

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 26 401

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Motion av Clara Lindblom (V) om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sammanfattning

Enligt Vänsterpartiets motion om att stärka stadens arbete mot oseriösa värdar har de senaste årens ökande bostadsbrist inneburit att alltfler oseriösa fastighetsvärdar sett chansen att tjäna snabba pengar på att tillhandahålla bostäder som inte når upp till den säkerhet och kvalitet som hyresgäster har rätt att vänta sig.

Vänsterpartiet anser bland annat att staden bör se över sina nuvarande möjligheter att kraftfullt ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar och skärpa markanvisningspolicyn.

Bakgrund

De senaste årens ökande bostadsbrist i Stockholm har enligt Vänsterpartiets motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar inneburit att alltfler oseriösa fastighetsvärdar sett chansen att tjäna snabba pengar på att tillhandahålla bostäder som inte når upp till den säkerhet och kvalitet som hyresgäster har rätt att vänta sig.

Vänsterpartiet anser att Stockholms stad bör uppvakta regeringen om att återinföra förvärvslagen som ger kommunen rätt att förhindra oseriösa värdar att skaffa sig fler fastigheter. Staden bör

även se över sina nuvarande möjligheter att kraftfullt ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar och skärpa markanvisningspolicyn för att tydligt visa att staden inte accepterar att hyresgästernas säkerhet och välmående sätts på spel. Varje markanvisning måste enligt motionären föregås av en noggrann kvalitetssäkring av byggherrens förvaltningshistoria.

Mot denna bakgrund föreslås kommunstyrelsen få i uppdrag att i samarbete med berörda nämnder ta fram förslag om ett stadsövergripande register för alla tillsynsärenden av fastigheter och att se över möjligheterna att ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar och vid behov initiera förslag om nya riktlinjer.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 31 januari 2020.

Exploateringskontorets synpunkter

Inför markanvisning och vid val av byggaktör tas alltid hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och dokumenterade förmåga att genomföra projektet. En bedömning av företagets kreditvärdighet görs. I bedömningen ingår en undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation och genomförandekraft.

Vid val av byggaktör tas också hänsyn till hur bolaget uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt.

Förutom allmän information om bolaget, bolagets verksamhet och organisation innehåller de byggherrekontroller som exploateringskontoret låter utföra en genomgång av bolagets ledande befattningshavare och styrelse, för att säkerställa att bolaget har tidigare erfarenhet av att driva projekt.

Kontrollerna omfattar också en finansiell analys av bolagets årsredovisningar och kreditrating. Kreditratingen ger en sammanvägd bedömning av hur ett företags kreditvärdighet ser ut på medellång sikt och beskriver hur ett företag kommer att klara av sina betalningar i framtiden, det vill säga dess betalningsförmåga.

Om bolaget eller någon av bolagets styrelseledamöter har betalningsanmärkningar eller obetalda skulder hos Kronofogdemyndigheten, framgår det av byggherrekontrollen. Eventuell konkurshistorik finns också med.

Genom en webbanalys kontrolleras om det skrivits något negativt om bolaget i media som kan påverka exploateringskontorets val av byggaktör. Rimlighetsbedömningar avseende bolagets projektantaganden görs.

En redogörelse över bolagets pågående och avslutade projekt finns också med i byggherrekontrollerna, dels för att visa på bolagets tidigare erfarenhet av liknande projekt, dels för att bedöma bolagets finansiella och organisatoriska förmåga att genomföra projektet.

Exploateringskontoret kan slutligen konstatera att det redan görs en hel del för att upptäcka oseriösa aktörer. Ansvaret för att förhindra oseriösa värdar att förvärva fler fastigheter ligger dock utanför exploateringskontorets kontroll.

Slut

Bilagor

1. Motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar av Clara Lindblom (V)