och bostadsrätten

Bostadsrätten är på många sätt synonym med HSB. Vårt uppdrag och vår verksamhet består i huvudsak av att bygga, utveckla och förvalta bostadsrätter, men också hyresrätter. Bostadsrätten är även den etablerade upplåtelseformen i Stockholm för den som vill köpa en bostad i ett flerbostadshus. Bostadsrätten har dessutom många fördelar, då den förenar ett eget upplevt ägande med ett gemensamt ansvar som skapar ökad trygghet. Den drivs utifrån demokratiska värden och utan vinstintresse. Det finns en fungerande lagstiftning, en ordnad form för förvaltning, och ett ramverk för hur andrahandsupplåtelse ska gå till.

För en mångfald av upplåtelseformer

HSB Stockholm anser att dagens befintliga upplåtelseformer fungerar mycket bra. Det är också sannolikt anledningen till att ägarlägenheter hittills har haft en marginell betydelse på bostadsmarknaden, med en jämförelsevis låg efterfrågan. Det innebär dock inte att det kommer att förbli så för all framtid. HSB Stockholm har ingen principiell invändning mot en ökad mångfald av upplåtelseformer, och ingen invändning mot ägarlägenheter. Idag har vi dock inga konkreta planer på att uppföra ägarlägenheter, men det är heller inget vi kategoriskt utesluter för framtiden.

Förvaltning av ägarlägenheter bör utredas

Ägarlägenheter kan medföra en ökning av kortsiktiga vinstintressen, oreglerad andrahandsupplåtelse, osäkra hyresförhållanden, högre ut- och inflyttning än normalt, samt en bristfällig förvaltning. HSB Stockholm ser dock inte att det är anledning till att exkludera denna upplåtelseform. Det är istället viktigt att fokusera på hur exempelvis konsumentperspektivet, tillsynen och regelverk kan stärkas för att säkerställa god förvaltning, så att dessa fastigheter förblir välskötta över tid. Här bidrar gärna HSB Stockholm i eventuella fortsatta diskussioner om förvaltningsperspektivet.

Intresse av att bevara värdet

Oavsett om man köper en bostadsrätt eller en ägarlägenhet är man rimligtvis intresserad av att bevara värdet på sin bostad, och därmed säkerställa skicket på fastigheten och det gemensamma. Ansvaret för förvaltning och skötsel av en fastighet och gemensamma utrymmen kan hanteras av exempelvis en bostadsrättsförening eller en samfällighetsförening, beroende på upplåtelseform. Men formen är i grunden densamma – båda är föreningar som tillsätter en styrelse som valts till att ansvara för att förvalta egendomen. Underlaget för en styrelse minskar dock sannolikt i en samfällighet av ägarlägenheter, jämfört med en bostadsrättsförening, vilket bör tas i beaktning.

I sin motion föreslår Socialdemokraterna att kommunfullmäktige beslutar om ett omedelbart stopp för markanvisningar av ägarlägenheter. Nedan sammanfattar vi vår ståndpunkt.

Sammanfattning

- HSB Stockholm ser positivt på om staden i sitt arbete med markanvisningar fortsätter att fokusera på de två etablerade upplåtelseformerna för flerbostadshus – bostadsrätter och hyresrätter.
- HSB Stockholm förordar primärt bostadsrätten. Vi har dock ingen principiell invändning mot en ökad mångfald av upplåtelseformer, och ingen invändning mot ägarlägenheter.
- Andelen markanvisade ägarlägenheter skulle dock kunna regleras eller begränsas. Exempelvis genom ett årligt maxtak.

- HSB Stockholm anser att staden bör fokusera på hur exempelvis konsumentperspektivet, tillsynen och regelverk kan stärkas för att säkerställa god förvaltning, så att fastigheter med ägarlägenheter förblir välskötta över tid.

Hyresgästföreningen region Stockholm

Hyresgästföreningen region Stockholms yttrande daterat den 22 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Allt fler hyresrätter försvinner från Stockholms hyresbostadsmarknad genom att de hyrs ut för korttidsboende via plattformar som Airbnb. Fenomenet kallas hotellifiering och har kartlagts i två rapporter från Hyresgästföreningen (se källhänvisning i fotnot). Den senaste rapporten från juni 2021 varnar för en växande grå hyresmarknad präglad av ottrygga villkor och höga hyror.

Korttidshyresgästerna utgör ett kundsegment som kan efterfråga till en högre hyra än den som bor permanent. Det här är en historisk anledning till att upprätthålla skarpa gränser mellan hotell och bostäder. När gränsen upphävs riskerar bostadsutbudet i allt högre utsträckning att vändas till korttidshyresgästen, om staden är attraktiv för besökare, vilket Stockholm är.

Enligt vår tidigare rapport från juni 2018 ger siffrorna ett visst stöd till hypotesen att bland annat upplåtelseformernas utformning påverkar förekomsten av korttidsuthyrning: en högre grad av autonomi för lägenhetsinnehavaren medför ökad risk för hotellifiering, förutsatt att staden är föremål för en stor andel besökare, vilket Stockholm är.

Vad stimulans av andrahandsuthyrning och en högre förekomst av ägarlägenheter i en stad kan innebära för bostadsförsörjningen behöver studeras närmare. Men internationella erfarenheter antyder att när andrahandsuthyrning stimuleras från staten, och ägarlägenheter är vanligt förekommande, kan investerare buda över hushåll som köper för att bo. Det leder till framför allt två saker: Fler som hyr i andrahand och en växande andel av bostadsbeståndet som hotellifieras. Den som vill slå vakt om skillnaden mellan bostad och hotell tycks ha anledning att bejaka de upplåtelseformer vars regelverk syftar till att innehavaren ska nyttja bostaden för att bo i.

Mot bakgrund av ovanstående redogörelse, så ställer vi oss positiva till Socialdemokraternas motion om att införa ett stopp för markanvisningar till ägarlägenheter.

jagvillhabostad.nu

jagvillhabostad.nus yttrande daterat den 22 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stödjer förslaget: En stilla önskan är att den grönbå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar (Motion om inför stopp för spekulationsbostäder Stockholm).

Jagvillhabostad.nu, Stockholm, ställningstagande:

- Ägarlägenheter riskerar att bidra till en oreglerad andrahandsmarknad där unga utnyttjas och far illa.
- Ungas rättigheter på bostadsmarknaden riskeras att urholkas ytterligare då det inte finns krav på kontrakt och godkännande från BRF.
- Om ägarlägenheter främst attraherar ägare i spekulativa syften riskerar unga att utkonkurreras av mer resursstarka parter som har ett utpräglat vinstsyfte snarare än behov att bo.
- Oreglerad uthyrning vid markanvisning till ägandeform bör inte prioriteras.