

Utlåtande 2004:11 RIII (Dnr 302-2265/2003)

Utarbetande av en tvångsförvaltningspolicy

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Stadens policy om staden får fråga om tvångsförvaltningsuppdrag är att det i första hand går till de kommunala bostadsbolagen.
2. AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem uppmanas att ta fram en praktisk samordning enligt vad som anförs detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Ärendet har behandlats av gatu- och fastighetsnämnden. Nämnden beslutade den 10 juni 2003 att hemställa hos kommunstyrelsen om utarbetande av en policy för hur staden skall agera om hyresnämnden kommer in med framställan om att staden skall åta sig tvångsförvaltningsuppdrag.

Bakgrund

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden om en policy kom i samband med behandlandet av följande tvångsförvaltningsärende.

Efter beslut i hyresnämnden och Svea hovrätt sattes fastigheterna Halvmilen 5, Dalslandsgatan 3 och Ingemar 17, Birger Jarlsgatan 115 A-B under tvångsförvaltning. Grunden för besluten var att fastighetsägaren inte vidtagit angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick i fastigheten. Förvaltnings AB Stadsmuren har tvångsförvaltat Halvmilen 5 och

Förvaltnings AB Stadsmuren har tvångsförvaltat Halvmilen 5 och HSB har tvångsförvaltat Ingemar 17. Båda företagen har begärt entledigande från uppdragen. Staden åtog sig sedan, efter beslut i Hyresnämnden, uppdraget som tvångsförvaltare av de båda fastigheterna.

Ett uppdrag som tvångsförvaltare innebär, enligt bostadsförvaltningslagens 9 §, att de olägenheter som föranlett tvångsförvaltningsbeslutet skall undanröjas och fastigheten skall genomgå en sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Dessutom skall tillses att skälig avkastning erhålles. Hyreslagens regler skall följas. Lägenheter och allmänna utrymmen skall enligt 9 § och 15 § hyreslagen hålla den standard som en hyresgäst har rätt att kräva. Dessutom skall tillses att de boende inte utsätts för störningar och att sundhet, ordning och gott skick råder i fastigheten enligt 25 § i hyreslagen.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret (SLK).

SLK anger att, enligt Hyresgästföreningen Region Stockholm, uppgår antalet tvångsförvaltningsuppdrag inom Stockholms kommun för närvarande till fyra stycken. Det är således ett relativt fåtal fastigheter som ställs under tvångsförvaltning. När hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning skall nämnden samtidigt utse förvaltare. Dessa har hittills främst hittats på den privata marknaden. Stadsledningskontoret finner att det inte finns någon orsak att ändra på detta förhållande då det inte kan anses utgöra en prioriterad uppgift för staden att bedriva tvångsförvaltning. Om, för stadens del, ånyo fråga om tvångsförvaltningsuppdrag skulle uppkomma bör uppdraget läggas på något av stadens bostadsföretag eftersom det är här kompetensen för dylika uppdrag finns. Stadsledningskontoret anser vidare att det i varje enskilt fall skall tas ställning till hur uppdraget skall utföras.

Mina synpunkter

Det är hyresnämnden som beslutar om tvångsförvaltning och utser förvaltare. I flertalet fall går tvångsförvaltningen att lösa med hjälp av privata förvaltare. Emellertid riskerar man i svåra fall, liknande det som gav upphov till detta ärende, att hyresnämnden inte kan förmå någon privat fastighetsförvaltare att åta sig uppdraget. Jag anser att det är oerhört viktigt att staden i sådana fall tar sig an tvångsförvaltningsuppdrag om staden blir tillfrågad av hyresnämnden.

Annars skulle staden sända signalen att det lönar sig att missköta sig i sådan grad att ingen vågar ta över förvaltningen.

Även om antalet tvångsförvaltningar är få bör kommunen ha en policy för hanteringen av dessa ärenden. I annat fall måste alla tvångsförvaltningar som staden eventuellt är inblandad i behöva behandlas i kommunstyrelsen.

Jag håller med om vad stadsledningskontoret säger i sitt remissvar om att de allra flesta fall av tvångsförvaltningen kan lösas av privata förvaltare. Emellertid anser jag att staden bör ha en policy i de fall staden blir tillfrågad. Om staden blir tillfrågad av hyresnämnden om tvångsförvaltningsuppdrag skall staden i första hand hänvisa till något av de av staden ägda bostadsföretagen. I andra hand kan något av de övriga fastighetsförvaltande bolagen komma i fråga. Först om inget av bolagen är berett att åta sig förvaltningsuppdraget bör stadens egna förvaltningar komma i fråga. Bostadsbolagen har bäst kompetens att förvalta bostadsfastigheter och jag anser därför att de ska uppmanas att ta fram en gemensam praktisk samordning för detta. I denna bör det bland annat tydliggöras till vem hyresnämnden eller hyresgästföreningen ska vända sig och hur uppdraget sedan ska fördelas mellan bostadsbolagen.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Mikael Söderlund* (m) enligt följande.

