

**PM Rotel III (Dnr KS 2019/1726)**

## **Stoppa värderingarna och gör en ny upphandling av tjänsten**

Skrivelse från Clara Lindblom m.fl. (alla V)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.  
Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

**Föredragande borgarrådet Dennis Wedin** anför följande.

### Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen från Clara Lindblom m.fl. (alla V) föreslås att alla värderingar avseende bostadsrättsombildning ska stoppas då det värderingsföretag som utför värderingarna även arbetar med bostadsrättsombildning och friköp av bostadsrätter och att detta betyder att företaget inte kan anses vara oberoende.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att det inte föreligger risk för jäv eller intressekonflikter eftersom det anlitate företaget inte arbetar på uppdrag av någon annan med tjänster avseende ombildning inom de stadsdelar som omfattas av utbildningserbjudandet.

### Mina synpunkter

Den grönbåa majoriteten i Stockholms stad öppnade möjligheten till småskaliga ombildningar i elva stadsdelar i ytterstaden, där allmännyttan är särskilt dominerande och där en större blandning av upplåtelseformer skulle vara som mest betydelsefullt. I grunden handlar detta om att Stockholm blir en bättre stad av ökad mångfald. Beslutet att ombilda ligger i hyresgästernas egna händer, och skulle man vilja, kommer man kunna bo kvar i sin lägenhet som en hyresrätt. Småskaliga ombildningar kan samtidigt bidra till att öka möjligheten för människor att göra bostadskarriär utan att behöva flytta ifrån sin stadsdel.

Det är särskilt angeläget med en process där det råder ordning och reda. Åtgärder som vidtagits för en trygg och säker process är exempelvis att den information som Stockholms stad ger är objektiv och tydlig. Stockholms stad har inte haft något som helst samarbete med utbildningskonsulter. Som en tydlig signal till fristående konsulter skrev vi också i kriterierna att minst hälften av de boende ska förbinda sig till att köpa sin bostad, utöver att två tredjedelar också måste rösta ja på

köpestämmorna. Staden kommer också att ha med oberoende observatörer på samtliga köpestämmor. Vi går alltså längre än vad lagen kräver.

Den aktör som hjälper staden med dessa värderingar upphandlades år 2015, under förra mandatperioden. Bolaget har, i och med detta värderingsuppdrag, förbundet sig till att inte ta på sig utbildningsuppdrag kopplade till stadens erbjudande om utbildningar.

Det är alltså säkerställt, vilket även framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, att samma företag inte ska värdera för stadens bostadsbolag och hjälpa de som eventuellt kommer köpa fastigheter av stadens bostadsbolag.

Stockholms Stadshus AB har även informerat kring detta avtal vid koncernstyrelsens möte, där Vänsterpartiet är representerade.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s bedömer att det inte föreligger jäv eller intressekonflikter med anlita av det aktuella värderingsföretaget, eftersom företaget inte arbetar på någon annans uppdrag med tjänster avseende utbildning inom de stadsdelar som omfattas av utbildningserbjudandet. Det är ett faktum att flertalet etablerade värderingsföretag utför fastighetsvärderingar på uppdrag av både säljare och köpare på fastighetsmarknaden. Jäv eller intressekonflikter uppkommer dock enbart om ett företag företräder båda parter i ett uppdrag, vilket inte är aktuellt i detta ärende.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 15 april 2020

DENNIS WEDIN

#### Bilaga

Skrivelsen ”Skrivelse om stoppa värderingarna och gör en ny upphandling av tjänsten”

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

#### **Kommunstyrelsen**

**Särskilt uttalande** gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) och Torun Boucher och Rashid Mohammed (båda V) enligt följande.

Vi anser att staden har en för snäv tolkning av risken för intressekonflikter när man nöjer sig med att hänvisa till att värderingsföretaget förbundet sig att inte ta på sig utbildningsuppdrag kopplade till stadens erbjudande om utbildning. Eftersom företaget är aktivt i andra sammanhang och i andra kommuner som utbildningskonsulter kan oberoendet ifrågasättas. Majoriteten borde också för att vårda sin egen politik ha insett värdet av en ny upphandling och inte ha avropat värderingstjänsten från det befintliga ramavtalet. Ett sådant förfaringsätt hade åtminstone stärkt tilltron till värderingsprocessen.

