

Handläggare
Karin Hultman
Telefon: 08-508 281 25**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
MHN 2019-12-17 p. 9

Motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar – motion av Clara Lindblom (V)

Remiss från kommunstyrelsen, dnr KS 2019/1268

Förvaltningens förslag till beslut

1. Godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Justera ärendet omedelbart.

Anna Hadenius
FörvaltningschefMonika Gerdhem
Avdelningschef

Sammanfattning

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat en motion från Clara Lindblom (V), *Motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar*, bilaga 1. Svar ska ha inkommit till kommunstyrelsen senast den 31 januari 2020.

Motionärens skrivelse

De senaste årens ökande bostadsbrist i Stockholm har inneburit att allt fler oseriösa fastighetsvärdar sett chansen att tjäna snabba pengar på att tillhandahålla bostäder som inte når upp till den säkerhet och kvalitet som hyresgäster har rätt att vänta sig. Många av de lagstadgade verktyg som kommunerna tidigare har haft för att ingripa mot oseriösa värdar har tyvärr tagits bort. Stockholm stad bör uppvakta regeringen om att återinföra förvärvslagen som ger kommunen rätt att förhindra oseriösa fastighetsvärdar att skaffa sig fler fastigheter. Staden bör även se över sina nuvarande möjligheter

att kraftfullt ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar och skärpa markanvisningspolicyn för att tydligt visa att staden inte accepterar att hyresgästernas säkerhet och välmående sätts på spel. Varje markanvisning måste föregås av en noggrann kvalitetssäkring av byggherrens förvaltningshistoria. I vänsterpartiets budget för 2019 ges kommunstyrelsen i uppdrag att sammanställa ett stadsövergripande register för alla tillsynsärenden av fastigheter för att skaffa sig en tydlig bild av problemens omfattning och lokalisering. Med anledning av det ovan anförda föreslår jag att kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att

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

Förvaltningens synpunkter och förslag

Nedan följer förvaltningens synpunkter i de delar nämnden bedöms vara berörd av frågeställningarna i motionen. Motionären efterfrågar att stadens arbete mot oseriösa värdar ska förstärkas, huvudsakligen genom en översyn av stadens möjligheter att ingripa mot oseriösa fastighetsägare och vid behov initiera förslag om nya riktlinjer, ett upprättande av ett stadsövergripande tillsynsregister, framtagande av kvalitetssäkringsprocess inför markupplåtelse, förslag till reviderad markanvisningspolicy samt genom att uppvakta regeringen för skärpt lagstiftning på området.

Miljöförvaltningen arbetar med olika typer av tillsyn för att uppnå nämndmålet om en sund inomhusmiljö för alla invånare i Stockholms stad, däribland tillsyn av inomhusmiljön i bostäder. Tillsynen över inomhusmiljön i bostäder utgörs såväl av tillsyn till följd av inkommande klagomål samt egeninitierad tillsyn. Den egeninitierade

tillsynen har tidigare huvudsakligen utgjorts av tillsyn av fastighetsägares egenkontroll, en tillsyn som baseras på ett möte med fastighetsägaren.

Förvaltningen har sedan 2016 kompletterat tillsynen av fastighetsägares egenkontroll med den riktade bostadstillsynen. Målsättningen med den riktade bostadstillsynen är att skapa mer hållbara bostadsområden med särskilt fokus på socioekonomiskt utsatta områden och öka möjligheten till en god inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till förvaltningen. Urval av fastighetsägare baseras huvudsakligen på område (socioekonomiskt utsatta områden), indikationer på missförhållanden och information från andra aktörer.

Med bostadstillsynen kan tillsyn av hela bestånd i mer socioekonomiskt utsatta delar av staden utföras och förbättringsåtgärder aktualiseras i en vidare omfattning. Förvaltningen har i och med denna metod möjlighet att mer ingående granska fastigheter och hitta brister som fastighetsägarna inte skulle visat upp genom tillsynsmetodiken i traditionell fastighetsägartillsyn.

