



Fastighetsförvaltningen
Stab
Tel: 508 260 00

2003-05-19

Dnr 03-760-1557

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förslag till organisation och placering av tvångsförvaltningsuppdrag enligt beslut i GFN 2003-05-05.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden föreslår att tvångsförvaltningsuppdraget placeras hos något av de kommunala bostadsbolagen med hantering enligt nedanstående principer.
2. Att förvaltningsuppdraget skall bedrivas så att alla de skyldigheter som ställs på en tvångsförvaltning och möjligheter som ges enligt bostadsförvaltningslagen och hyreslagen utnyttjas för att uppnå sundhet, ordning och gott skick i fastigheten.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 5 maj 2003 att åta sig ett uppdrag, om Hyresnämnden så beslutar, att tvångsförvalta fastigheterna Halvmilen 5 och Ingemar 17.

Gatu- och fastighetsnämnden gav kontoret i uppdrag att återkomma till nämnden och föreslå en organisation och program för förvaltningsuppdraget samt föreslå var inom staden förvaltningsuppdraget skall genomföras.

Bakgrunden till åtagandet är att de två tidigare tvångsförvaltarna HSB och Förvaltnings AB Stadsmuren har begärt att entledigas från sina respektive uppdrag.

UTLÅTANDE

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.

Analys

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.

Kontorets förslag/synpunkter

Förvaltaruppdraget som Stockholms stad åtar sig gäller två fastigheter med bostäder. Då bostadsfastigheternas underhåll är eftersatt och dess bostadshyresgäster har haft problem med sitt boende krävs en professionell bostadsförvaltning för att uppnå de krav som ställs på tvångsförvaltningen. Stockholms stad har den kompetensen som krävs. Spetskompetensen för bostadsförvaltning finns inom de kommunala bostadsbolagen. För att på bästa och effektivaste sätt uppnå de krav som ställs på ett tvångsförvaltningsuppdrag bör det läggas på något av dem. Fastighetsförvaltningen inom Gatu- och fastighetskontoret förvaltar till största delen andra typer av fastigheter och har i konsekvens härmed ett något annorlunda kompetensområde.

Organisationen för uppdraget bör utgöras av en tvångsförvaltningsgrupp med ett antal förvaltare, driftpersonal och politiska representanter. Förvaltargruppen skall enligt lag, se under rubriken analys, se till att förvaltningsuppdraget till alla delar utnyttjar 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. Eventuella beslut i frågor härutöver som berör förvaltningen skall tas av Gatu- och fastighetsnämnden alternativt styrelsen i bolaget. Storleken på gruppen bör vara ca. sex personer.

För att få en fungerande organisation för uppdraget samt en bra insikt i vilka åtgärder, tekniska och ekonomiska, som behöver vidtas behöver Stockholms stad respit med tidpunkten för övertagande av tvångsförvaltningen. Ett realistiskt datum är 1 augusti.

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.

Kontoret föreslår att tvångsförvaltningsuppdraget läggs på något av de kommunala bolagen och att uppdraget utförs så att de skyldigheter som föreskrivs i bostadsförvaltningslagen och hyreslagen uppfylls.

SLUT