

Handläggare
Jan Amnéus
Telefon: 08-508 26 870

Till
Fastighetsnämnden
2024-06-18

Ansökan om stämning

Till Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att ansöka om stämning i enlighet med detta ärende till mark- och miljödomstolen.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsnämnden ansvarar enligt gällande reglemente för frågor om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Under vissa omständigheter kan tvångsförvaltade fastigheter inlösas enligt expropriationslagen (1972:719). Hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning och inlösen hanteras av mark- och miljödomstolen.

Staden är lagfaren ägare till fastigheten Finnskogen 3, belägen i Traneberg i Stockholm, som är upplåten med tomträtt till Förebyggare N & B Fastighets AB. På fastigheten finns 15 bostadslägenheter.

Enligt kommunfullmäktiges beslut den 22 april 2024 (§ 15 *Ändring av reglementen för vissa facknämnder och stadsdelsnämnder*, Dnr KS 2023/1225) har fastighetsnämnden i uppgift att bl.a. ansöka om tvångsförvaltning samt svara för övriga frågor angående tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Tomträtten till Finnskogen 3 har sedan 2005 i flera omgångar varit under tvångsförvaltning efter beslut i hyresnämnden. Orsaken är att ägaren till tomträtten brustit i sina skyldigheter mot bostads- hyresgästerna. Stockholms hem är idag utsedd som tvångsförvaltare av tomträtten. Det verkar inte finnas någon utsikt till förändring som minskar behovet av tvångsförvaltning då det är fråga om brister som hänför sig till tomträttshavaren person.

Tvångsinlösen har tidigare försökts för Finnskogen 3, men avbröts då tomträttshavaren försattes i tvångslikvidation.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets transaktionsenhet. Kontoret har i beredningen av detta ärende tagit hjälp av stadsledningskontorets juridiska avdelning. Dialog har även förts med AB Stockholmshem.

Kontorets synpunkter och förslag

Efter dialog med AB Stockholmshem har det framkommit att förhållandena är sådana att Förebyggare N & B Fastighets AB är en olämplig hyresvärd och då det inte ser ut att finnas förutsättningar till ändring är förhållandena sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås. Den enda möjligheten att få till stånd en förändring som leder till en acceptabel hyresgästssituation är genom inlösen av tomträten.

För att domstolen ska kunna fastställa värdet av tomträten har kontoret låtit genomföra en extern värdering samt tagit fram en stämningsansökan, se bilaga.

Kontoret bedömer att det är möjligt att genomföra en tvångsinlösen och att det är en rimlig åtgärd att vidta.

Slut

Bilagor

1. Förslag till stämningsansökan

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-06-17
Mats Johansson, Avdelningschef	2024-06-17