Förvaltningen anser att det finns ett behov av att förbättra det stadsövergripande arbetet med avseende på att arbeta mer med oseriösa fastighetsägare. Ett sådant arbete skulle för förvaltningens del kunna bidra till ett bättre urval av fastigheter och fastighetsägare att utreda och ställa krav mot tillsynsvägen och därmed ge en ökad miljönytta. Arbetet skulle även förstärka och driva på förbättringsarbetet med avseende på att bidra till en bättre inomhusmiljö för stadens medborgare.

En förutsättning för att en kommun ska kunna upprätta och föra ett register är att det finns stöd för en sådan åtgärd i författning – antingen uttryckligen, d.v.s. att kommunen har en skyldighet enligt en författning att föra ett visst register, eller genom att ett register är nödvändigt för att kommunen ska kunna sköta ett visst uppdrag. Exempel på det senare är olika kommunala nämnders respektive register över tillsynsobjekt, där det också går att urskilja tillsynsärenden.

Förvaltningen bedömer preliminärt att registret inte är nödvändigt för något uppdrag som staden centralt ansvarar för. Frågan är då om det är nödvändigt med ett stadsövergripande register för att de enskilda nämnderna ska kunna utföra sina respektive uppdrag. Miljö- och hälsoskyddsnämnden utövar enligt 5 § i reglementet (Kfs 2019:12) stadens befogenhet att föra talan om bl.a.

tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Förvaltningen vill framhålla att det finns ett reellt behov av att utbyta information nämnderna emellan i enskilda fall. Frågan är emellertid om det finns behov av ett stadsövergripande register med olika tillsynsärenden från olika nämnder för att miljö- och hälsoskyddsnämnden ska kunna fullgöra sitt uppdrag i den delen. Ytterligare frågor som uppkommer är vilken del av staden som skulle ansvara för registret (såväl miljö- och hälsoskyddsnämnden som fastighetsnämnden har i reglementet uppdrag hänförliga till bostadsförvaltningslagen). Eftersom registret skulle komma att innefatta hantering av personuppgifter aktualiseras frågor rörande förenlighet med GDPR, såsom laglig grund för hanteringen, personuppgiftsansvar m.m., liksom frågor som rör offentlighet och sekretess för allmänna handlingar i tillsynsärendena hos de respektive nämnder som skulle bidra till registret. Inte minst i fråga om tillsynsärenden hos stadsdelsnämndernas sociala verksamheter väcker detta betänklighet. Även om man skulle komma till slutsatsen att det finns ett behov av ett stadsövergripande register inom ramen för nuvarande tillsynsuppgifter, och det därmed skulle finnas laglig grund, anser förvaltningen att det med beaktande av vad som nämns ovan kan ifrågasättas om ett sådant register är lämpligt. Härtill kommer att förandet av ett särskilt register skulle vara förenat med utökade administrativa kostnader.

Förvaltningen konstaterar att det i övrigt saknas annat uttryckligt författningsstöd för staden att föra ett sådant register. Förvaltningen anser sammanfattningsvis att de rättsliga och praktiska förutsättningarna för ett sådant stadsövergripande register som motionären efterfrågar behöver utredas närmare innan ett eventuellt beslut om att ta fram förslag till ett register.

I fråga om motionärens förslag att staden bör uppvakta regeringen med krav på skärpt lagstiftning, bör beaktas att ett av de främsta skälen till att den tidigare lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastigheter m.m., den s.k. förvärvslagen, upphävdes var att lagstiftningen kunde kringgå och därför inte var tillräckligt effektiv. Istället infördes skärpningar i bostadsförvaltningslagen (1977:792).¹ Ett förslag om att återinstifta förvärvslagen i dess tidigare form framstår därför inte som lämpligt. För att få genomslag behöver ett eventuellt förslag till regeringen om skärpt lagstiftning bygga på en analys av vilka brister som identifierats i den befintliga lagstiftningen och vad som skulle behövas för att komma till rätta

med de problem i fastighetsförvaltningen som staden har identifierat.

SLUT.

Bilagor

1. Motion om stärkande av stadens arbete mot oseriösa värdar - motion av Clara Lindblom (V)