

Styrelsehandling nr 6

Datum: 2022-06-30

Diarienummer: FB2022-1636

Handläggare: Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Revidering av handlingslinje vid ombildningar

Förslag till beslut

Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB:

1. Fastställa regelverket för fortsatt arbete med ombildning till bostadsrätt utifrån kommunfullmäktiges uppdrag och nya ägardirektiv, i enlighet med inriktningen i denna handling.
2. Förklara uppdraget till VD (2022-04-21, § 18) att justera handlingslinjen för ombildning till bostadsrätt fullgjort och att handlingslinjen ersätts med nytt regelverk.

Sammanfattning

Familjebostäders styrelse fastställde 2022-02-10 en handlingslinje att följa vid ansökningar om ombildning till bostadsrätt. Vid styrelsemöte 2022-04-21 beslöt styrelsen att ge VD i uppdrag att justera handlingslinjen. Förslag till revidering av handlingslinjen behandlades vid styrelsemöte 2022-06-02 då ärendet bordlades. Framtidens styrelse fattade 2022-06-07 beslut om hanteringsordning för kommunfullmäktiges utbildningsuppdrag. Detta ärende hanterar bolagets förslag till regelverk för fortsatt arbete med utbildningsuppdraget, med utgångspunkt från Framtidens beslutade hanteringsordning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar styrelsens beslut 2022-04-21 att uppdra åt VD att justera handlingslinjen för ombildning till bostadsrätt. Ärendet hanterar utöver detta uppdrag nytt regelverk för bolagets arbete med ombildningar utifrån att Framtiden nu har beslutat om en hanteringsordning.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktiges uppdrag att genomföra ombildningar där hyresrätten är dominerande

Kommunfullmäktige beslutade 2021-10-28 att ge Familjebostäder i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten är dominerande. Fullmäktiges beslut innebar också att bolagets ägardirektiv skulle ändras. Nytt ägardirektiv fastställdes vid extra bolagsstämma 2022-02-10.

Framtidens beslut om hanteringsordning

Efter kommunfullmäktiges beslut behandlades i Framtidens styrelse 2021-12-14 ett förslag till inriktning för koncernens arbete med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar. Framtidens styrelse beslutade att remittera förslaget samt uppdra åt Framtidens VD att återkomma med en konsekvensanalys. Ärendet har därefter varit uppe på Framtidens styrelsemöte vid flera tillfällen.

Framtidens styrelse beslöt 2022-06-07 om en hanteringsordning för kommunfullmäktiges ombildningsuppdrag. Beslutet innebär att stadens definierade stadsområden ska vara styrande vid bedömning av dominerande ställning. Hyresrätten anses ha en dominerande ställning om andelen hyresrätter i stadsområdet överstiger 65 procent.

Av beslutet framgår också att tidigare beslut vad gäller arbetet med ombildningar i utvecklingsområden inte påverkas av beslutet.

Bolagets hantering av uppdraget att genomföra ombildningar

Bolaget tog fram en handlingslinje för arbetet med ombildningar att tillämpa innan moderbolaget prövat frågan om inriktning för arbetet i koncernen. Handlingslinjen fastställdes av styrelsen 2022-02-10. Syftet med handlingslinjen var att kunna hantera inkomna förfrågningar och så långt som möjligt uppfylla intentionerna i kommunfullmäktiges beslut.

Vid sammanträdet 2022-02-10 beslöts även att inleda en process för ombildning av Såggatan 46 A-C. Bolaget har därefter behandlat inkomna ansökningar i enlighet med den beslutade handlingslinjen.

En förfrågan om ombildning rörande Kumleskärgatan 1–80 behandlades vid styrelsemötet 2022-04-21. Styrelsen beslöt att avslå förfrågan då hyresrätten inte hade en dominerande ställning.

