



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/269.119

Handläggare
Stefan Hamilton Ouzounidis
08-535 302 49
stefan.hamilton-ouzounidis@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Svar på motion av Gunilla Helmersson (M), Love Bergström (M) och Hampus Holmgren (M) - Pröva möjligheten till hyrköpskontrakt för Huges hyresgäster

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Mot bakgrund av vad som framgår av kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtandet, daterat den 11 september 2024, avslås motionen.

Sammanfattning

Gunilla Helmersson, Love Bergström och Hampus Holmgren (samtliga M) har väckt motionen ” Pröva möjligheten till hyrköpskontrakt för Huges hyresgäster” i fullmäktige. Förslagsställarna skriver att det skulle möjliggöra för Huge Bostäder AB:s hyresgäster att förverkliga drömmen om ett eget boende.

Motionen har sänts på remiss till Huge Bostäder AB som i sitt svar skriver att bolaget följer de åtaganden de tilldelas av kommunfullmäktige via ägardirektiven. Samtidigt tydliggör bolaget att för dem är ägandeformen relativt oöverskådlig, och att de ser utmaningar med den tekniska och ekonomiska förvaltningen, samt hur ansvar ska fördelas mellan hyresgäster och ägare.

Kommunstyrelsens förvaltning ser att även om förslaget inte strider mot gällande ägardirektiv innebär det att bolaget skulle komma att sälja kärntillgångar. Och även om intentionerna är goda så förefaller risker och utmaningar i dagsläget överskugga potentiella fördelar.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kommunstyrelsens förvaltning att motionen avslås.

Beskrivning av ärendet

Den 12 februari 2024 väckte Gunilla Helmersson, Love Bergström och Hampus Holmgren (samtliga M) motionen ” Pröva möjligheten till hyrköpskontrakt för Huges hyresgäster” i fullmäktige (bilaga 1).

Förslagsställarna skriver att möjligheten till hyrköp av sin bostad skulle bidra för många människor att nå sin dröm om att äga sitt eget hem. Genom att ålägga

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/269.119

Huge Bostäder AB att öppna för förvärvsformen hyrköp i ett av sina nyproduktionsprojekt skulle de tillträdande hyresgästerna ges möjlighet att via en köpoption på sikt äga sitt eget boende.

Med hänvisning till ovanstående yrkar motionärerna

- att Huge Bostäder AB:s ägardirektiv kompletteras med uppdraget att initiera ett bostadsprojekt där hyrköp prövas

Motionen har sänts på remiss till Huge Bostäder AB.

Remissvar från Huge Bostäder AB

I sitt remissvar (bilaga 2) skriver Huge Bostäder AB att de förhåller sig till det ägardirektiv som beslutats (bilaga 3). Bostadsrättsformen är välkänd och om Huge Bostäder AB:s styrelse beslutar om försäljning av någon fastighet följer bolaget beslutet.

Bolaget har dock mindre vana vid modellen med ägarlägenheter, genom direkt köp eller hyrköp. Huge Bostäder AB ser utmaningar med att ägarlägenheter finns insprängda bland hyreslägenheter. Det uppstår flera frågor kring hur ansvar ska fördelas i fastigheten och hur dess förvaltning ska utföras.

I det fall Huge Bostäder AB, genom ägardirektiv, får i uppdrag att pröva detta förespråkar bolaget att en hel fastighet övergår i ägandeform.

Relevanta delar av Huges ägardirektiv

Av gällande ägardirektiv för Huge Bostäder AB framgår att bolaget ska

- 2.1.a
främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att på affärsmässiga principer förvalta, äga, förvärva, avyttra och bygga attraktiva och prisvärda bostäder
- 2.1.i
medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädda i varje kommunal del
- 2.2.a
renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning ser av ägardirektiven att avyttring av tillgångar är principiellt möjlig. Förvaltningen ställer sig dock frågande till om avyttring av kärnverksamhetens tillgångar är vad som avses med formuleringarna i punkterna 2.1.a respektive 2.2.a. Vidare ser förvaltningen, precis som Huge Bostäder AB, att modellen med blandade ägandeformer utgör en stor potentiell utmaning gällande den tekniska och ekonomiska förvaltningen av de fastigheter som berörs.

Ett införande av möjligheten att via hyrköp förvärva sin bostad kan förvisso skapa förutsättningar för ett antal boende att förverkliga drömmar och utveckla sin



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/269.119

bostadskarriär. Dessa utgör dock sannolikt en liten del av bolagets samtliga hyresgäster, och innefattar kanske inte någon av bolagets befintliga hyresgäster.

Kommunstyrelsens förvaltning ser också att det stora flertalet av de aktörer på marknaden som valt att erbjuda möjlighet till hyrköp gör det via en bostadsrättsförening, snarare än att bolagen behåller de lägenheter som på sikt ska överlåtas. Hyresrätterna övergår då i bostadsrätt i stället för äganderätt. Anledningen till att flertalet aktörer väljer den modellen torde vara att de vill avhända sig potentiella utmaningar med den löpande förvaltningen.

Om bolaget ska avyttra bostäder bör det ske enligt en modell som inte riskerar att försätta bolaget i en situation av ekonomiska och praktiska utmaningar och merarbete.

Mot bakgrund av ovanstående bör motionen avslås.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget till beslut medför inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Anna Tengelin Skoog
Biträdande kommundirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Motion – Pröva möjligheten till hyrköpskontrakt för Huges hyresgäster
- Bilaga 2. HUGES Svar på remiss, Motion - Pröva möjligheten till hyrköpskontrakt för Huges hyresgäster
- Bilaga 3. Ägardirektiv för Huge Bostäder AB

Beslutet ska skickas till

Remissinstansen