

Förskott inom ramen för tvångsförvaltning samt förvärv av fastighet

Kommunstyrelsens föreslår Kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige ger Kommunstyrelsen i uppdrag att i första hand förvärva fastigheterna Lotsen 3 samt Lotsen 10 ~~genom en sedvanlig överlåtelse och i andra hand~~ via inlösen.

Vidare beslutar Kommunstyrelsen för egen del:

Kommunstyrelsen beslutar att betala ut förskott till AB Bostäder i Borås på 1 400 000 kr för åtgärder som inte kan uppskjutas under tvångsförvaltningen av fastigheterna Lotsen 3 och Lotsen 10 i Borås.

Sammanfattning

Fastigheterna Lotsen 3 och Lotsen 10 står, efter beslut av hyresnämnden, under tvångsförvaltning och förvaltas av Bostäder i Borås. I den byggnad som finns på fastigheterna föreligger omfattande brister i boendemiljön, vilket innebär allvarliga risker för hyresgästernas hälsa. Det saknas medel för att rusta upp byggnaden till godtagbar standard och det är därför inte möjligt att komma tillrätta med problematiken inom ramen för tvångsförvaltning.

Kommunstyrelsen måste nu därför ta ställning till huruvida kommunen ska förvärva fastigheterna, vilket kan ske antingen genom en sedvanlig överlåtelse eller genom inlösen. Med anledning av den bristande boendemiljön behöver bostadshyresgästerna evakueras för att de inte ska riskera att lida allvarlig skada eller olägenhet. Bostäder i Borås har begärt att kommunen ska betala ut förskott för att täcka kostnaden för evakueringen. Kommunstyrelsen ska således ta ställning även till den frågan.

Ärendet i sin helhet

Den 25 oktober 2024 beslutade hyresnämnden, på ansökan av Borås Stad, om tvångsförvaltning avseende fastigheterna Lotsen 3 och Lotsen 10 på Billdalsgatan 1A, 1B och 3 i Borås. Hyresnämnden utsåg Bostäder i Borås till förvaltare. På fastigheterna finns ett hyreshus med tre trappuppgångar, som inrymmer 24 stycken bostadslägenheter och åtta uthyrda lokaler.

Bakgrunden till beslutet om tvångsförvaltning är att det föreligger omfattande brister i boendemiljön, vilket innebär allvarlig risk för bostadshyresgästernas hälsa. Underhållet av byggnaden är tydligt eftersatt och bristerna består bland

annat av omfattande fuktskador och mikrobiell påväxt i samtliga lägenheter, bristfällig ventilation samt låg vattentemperatur med risk för legionellabakterier. Under Bostäder i Borås förvaltning av fastigheterna har konstaterats att den mikrobiella påväxten i flera av lägenheterna är så påtaglig att det är svårt att vistas i lägenheterna under en längre stund. Fuktskadorna och den mikrobiella påväxten förekommer på olika ställen i lägenheterna, såsom vardagsrum, sovrum och badrum samt i de allmänna utrymmena. Det har även konstaterats att det finns ojordade uttag i de 15 lägenheter som har besiktats, inklusive i badrummen, samt att det finns oskyddade elkablar i badrummen vilket innebär stora säkerhetsrisker för hyresgästerna. Det finns anledning att anta att det förhåller sig på samma sätt i resterande nio lägenheter. Vidare saknar flera av lägenheterna värme, vilket orsakats av att badrumsrenoveringar som fastighetsägaren låtit utföra inte genomförts korrekt. Byggnadens fjärrvärmeanläggning fungerar bristfälligt och det finns asbest i det utrymme där anläggningen är placerad. Slutligen saknas entrédörrar som går att stänga och låsa till samtliga tre trappuppgångar, vilket medför att obehöriga personer tar sig in i byggnaden och bosätter sig på exempelvis vinden. Sammantaget bedöms byggnaden vara i så dåligt skick att den inte kan användas för bostadsuthyrning.

Vid tvångsförvaltning ska förvaltningen och de åtgärder som vidtas på fastigheterna finansieras i första hand av hyresintäkter och i andra hand genom krediter samt med fastighetsägarens övriga medel. Fastigheterna genererar hyresintäkter om 155 000 kr per månad. Detta belopp har emellertid inte inkommit till Bostäder i Borås eftersom flera hyresgäster fortsatt att betala hyra till fastighetsägaren. Sammanlagt har 44 800 kr inkommit till Bostäder i Borås klientmedelskonto under den tid tvångsförvaltningen pågått. Det kan enkelt konstateras att fastigheternas hyresintäkter inte räcker för att vidta de åtgärder som behövs för att komma tillrätta med den bristande boendemiljön. Detta oaktat om alla hyresinbetalningar skulle komma Bostäder i Borås tillhanda. Det har vidare framkommit att fastighetsägaren saknar tillräckliga övriga medel för att finansiera åtgärderna. Det är inte heller möjligt att finansiera upprustningen med att belåna fastigheterna ytterligare då banken förklarar sig ovillig till detta. Med anledning av ovanstående kan konstateras att det inte är möjligt att inom ramen för tvångsförvaltning vidta de åtgärder som krävs för att en godtagbar boendemiljö ska kunna uppnås.