Vid sammanträdet 2022-04-21 beslöt styrelsen att ge VD i uppdrag att justera handlingslinjen för ombildning till bostadsrätt så att det tydligt framgår att inga ombildningar ska genomföras innan förslaget till inriktning beslutats i Förvaltnings AB

Framtiden. Samtidigt beslöts att avbryta arbetet med ombildning av Såggatan 46 A-C innan slutgiltigt beslut fattas kring koncernens arbete med utbildningsuppdraget.

Bolaget arbetade därefter fram en justerad handlingslinje kring hur inkomna ansökningar om utbildning ska hanteras. Förslaget behandlades på styrelsemöte 2022-06-02 då ärendet bordlades.

Vid sammanträdet behandlades även ett ärende med tre olika förfrågningar om förvärv för utbildning till bostadsrätt. Detta ärende bordlades också.

Bolagets arbete med utbildningar i utvecklingsområden

Bolagets inriktning har utifrån Framtidens modell för utbildning varit att arbeta med utbildning i utvecklingsområde Bergsjön. Arbetet har utgått från Framtidens beslutade modell. Aktiviteter för utbildning i Bergsjön har funnits med i bolagets verksamhetsplaner och en särskild rapport lämnades till styrelsen i december 2020.

En konsult har anlåtats som stöd i bolagets arbete. Med hjälp av konsulten har förutsättningarna ur olika aspekter bedömts och tänkbara fastigheter för utbildning har identifierats. Nästa steg är ett utåtriktat arbete mot hyresgästerna i aktuella fastigheter.

Förhållande mellan ägardirektiv och Framtidens beslutade hanteringsordning

Med anledning av Framtidens beslut om hanteringsordning har frågan uppkommit om beslutet blir gällande för Familjebostäder. Utgångspunkten är den juridiska frågeställningen om giltighet och inte själva beslutets innebörd. Frågan är särskilt aktuell med anledning av att bolaget fick en justering av ägardirektivet rörande utbildningar. Bolaget har därför översiktligt försökt bedöma denna fråga, men frågan är komplex och det krävs en betydligt mer omfattande analys för att kunna ge ett säkert svar.

Familjebostäder har, utöver Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, ett bolags-specifikt ägardirektiv som definierar ägarens krav och förväntningar på bolaget. Av Familjebostäders ägardirektiv följer att bolaget i rollen som dotterbolag ska följa de krav som gäller enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Av riktlinjerna för ägarstyrning framgår att moderbolag i koncern har uppdrag att ansvara för ägarstyrning av dotterbolagen i underkoncernen med utgångspunkt i riktlinjen för ägarstyrning, i sitt ägardirektiv, dotterbolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, samt beslut fattade av kommunstyrelsen eller Stadshus AB på delegation. Ägarstyrningen ska utgå från ett hela staden perspektiv vilket innebär ansvar för samverkan och samordning på strategisk nivå inom underkoncernen.

Framtiden har i sin roll, främst i anslutning till beslut om affärsplanen, gett bolagen uppdrag av olika slag. Framtidens styrelse har också fattat beslut om riktlinjer i koncernen rörande vissa områden som därefter tillämpats av bolagen.

Bolaget har inte genom denna översiktliga bedömning kunnat avgöra om Framtidens beslut rörande hanteringsordning för utbildningar därmed även gäller för Familjebostäder. Rekommendationen är att bolagets styrelse bör fatta ett eget beslut kring regler och hantering av förfrågningar om utbildning till bostadsrätt. Koncernens beslut är då en viktig aspekt att beakta.

Förslag till regelverk för hantering och bedömning vid förfrågan om ombildning

Bolaget har utarbetat nedanstående förslag till regelverk för hur inkomna förfrågningar ska hanteras och bedömas. Regelverket utgår från tidigare beslutad handlingslinje samt från Framtidens styrelsebeslut.

