

KOMMUNSTYRELSEN
Anders Wigelsbo

Svar på medborgarförslag om att Salabostäder ska ge hyresgäster mer inflytande i bolaget

Rubricerat medborgarförslag inkom den 25 februari 2019 från Rolf Meiding och Lars Öberg.

Förslagsställarna föreslår att kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Salabostäder, ska i sin styrelse ha en ledamot vars boendeform i Sala kommun är hyresrätt. Man hänvisar till § 1 i Allbolagen (2018:879), som är lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag.

Förslagsställarna hänvisar till tre motiv för att hyresgäster ska vara representerade i bolagsstyrelsen. Det första är att man anser att det i Salabostäder finns en bristande kostnadseffektivitet vid hyresreoveringar som sedan belastar hyresgästerna. Det andra motivet är höga driftskostnader och det tredje motivet är bristfälligt boinflytande vid reoveringar.

Medborgarförslaget har remitterats till Salabostäder för yttrande. I yttrandet hänvisas till Salabostäders bolagsordning som är antagen av Kommunfullmäktige, 2011-05-30, § 9, "Styrelsen ska bestå av lägst fem ledamöter med två-fyra suppleanter. Styrelsen utses årligen av kommunfullmäktige i Sala kommun från tiden från årsstämma intill slutet av nästa årsstämma. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse."

Styrelsen har enligt Aktiebolagslagen en sysslomannalikhande ställning i förhållande till bolaget. Det innebär bland annat att styrelsen är skyldig att visa omsorg om bolaget och handla i bolagets intresse.

Ledamöter till bolaget styrelse utses av de politiska partierna representerade i kommunfullmäktige. När kandidater tillfrågas om uppdraget förutsätter Salabostäder att partierna tar hänsyn till personlig lämplighet utifrån ansvarstagande, kunskap, intresse och tid att fullgöra uppdraget. Om enskilda partier därutöver tar annan hänsyn, likt förslagsställarna intention, kan eller ska inte Salabostäder ha några synpunkter på.

Att däremot, som förslagsställarna föreslår, låta boendeform avgöra en kandidats valbarhet för uppdraget, skulle enligt Salabostäders mening, vara begränsande och därtill administrativt svårhanterligt.



Kommunstyrelsen

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att anses medborgarförslaget bevarat

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Anders Wigelsbo".

Anders Wigelsbo (C)
Kommunstyrelsens ordförande



Datum 2019-04-25

Styrelsesammanträde 2019-04-25
§38b Bilaga 7b

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2019 -04- 25	
Diariernr	2019/284-5
Dpb:	

Svar på remiss

Salabostäder har beretts möjlighet att yttra sig i ett remissvar angående ett medborgarförslag undertecknat Lars Öberg och HGF.

I medborgarförslaget föreslås att "kommunens allmännyttiga bostadsbolag Salabostäder, ska i sin styrelse ha en ledamot vars boendeform i Sala kommun är hyresrätt."

I Salabostäders bolagsordning, antagen av Sala kommunfullmäktige, § 9, står, "Styrelsen skall bestå av lägst fem och högst sju ledamöter med två-fyra suppleanter. Styrelsen utses årligen av kommunfullmäktige i Sala kommun för tiden från årsstämma intill slutet av nästa årsstämma. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse."

Styrelsen har enligt Aktiebolagslagen en syssломannaliknande ställning i förhållande till bolaget. Det innebär bland annat att styrelsen är skyldig att visa omsorg om bolaget och handla i bolagets intresse.

Ledamöter till bolagets styrelse utses på förslag av de politiska partierna ingående i kommunfullmäktige. När kandidater tillfrågas antar vi att partierna i första hand tar hänsyn till personernas lämplighet utifrån ansvarstagande, kunskap, intresse och tid att fullgöra uppdraget. Om enskilda partier därutöver tar annan hänsyn, likt förslagsställarens intention, kan och skall vi naturligtvis inte ha några synpunkter på.

Att däremot som förslagsställaren föreslår, låta boendeform avgöra en kandidats valbarhet för uppdraget, skulle enligt vår mening vara begränsande och därtill administrativt svårhanterligt.

Hans Eljansbo
Ordförande
Salabostäder



Medborgarförslag (Presentation för fullmäktige, vid möte 2019-02-25)

Förslag

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Salabostäder, ska i sin styrelse ha en ledamot vars boendeform i Sala kommun är hyresrätt.