I frågor som rör utbildningar är det tydligt att majoriteten verkar sakna vilja att se till alla hyresgästers behov. Det är naivt att som bostadsborgarrådet se beslutet att ombilda som att det ligger i hyresgästernas egna händer, då man därmed bortser från den ibland stora minoritet som inte ville göra intresseanmälan och från den tredjedel av hyresgästerna som inte vill

ombilda. Alla osäkra hyresgäster förmenas en oberoende instans för rådgivning. Majoritetens passiva hållning är sannolikt en följd av ett missriktat marknadstänkande som passar illa i sammanhanget, då många hyresgäster känner sig rådvilla och utlämnade. Att i det läget inte se värdet av en ny upphandling av värderingsföretaget är tyvärr symtomatiskt.

Nu när värderingsprocesserna är i full gång kommer även signaler om tveksamheter som staden inte har förberett sig på. I vissa bostadsrättsföreningar förekommer diskussioner om vilka lägenheter som är lämpliga att visa för värderingsföretaget. Detta i syfte att hålla nere fastighetspriset. Att det är bostadsrättsföreningen och inte bostadsbolaget som gör urvalet säkrar inte ett representativt urval som gör att fastighetens skick och värde kan bedömas på ett korrekt sätt och hyresgästerna sedermera kan fatta ett välinformerat beslut om eventuell ombildning på köpstämman. Vi utgår från att oppositionens skrivelse i koncernstyrelsen omgående leder till nya rutiner.

**Ersättaryttrande** gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande.

## Remissammanställning

### Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen från Clara Lindblom m.fl. (alla V) föreslås att alla värderingar avseende bostadsrättsombildning ska stoppas då det värderingsföretag som utför värderingarna även arbetar med bostadsrättsombildning och friköp av bostadsrätter och att detta betyder att företaget inte kan anses vara oberoende.

I skrivelsen hänvisas det till att ramavtalet framhåller att leverantören inte får utföra uppdrag där jäv eller intressekonflikt kan föreligga samt att det åligger leverantören att självant anmäla sådant förhållande till beställaren.

Mot bakgrund av det är det enligt skrivelsen tillräckligt för att värderingstjänsterna som specifikt rör ombildning inte ska avropas från det befintliga ramavtalet utan upphandlas separat med tydliga krav som minimerar risken för intressekonflikter. Vilka skärpta villkor som är möjliga att ställa för att säkra oberoendet behöver utredas.

Skrivelsen föreslår vidare att en särskild upphandling ska göras specifikt för värderingstjänster i samband med ombildning.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 26 februari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt i några utvalda områden i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning. Stockholms Stadshus AB har fått i uppdrag att samordna värderingarna av de fastigheter där en godkänd intresseanmälan gällande ombildning har inkommit.

I enlighet med stadens ramavtal för kvalificerade värderingstjänster inom fastighetsområdet tillfrågades det företag som har högst rangordning, Forum Fastighetsekonomi, som antog uppdraget. Stadsledningskontoret delar Stockholms Stadshus ABs bedömning att det inte föreligger jäv eller intressekonflikter med anlitandet av ovan nämnda värderingsföretag, eftersom det anlidade företaget inte arbetar på någon annans uppdrag med tjänster avseende ombildning inom de stadsdelar som omfattas av utbildningserbjudandet.

Stadsledningskontoret vill vidare understryka att flertalet etablerade värderingsföretag utför fastighetsvärderingar på uppdrag av både säljare och köpare på fastighetsmarknaden. Jäv eller intressekonflikter uppkommer enbart om ett företag företräder båda parter i ett uppdrag, vilket inte är aktuellt i detta ärende.

Skrivelse av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (V) om att stoppa värderingarna och gör en ny upphandling av tjänsten anses besvarad med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.