

PM 2003 RIII (Dnr 302-1959/2003)

Förslag till organisation och placering av tvångsförvaltningsuppdrag av Ingemar 17 på Birger Jarlsgatan 115 A-B och Halvmilen 5 på Dalslandsgatan 3

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Tvångsförvaltningsuppdraget placeras hos stadsledningskontoret med hantering enligt nedanstående principer.
2. Förvaltningsuppdraget skall bedrivas så att alla de skyldigheter som ställs på en tvångsförvaltning och möjligheter som följer av bostadsförvaltningslagen och hyreslagen utnyttjas för att uppnå sundhet, ordning och gott skick i fastigheten.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Efter beslut i hyresnämnden respektive Svea hovrätt sattes fastigheterna under tvångsförvaltning. Ansökan om tvångsförvaltning gjordes av Hyresgästföreningen Region Stockholm. Hyresgästföreningens ansökan grundade sig på att fastighetsägaren inte vidtog angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick i fastigheten. Sammantaget medförde dessa omständigheter att hyresnämnden och hovrätten beslutade om tvångsförvaltning.

HSB har tvångsförvaltat Ingemar 17, Birger Jarlsgatan 115 A-B, och Förvaltnings AB Stadsmuren har tvångsförvaltat Halvmilen 5, Dalslandsgatan 3. Båda företagen har begärt entledigande från sitt uppdrag.

Hyresgästföreningen har med anledning av detta begärt att Stockholms stad skall åta sig tvångsförvaltningsuppdraget.

Mina synpunkter

Jag anser att det är oerhört viktigt att staden tar sig an tvångsförvaltningsuppdraget. Alternativt vore att sända signalen att det lönar sig att missköta sig i sådan grad att ingen vågar ta över förvaltningen. Hyresnämnden beslutade den 12 maj 2003 att Stockholms stad tar över tvångsförvaltningen av fastigheten Halvmilen 5, Dalslandsgatan 3, den 1 augusti 2003. Övertagande av tvångsförvaltningen av fastigheten Ingemar 17, Birger Jarlsgatan 115 A-B, är inte beslutad. HSB som idag tvångsförvaltar den fastigheten har inte accepterat att Stockholms stad kan överta tvångsförvaltningen per den 1 augusti. De vill entledigas från uppdraget per det datum som sammanträde hålls i nämnden. Nytt sammanträde angående denna fastighet kommer att hållas den 12 juni 2003.

Med tanke på förekomna hot bör organisationen för uppdraget utgöras av en tvångsförvaltningsgrupp. Förvaltargruppen skall enligt lag se till att förvaltningsuppdraget till alla delar utnyttjas och följer de regler som de enligt

bostadsförvaltningslagen och hyreslagen är skyldiga att följa för att upprätthålla sundhet, ordning och gott skick i fastigheterna. Vilket t.ex. innebär att se till att fastigheten håller en godtagbar standard, att uppmana hyresgäster som missköter sig att vidta rättelse på sätt som hyreslagen föreskriver och ta ut rätt hyror. För att få en fungerande organisation för uppdraget samt en bra insikt i vilka åtgärder, tekniska och ekonomiska, som behöver vidtas skulle Stockholms stad behöva utökad tid innan övertagande av tvångsförvaltningen. Ett realistiskt datum är 1 augusti och staden bör agera för att utverka respit till detta datum.

Med bakgrund av detta föreslår jag att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Tvångsförvaltningsuppdraget placeras hos stadsledningskontoret med hantering enligt nedanstående principer.
2. Förvaltningsuppdraget skall bedrivas så att alla de skyldigheter som ställs på en tvångsförvaltning och möjligheter som följer av bostadsförvaltningslagen och hyreslagen utnyttjas för att uppnå sundhet, ordning och gott skick i fastigheten.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 2 juni 2003

ROGER MOGERT

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

ÄRENDET

Bakgrund

Efter beslut i hyresnämnden respektive Svea hovrätt sattes fastigheterna under tvångsförvaltning. Ansökan om tvångsförvaltning gjordes av Hyresgästföreningen Region Stockholm. Hyresgästföreningens ansökan grundade sig på att fastighetsägaren inte vidtog angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick i fastigheten. Sammantaget medförde dessa omständigheter att hyresnämnden och hovrätten beslutade om tvångsförvaltning.

HSB har tvångsförvaltat Ingemar 17, Birger Jarlsgatan 115 A-B, och Förvaltnings AB Stadsmuren har tvångsförvaltat Halvmilen 5, Dalslandsgatan 3. Båda företagen har begärt entledigande från sitt uppdrag.

Hyresgästföreningen har med anledning av detta begärt att Stockholms stad skall åta sig tvångsförvaltningsuppdraget.

Tvångsförvaltning

Ett uppdrag som tvångsförvaltare innebär ett ansvar för att fastigheten sköts på ett tillfredsställande sätt. Enligt bostadsförvaltningslagens 9 § skall de olägenheter som föranlett tvångsförvaltningsbeslutet undanröjas och fastigheten skall genomgå en sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Dessutom skall tillses att skälig avkastning erhålles. Av bostadsförvaltningslagens regler om hur en tvångsförvaltare skall sköta sitt uppdrag följer att hyreslagens regler skall följas. Framförallt handlar det om att hålla lägenheter och allmänna utrymmen i sådant skick att det enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet enligt 9 § och 15 § i hyreslagen.

Med det menas att lägenheter och allmänna utrymmen håller 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.