Hantering av inkomna ansökningar om ombildningar:

1. Förutsättning för en ombildning till bostadsrätt är att det finns en registrerad bostadsrättsförening med boende i fastigheten.
2. Det ska finnas en aktuell intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt registrerad hos Inskrivningsmyndigheten.
3. Förfrågan till bolaget om förvärv för ombildning till bostadsrätt ska vara undertecknad av behöriga företrädare för bostadsrättsföreningen.
4. Om en ansökan inte är fullständig tar bolaget kontakt med bostadsrättsföreningen och informerar om bristerna.
5. Är ovanstående krav uppfyllda bedöms förfrågan ur dessa aspekter:
 - a. Andelen hyresrätter som finns i stadsområdet där fastigheten är belägen.
 - b. Om förfrågan avser en fastighet i ett utvecklingsområde.
 - c. Om synnerliga skäl talar för att en ombildning inte är lämplig
6. Ärendet föreläggs styrelsen som fattar beslutet om en process rörande ombildning ska inledas eller om förfrågan ska avslås.
7. Om styrelsen avslår förfrågan expedieras ärendet till Framtiden.

Kriterier vid bedömning för när en komplett förfrågan om ombildning kan beviljas:

1. Förfrågan om ombildning avser hel registerfastighet.
2. Fastigheten är belägen i ett stadsområde där andelen hyresrätter överstiger 65 procent
3. Fastigheten är belägen i ett av bolagets utvecklingsområden och anses vara lämplig att ombilda enligt tidigare beslutad modell.
4. Inga synnerliga skäl finns som gör fastigheten olämplig för ombildning.

Bolagets eget arbete med att stimulera ombildningar i utvecklingsområden berörs inte av regelverket utan följer tidigare modell.

Hur processen ser ut efter att en förfrågan godkänts avser bolaget återkomma med efter att frågan har bearbetats ytterligare och diskuterats inom koncernen.

Bolagets bedömning

Bolaget anser det vara angeläget att fastställa ett regelverk för bolagets fortsatta arbete med ombildningar. Det gäller både för bolagets möjligheter att hantera inkomna ärenden och med hänsyn till de bostadsrättsföreningar som redan ämnat in förfrågningar.

Bolaget konstaterar att varken reviderat ägardirektiv eller kommunfullmäktiges beslut innehåller någon definition av hur dominerande ställning ska beräknas. Bolaget upplever inte att det är helt tydligt att Framtidens beslut om hanteringsordning, i relation till Familjebostäders ägardirektiv, innebär att beslutet även omfattar Familjebostäder. Utifrån denna osäkerhet bedöms det viktigt att bolagets styrelse tar ett beslut om bolagets regler.

Det innebär också att styrelsens uppdrag till VD att justera handlingslinjen för ombildning till bostadsrätt omhändertas.

Det är positivt att Framtidens styrelse fastställt område och procentsats för när dominerande ställning gäller. Bolaget ser ett mycket stort värde i att ha ett enhetligt agerande inom koncernen. Bolagen i koncernen eftersträvar även i andra viktiga frågor samma regler och transparens när bolagen har samma uppdrag. Bolaget anser därför att innehållet i den av Framtidens styrelse fastställda hanteringsordningen även bör gälla för Familjebostäder. Därav har motsvarande kriterier tagits in i förslaget till regelverk.

Genom det föreslagna regelverket kan också bolagets arbete med ombildning i Bergsjön fortsätta enligt tidigare inriktning.

Styrelsen har tidigare beslutat att avbryta arbetet med ombildning av Såggatan 46 A-C innan slutgiltigt beslut fattas kring koncernens arbete med utbildningsuppdraget. Då beslutet nu är fattat avser bolaget återkomma med förslag till styrelsen hur detta ärende ska hanteras.

Bolaget bedömer att föreliggande ärende omhändertar uppdraget till VD att justera handlingslinjen och skapar en tydlighet kring bolagets fortsatta hantering av utbildningsfrågan. Arbetet med förfrågningar kan då också återupptas.

Thorbjörn Hammerth

Ulf Berglund

VD

Ekonomichef