Eftersom det inte är möjligt att komma tillrätta med bristerna på fastigheterna genom tvångsförvaltning återstår nu för kommunen att ta ställning till huruvida kommunen ska förvärva fastigheterna. Det kan ske antingen genom en sedvanlig överlåtelse, det vill säga en frivillig överenskommelse med fastighetsägaren, eller genom inlösen i enlighet med bostadsförvaltningslagen. Det senare alternativet innebär att kommunen köper fastigheterna mot fastighetsägarens vilja. Kommunen väcker då talan om inlösen vid mark- och miljödomstolen. För att talan om inlösen ska beviljas krävs att förhållandena är sådana att en tillfredsställande tvångsförvaltning inte kan uppnås, vilket är visat i det här fallet. Eftersom ett mål i mark- och miljödomstolen kan dra ut på tiden är det, som utgångspunkt, mer tidseffektivt att förvärva fastigheterna genom en

sedvanlig överlåtelse. Därför bör detta tillvägagångssätt komma ifråga i första hand. Fastighetsägaren har gett uttryck för att vilja sälja fastigheterna och kan eventuellt tänka sig att sälja till kommunen. Det kan dock inte säkerställas att någon frivillig försäljning verkligen kommer till stånd samt att fastighetsägaren godtar att sälja fastigheterna till kommunen. Kommunstyrelsens beslut bör därför avse både det förhållandet att en frivillig överlåtelse kommer till stånd samt det förhållandet att kommunen väcker talan om inlösen. Att fastigheterna förvärvas av kommunen, och inte av annan köpare, är önskvärt då det annars finns risk för att de återigen kan komma att förvaltas av en olämplig aktör. Det finns emellertid inget som hindrar att kommunen, efter att ha förvärvat fastigheterna, överlåter dessa till någon som kommunen finner lämplig. Om kommunen inte förvärvar fastigheterna kommer fastigheterna på sikt att åter förvaltas av fastighetsägaren, alternativt av en annan aktör som fastighetsägaren valt att sälja till. Detta skulle innebära en stor risk för att den mycket bristfälliga boendemiljön på fastigheterna tillåts fortgå.

Till dess att en överlåtelse kommit till stånd, kommer tvångsförvaltningen bestå. Bostäder i Borås behöver under den tiden fortsätta att förvalta fastigheterna på det sätt som är till störst nytta för såväl hyresgästerna som fastighetsägaren. Beslut har tagits om att samtliga bostadshyresgäster ska evakueras från fastigheterna och tillfälligt placeras inom Bostäder i Borås fastighetsbestånd. Detta tillvägagångssätt är mest förenligt med en god förvaltning då det medför lägst kostnader samtidigt som hyresgästerna tillförsäkras en hälsosam boendemiljö. Beräknat på sex månader innebär evakueringen en kostnad på 1 400 000 kr, vilket innefattar tillhandahållande av lägenheter inom Bostäder i Borås fastighetsbestånd samt kostnader i samband med att hyresgästerna flyttar. Ytterligare kostnader tillkommer för att stänga byggnaden, men dessa är inte medräknade i de 1 400 000 kr som förskottet avser. Att inte flytta samtliga hyresgäster skulle innebära en kostnad på minst 1 975 000 kr. Den summan innefattar ett antal akuta åtgärder som måste vidtas för att boende i byggnaden överhuvudtaget ska vara möjligt, samt arvode för ett stort antal arbetstimmar för Bostäder i Borås personal samt extern konsult. Det bedöms inte försvarligt att på fastighetsägarens bekostnad vidta åtgärder på byggnaden i dagsläget, eftersom det inte är utrett om det överhuvudtaget är praktiskt möjligt att rusta upp byggnaden eller om den är i så dåligt skick att den bör rivas. Det är då mer kostnadseffektivt att evakuera byggnaden och låta den stå tom tills fastigheterna överlåtits till kommunen.

