

Handläggare
Lars Mattsson
Telefon: 0850827018

Till
Fastighetsnämnden
2019-12-17

Motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar

Remissvar

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Kontoret har fått *Motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar* på remiss från kommunstyrelsen. Remisstiden sträcker sig till den 31 januari 2020.

Motionen är skriven av Clara Lindblom (V) som föreslår kommunfullmäktige att uppdra åt kommunstyrelsen att vidta åtgärder för att motverka att oseriösa värdar tillhandahåller bostäder som inte når upp till den säkerhet och kvalitet som hyresgäster har rätt att vänta sig. Motionären föreslår fem olika åtgärder. Kontoret berörs endast i den del som avser kommunens uppgifter enligt bostadsförvaltningslagen. Kontorets ärenden enligt denna lag är dock så obefintliga att handläggningen av dessa inte ger underlag för att lämna några synpunkter.

Ärendet

Kontoret har fått *Motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar* på remiss från kommunstyrelsen. Remisstiden sträcker sig till den 31 januari 2020.

Motionen är skriven av Clara Lindblom (V) som föreslår kommunfullmäktige att uppdra åt kommunstyrelsen att vidta åtgärder för att motverka att oseriösa värdar tillhandahåller bostäder som inte når upp till den säkerhet och kvalitet som hyresgäster har rätt att vänta sig.

I motionen föreslås att kommunstyrelsen vidtar följande åtgärder:

1. i samarbete med berörda nämnder ta fram förslag om ett stadsövergripande register för alla tillsynsärenden av fastigheter.
2. i samarbete med berörda nämnder se över nuvarande möjligheter att ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar och vid behov initiera förslag om nya riktlinjer
3. i samarbete med exploateringsnämnden ta fram en process för kvalitetssäkring av varje förvaltare innan markanvisning ges
4. ta fram förslag till en reviderad markanvisningspolicy som tydligt anger att oseriösa fastighetsförvaltare inte erbjuds nya markanvisningar
5. uppvakta regeringen med krav på skärpt lagstiftning som ger större möjligheter att ingripa mot oseriös fastighetsförvaltning, såsom exempelvis den tidigare förvärvslagen.

Kontorets synpunkter

Fastighetskontoret ansvarar för en mycket liten andel bostadshyreskontrakt. Av kontorets cirka 3 300 avtal är endast cirka 120 bostadshyresavtal där den absolut övervägande majoriteten avser en- eller tvåfamiljshus (villor). Kontorets förvaltningsverksamhet domineras istället av lokalhyresavtal och interna upplåtelse av kontor, kulturlokaler, idrottshallar samt olika typer av arrenden.

Förslag 1 - stadsövergripande register för alla tillsynsärenden av fastigheter

Fastighetsnämnden utövar inte någon tillsyn över privata fastighetsägare.

Förslag 2 - ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar

I detta förslag ges kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med berörda nämnder se över nuvarande möjligheter att ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar.

Fastighetsnämnden har en viss möjlighet att ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar. Fastighetsnämnden har sedan 2011 fullmaktigt uppdrag att med stöd av bostadsförvaltningslagen ansöka till hyresnämnden om så kallade särskild förvaltning (förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning) om en fastighet inte uppfyller de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick och om fastighetens brister beror på att

fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

För att ett ärende ska uppstå hos fastighetsnämnden krävs normalt att någon boende i ett hyreshus vänder sig till kommunen och begär att den ska agera på grund av misskötsel å hyresvärdens sida. Detta har endast hänt några enstaka gånger under de snart tio år fastighetsnämnden haft detta uppdrag. Ingen av dessa anmälningar har heller bedömts uppfylla bostadsförvaltningslagens krav på brister, vilket har lett att nämnden inte gått vidare och ansökt om särskild förvaltning hos hyresnämnden.

Att Stockholms stad inte ansöker om särskild förvaltning hos hyresnämnden i Stockholm betyder dock inte att hyresnämnden aldrig får in några ansökningar. De ansökningar som inkommer och som föranlett ett antal beslut om tvångsförvaltning under denna tid är alla initierade av Hyresgästföreningen, som vid sidan av kommunen också har rätt att ansöka. Kontorets uppfattning är att det är Hyresgästföreningen som sitter på kunskap och erfarenhet avseende dessa ärenden.

Kontoret kan mot denna bakgrund inte uttala sig i frågor om exempelvis i vilken utsträckning privata värdar missköter sina fastigheter, hur vanligt det är med tvångsförvaltning och hur effektivt det är.

Förslagen 3 och 4 – om bland annat markanvisningspolicy

Vad gäller förslagen i punkterna tre och fyra så torde dessa endast beröra exploateringskontoret. Kontoret har inte stadens uppdrag att erbjuda markanvisningar varför kontoret hänvisar till exploateringskontorets svar i frågan.

Förslag 5 – om nya lagförslag till Regeringen

Vad slutligen gäller förslag nummer fem så synes detta endast riktat till kommunstyrelsen. Det kan noteras att det var exploateringskontoret som hade ansvaret för stadens uppgifter enligt förvärvs- och förköpslagen innan dessa upphävdes 2010. Kontoret har således inte någon erfarenhet av att tillämpa den tidigare förvärvslagen och har inte några synpunkter i frågan.

Slut

Bilagor

1. Motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Håkan Falk	2019-12-02
Jonas Uebel	2019-12-02