Motivering

Allbolagen (2010:879), som är lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, trädde ikraft den 1 januari 2011. Den inleds så:

- 1§ Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i denna lag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte
1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
 2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
 3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Alltså, jag upprepar, bolaget ska erbjuda hyresgästerna inte bara möjlighet till boinflytande – dvs inflytande i sitt *eget* boende – **utan även inflytande i bolaget!**

Det är 3 tunga motiv för att hyresgäster ska vara representerade i bolagsstyrelsen:

1. Bristande kostnadseffektivitet som belastar hyresgästerna vid renoveringar

Salabostäders ledning använder metoder vid renovering som är flera gånger dyrare än nödvändigt. Detta eftersom ALLA lägenheter i berörda fastigheter ska renoveras efter samma huvudmall – brytning av väggar och golv i samband med stambyte –, oavsett standard och oavsett om renovering av lägenheten skett nyligen. Detta är självklart inte en kostnadseffektiv lösning. Det blir hyresgästen som betalar och det drabbar särskilt den som har knappa marginaler redan innan renoveringen.

Salabostäders nuvarande ledning motiverar detta med att man vill se till att framtida hyresgäster får mer ändamålsenliga lägenheter. Även om de valda renoveringsmetoderna skulle leda till mer ändamålsenliga lägenheter om, säg 20-30 år, vilket är högst osäkert, – är det meningen att nuvarande kunder/hyresgäster ska bekosta denna högst osäkra satsning?? "Ja" säger VD enligt en artikel i Sala Allehanda den 2/1 nu i år, "Jag ger mig inte så lätt!".

Det åligger bolagets styrelse att analysera ledningens åtgärder noggrant och strama åt tyglarna.

2. Höga driftkostnader

Salabostäder redovisar själva en jämförelsevis stor driftskostnad – 71,5% av förvaltningskostnaderna mot ett genomsnitt på 55,3% för fastighetsbolag enligt fastighetsförvaltningsindex utarbetat av Fastighetsägarna med expertis från SCB. Granskar man denna kostnad på 95'705 tkr 2017 ser man att 17'396 tkr (18,2%) är *administrativa kostnader*, vilket alltså inkluderar löner till företagsledning, avgångsvederlag, mm. Detta enligt Salabostäders egen årsredovisning 2017 (senast tillgängliga). Detta kräver analys och åtgärder från bolagsstyrelse och ägare.

3. Bristfälligt boinflytande vid renoveringar

Ute på bostadsområdena fungerar boinflytande ofta acceptabelt, mycket beroende på en förtjänstfull delegering till kvartersvärdarna.

I samband med renoveringar är boinflytandet från hyresgästerna mycket begränsat. Salabostäder har under förra året påbörjat två renoveringar på Åkra, Knostret 1, 54 lägenheter (Strandvägen 11, 13, 15) och Berget 1, 106 lägenheter (Berggatan 7, 9, 11 och Västermalmsgatan 15). I båda fallen har samrådsgrupper från berörda hyresgäster bildats och grupperna har blivit informerade om bolagets planer.

Det gavs vissa möjligheter att göra marginella ändringar mot planerad renovering – färgval och liknande. Men inga möjligheter gavs för mer kostsamma ombyggnationer.

Ett exempel:

I Sala Allehanda har säkert flera av er nyligen läst om toaletteringången på lägenheterna i Berget 1. Boende vill ha ingången från ett rum. Men Salabostäder bestämmer dock, tvärt emot önskemålen, att ingången ska vara från köket. Trots likvärd säkerhet mot vattenskadorna och likvärda kostnader.



Hyresgästföreningen Sala/Heby 2019-02-22

Ett annat exempel på dålig kundhantering och obefintligt boinflytande:

Salabostäders ledning har infört regler för sina befintliga kunder som både är förnedrande för hyresgästerna och administrativt kostnadsgenererande för bolaget:

Man stipulerar att personer som vill flytta **inom** beståndet – även de som **nedgraderar** till en mindre och billigare lägenhet – ska inkomma med inkomstuppgifter till bolaget. Det gäller även de som skött sina betalningar exemplariskt hela tiden de bott i bolagets lägenheter. Det gäller ALLA.

Det visar nonchalans och okänslighet för de människor man har som kunder i en mycket grundläggande verksamhet – till tillhandahållandet av boende.

Vi på Hyresgästföreningen anser det självklart att kunderna till Salabostäder AB, dvs hyresgästerna, måste ha en verklig insyn och möjlighet till inflytande genom en representation i Salabostäders styrelse.

Ni i detta forum har möjlighet att ändra på det här. Så att Salabostäders hyresgäster åter kan få känna att de bor bra, prisvärt, tryggt och trivsamt!

Hyresgästföreningen Sala/Heby
Styrelsen, enhälligt beslut

Rolf Meiding (ordförande)

Sala, som ovan
Förtroendevalda i förhandlingsdelegationen,

Lars Öberg (ordförande)