I likhet med vad som påpekas i ärendet är det mycket sällsynt att det inte går att finna någon privat fastighetsförvaltare som kan åta sig uppdraget att tvångsförvalta en fastighet. Det bör i sammanhanget också understrykas att det är mycket ovanligt att fastigheter överhuvudtaget sätts under tvångsförvaltning. Det bör givetvis även i fortsättningen vara stadens utgångspunkt att privata fastighetsförvaltare kan sköta tvångsförvaltningen då det svårigen kan beskrivas som en kärnverksamhet för kommunen, trots de få tillfällen som tvångsförvaltning är aktuellt, inte går att finna någon privat fastighetsförvaltare är det förstås möjligt att staden har en beredskap för detta.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Stadens policy om staden får fråga om tvångsförvaltningsuppdrag är att det i första hand går till de kommunala bostadsbolagen.

2. AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem uppmanas att ta fram en praktisk samordning enligt vad som anförs detta utlåtande.

Stockholm den 14 januari 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin, Sten Nordin och Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 10 juni 2003 bl.a. att

1. översända tjänsteutlåtandet till stadsledningskontoret för kännedom och
2. hemställa att kommunstyrelsen utarbetar en policy för hur staden ska agera om liknande fall uppkommer i framtiden.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 maj 2003 behandlade i huvudsak det konkreta fallet om tvångsförvaltning av fastigheterna Halvmilen 5 och Ingemar 17.

Efter beslut i hyresnämnden och Svea hovrätt sattes fastigheterna Halvmilen 5, Dalslandsgatan 3 och Ingemar 17, Birger Jarlsgatan 115 A-B under tvångsförvaltning. Grunden för besluten var att fastighetsägaren inte vidtagit angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick i fastigheten. Förvaltnings AB Stadsmuren har tvångsförvaltat Halvmilen 5 och HSB har tvångsförvaltat Ingemar 17. Båda företagen har begärt entledigande från uppdragen. Staden åtog sig sedan, efter beslut i Hyresnämnden, uppdraget som tvångsförvaltare av de båda fastigheterna.

Ett uppdrag som tvångsförvaltare innebär, enligt bostadsförvaltningslagens 9 §, att de olägenheter som föranlett tvångsförvaltningsbeslutet skall undanröjas och fastigheten skall genomgå en sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Dessutom skall tillses att skälig avkastning erhålles. Hyreslagens regler skall följas. Lägenheter och allmänna utrymmen skall enligt 9 § och 15 § hyreslagen hålla den standard som en hyresgäst har rätt att kräva. Dessutom skall tillses att de boende inte utsätts för störningar och att sundhet, ordning och gott skick råder i fastigheten enligt 25 § i hyreslagen.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 1 oktober 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Efter beslut i hyresnämnden och Svea hovrätt sattes fastigheterna Halvmilen 5, Dalslandsgatan 3 och Ingemar 17, Birger Jarlsgatan 115 A-B under tvångsförvaltning. Grunden för besluten var att fastighetsägaren inte vidtagit angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick i fastigheten. Förvaltnings AB Stadsmuren har tvångsförvaltat Halvmilen 5 och HSB har tvångsförvaltat Ingemar 17. Båda företagen har begärt entledigande från uppdragen. Staden har därefter, efter beslut i Hyresnämnden, åtagit sig uppdraget som tvångsförvaltare av de båda fastigheterna.

den, åtagit sig uppdraget som tvångsförvaltare av de båda fastigheterna. Staden har upphandlat ISS som utförare av uppdraget.

Ett uppdrag som tvångsförvaltare innebär, enligt bostadsförvaltningslagens 9 §, att de olägenheter som föranlett tvångsförvaltningsbeslutet skall undanröjas och fastigheten skall genomgå en sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Dessutom skall tillses att skälig avkastning erhålles. Hyreslagens regler skall följas. Lägenheter och allmänna utrymmen skall enligt 9 § och 15 § hyreslagen hålla den standard som en hyresgäst har rätt att kräva. Dessutom skall tillses att de boende inte utsätts för störningar och att sundhet, ordning och gott skick råder i fastigheten enligt 25 § i hyreslagen.

Stadsledningskontorets synpunkter

Enligt Hyresgästföreningen Region Stockholm uppgår antalet tvångsförvaltningsuppdrag inom Stockholms kommun för närvarande till 4 stycken. Det är således ett relativt fåtal fastigheter som ställs under tvångsförvaltning. När hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning skall nämnden samtidigt utse förvaltare. Dessa har hittills främst hittats på den privata marknaden. Stadsledningskontoret finner att det inte finns någon orsak att ändra på detta förhållande då det inte kan anses utgöra en prioriterad uppgift för staden att bedriva tvångsförvaltning. Om, för stadens del, ånyo fråga om tvångsförvaltningsuppdrag skulle uppkomma bör uppdraget läggas på något av stadens bostadsföretag eftersom det är här kompetensen för dylika uppdrag finns. Stadsledningskontoret anser vidare att det i varje enskilt fall skall tas ställning till hur uppdraget skall utföras.