Eftersom det saknas medel för att finansiera evakueringen har Bostäder i Borås begärt att kommunen ska förskottera ett belopp om 1 400 000 kr. Enligt 25 a § bostadsförvaltningslagen får kommunen på begäran av förvaltaren förskottera ett belopp om det behövs medel för en åtgärd för fastighetens skötsel som inte kan uppskjutas utan risk för att någon bostadshyresgäst lider allvarlig skada eller olägenhet. Med anledning av den undermåliga boendemiljön i byggnaden kan konstateras att bostadshyresgästerna lider allvarlig skada eller olägenhet om de inte evakueras, alternativt om det inte vidtas vissa akuta åtgärder i byggnaden. Som nämnt ovan, bedöms det vara mer kostnadseffektivt att evakuera

hyresgästerna än att vidta åtgärder på byggnaden. Det bör noteras att det råder en viss osäkerhet kring vad som avses med rekvisitet ”fastighetens skötsel” i bestämmelsen. Det saknas vägledning i rättspraxis och förarbeten kring hur begreppet ska tolkas. Stadsjuristerna Anna Lidskogs och Lars-Olof Danielssons tolkning är att bestämmelsen inte endast omfattar åtgärder som vidtas direkt på själva fastigheten utan även åtgärder som rör hyresgästerna, såsom evakuering. Bestämmelsens syfte är tillse att hyresgästerna inte ska lida allvarlig skada eller olägenhet till följd av att det saknas medel till förvaltningen. En åtgärd i form av evakuering av hyresgäster förefaller därför vara förenligt med bestämmelsens syfte. Vidare skulle det vara oförenligt med andra bestämmelser i bostadsförvaltningslagen, som gäller förvaltarens skyldighet att hantera fastighetsägarens egendom på ett kostnadseffektivt sätt, att vidta mer kostsamma praktiska åtgärder på en byggnad som kanske måste rivas. Stadsjuristernas bedömning är därför att det kommer vara möjligt att driva in kommunens fordran mot fastighetsägaren på sedvanligt vis. Det innebär att stadsjurist kommer att väcka talan i domstol samt ta hjälp av Kronofogdemyndigheten för att förmå fastighetsägaren att betala det förskottrade beloppet till kommunen.

Motivering till beslut

Reglering

Enligt 28 § bostadsförvaltningslagen får kommunen lösa en fastighet som är ställd under tvångsförvaltning, om förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås. Av 25 a § bostadsförvaltningslagen framgår att om en fastighet är ställd under tvångsförvaltning och det behövs medel för en åtgärd för fastighetens skötsel som inte kan uppskjutas utan risk för att bostadshyresgästerna lider allvarlig skada eller olägenhet, får en kommun på begäran av förvaltaren förskottera visst belopp.

Kommunstyrelsens bedömning

Det har konstaterats att en tillfredsställande förvaltning av fastigheterna Lotsen 3 och Lotsen 10 inte kan uppnås eftersom det saknas medel för att vidta de åtgärder som krävs för att uppnå en godtagbar boendemiljö. Det finns därmed förutsättningar att väcka talan hos mark- och miljödomstolen om inlösen. För att komma tillrätta med de brister i boendemiljön som föranlett beslutet om tvångsförvaltning är det en förutsättning att fastigheterna överläts till någon med förmåga att hantera dem i enlighet med gällande lagstiftning. För att säkerställa detta behöver kommunen förvärva fastigheterna, antingen genom en sedvanlig överlåtelse eller genom inlösen. Eftersom en vanlig överlåtelse som utgångspunkt tar mindre tid och resurser i anspråk, ska detta tillvägagångssätt väljas i första hand. **Däremot kan fastighetsägaren komma att ställa ut en orimlig köpeskilling, som varken är motiverad eller rimlig beaktat fastighetens skick, varför kommunen ska väcka talan om inlösen.**

Som redogjorts för ovan, är byggnaden på fastigheterna i så dåligt skick att den inte bedöms kunna användas som bostad. Byggnaden är behäftad med flera brister, såsom omfattande fukt- och mögelskador, avsaknad av värme och bristfällig ventilation. Om bostadshyresgästerna bor kvar i byggnaden i nuvarande skick riskerar de att lida allvarlig skada eller olägenhet. För att tillförsäkra hyresgästerna en godtagbar boendemiljö samt hantera situationen på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt, bedöms evakuering vara nödvändig. Bostäder i Borås har, i egenskap av förvaltare, begärt att kommunen betalar ut ett förskott som ska täcka kostnaderna för evakuering. Kommunstyrelsen finner att det finns förutsättningar att betala ut det begärda förskottet.

Beslutet expedieras till

1. Ingen expediering

Sverigedemokraterna

Andreas Exner
Björn Qvarnström

Moderaterna

Annette Carlson
Marie Jöreteg

Kristdemokraterna

Magnus Sjö Dahl
Hans Thornander