



Datum

2022-09-09

Vår referens

Simon Alskans

Enhetschef

simon.alskans@malmo.se

Yttrande till Hyres- och arrendenämnden i Malmö dnr H 2104-22 MN-2018-5934

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden i Malmö har i skrivelse till Malmö stad anhållit om förslag till förvaltare till fastigheten Taxeringsrevisorn 5, Bostadsrättsföreningen 5:an med anledning av att Hyresgästföreningen ansökt om att fastigheten ska tvångsförvaltas. Miljönämnden driver ett ärende på fastigheten sedan 2018 och har sedan 2021 fått vite på 474 000 utdömt på förelägganden som inte uppfyllts gällande bl a fukt, mögel och undermålig ventilation vilket är direkt ohälsosamt för de boende i fastigheten. Miljönämnden ser inte en tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningen som juridiskt möjligt, även om de boende anser att tvångsförvaltning vore lösningen på problemen. Miljönämnden ser däremot andra problem om hyresnämnden skulle komma till slutsatsen att en tvångsförvaltning är möjlig. Därför kan miljönämnden inte lämna något förslag på särskild förvaltare av fastigheten.

Förslag till beslut

1. Miljönämnden svarar på Hyres- och arrendenämnden i Malmös skrivelse enligt förvaltningens förslag till yttrande.

2. Miljönämnden justerar paragrafen omedelbart.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelsen, daterad 2022-09-09
- Skrivelse från Hyres- och arrendenämnden i Malmö, daterad 2022-07-15
- Föreläggande med vite att inkomma med begärda uppgifter
- Föreläggande med vite om att inkomma med utredning och förslag om förbättrade åtgärder

Beslutsplanering

Miljönämnden, 2022-09-28

Beslutet skickas till

Hyres- och arrendenämnden i Malmö, hyresnamndenimalmo@dom.se

Ärendet

Hyres- och arrendenämnden i Malmö har i skrivelse till Malmö stad anhållit om förslag till förvaltare till Taxeringsrevisorn 5, Thomsons väg 42-48 enligt 16 § femte stycket lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Svar önskas senast 2022-09-28.

Bakgrund

Hyresgästföreningen har ansökt om att hyresnämnden ska ställa fastigheten Taxeringsrevisorn 5 under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning). Miljöförvaltningen har ett pågående ärende på fastigheten (MN-2018-5934). Fastigheten är en bostadsrättsförening med 67 lägenheter. Av dessa 67 lägenheter är ett antal lägenheter hyresrätter. Det exakta antalet är oklart för miljönämnden, men enligt en rapport från Anticimex 2021 ska det röra sig om 24 lägenheter. Enligt uppgift har vissa av dessa ombildats till bostadsrätter. Flera beslut har fattats om utredningar och åtgärder gällande ventilation, fukt och mikrobiell påväxt, skadedjur och låg inomhustemperatur som konstaterats vid återkommande inspektioner. Föreläggande angående ventilation uppfylldes våren 2021. Miljönämnden beslutade 2021-01-26 att ansöka om att döma ut vite för föreläggande som inte uppfyllts av föreningen och 150 000 kronor dömdes ut i vite. Sedan dess har ytterligare 324 000 kronor i vite dömts ut efter miljönämndens beslut. Även Räddningstjänsten Syd har fått vite på 500 000 kronor utdömt.

Miljöförvaltningen har under ärendets gång utrett frågan och kommit fram till att en tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningen inte är möjlig, även om det ur hälsosynpunkt skulle vara positivt för de boende i fastigheten. Det har aldrig förekommit att en bostadsrättsförening har blivit föremål för ingripande med stöd av bostadsförvaltningslagen. Det finns en stor osäkerhet kring hur en tvångsförvaltning av fastigheten skulle fungera, exempelvis vad det skulle innebära för föreningens bostadsrättsinnehavare och vilken rättslig status de skulle ha jämte tvångsförvaltaren. Det har inte varit möjligt att utreda hur hyresförhållandena i fastigheten ser ut, därför har miljöförvaltningen arbetat med bristerna i hela fastigheten, vilka till stor del är fastighetsövergripande och rör både hyresrätter och bostadsrätter. Det har under ärendets gång visat sig svårt att driva olika processer mot hyresrätter och bostadsrätter, just för att hyresförhållandena är osäkra.

Miljöförvaltningen har drivit ärendet för att föreningen ska uppfylla den gällande lagstiftningen, det vill säga att det inte ska föreligga olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken, och samverkat med andra myndigheter och förvaltningar i Malmö stad i det arbetet. Miljöförvaltningen har hela tiden arbetat med en förståelse för de boendes situation och för att få en långsiktig lösning på bristerna i hälsoskyddet i byggnaden.

Förvaltningens förslag till yttrande

Miljönämnden avstår från att lämna förslag på förvaltare.

Tvångsförvaltning är ett rättsmedel där en myndighet tar över förvaltning av egendom som har blivit misskött. För fastigheter med hyresrätter innebär tvångsförvaltning att hyresnämnden beslutar att ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare, se 4 § bostadsförvaltningslagen (1977:792). Sådan förvaltning kan enligt 2 § samma lag aktualiseras när fastighetsägaren brister i underhållet i sådan omfattning att detta blir eftersatt eller annars förvaltar fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna, vilket innebär att fastighetsägaren underlåter att vidta åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick

inom fastigheten, eller gör sig oanträffbar för hyresgästerna. Fastighetsägarens skyldigheter framgår huvudsakligen av 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Tvångsförvaltningen innebär att förvaltningen övergår till en särskilt utsedd förvaltare som ansvarar för en tillfredsställande skötsel och att konstaterade olägenheter undanröjs på fastighetsägarens bekostnad. Om lagstiftningen gällande tvångsförvaltning mot förmodan skulle antas gälla för bostadsrätter på samma sätt som för hyresrätter ser miljönämnden ytterligare utmaningar. Tvångsförvaltning av en bostadsrättsförening skulle eventuellt kunna innebära att fastigheten renoveras och rustas upp av tvångsförvaltaren för att sedan återgå till bostadsrättsföreningen som misskött fastigheten och dess ekonomi. Genom renoveringen har värdet på fastigheten och bostadsrätterna höjts vilket skulle kunna utnyttjas av oseriösa bostadsrättsföreningar. Miljönämnden ser tvångsförvaltning som en kortsiktig åtgärd och ser snarare ett behov av ytterligare skyddsåtgärder i lagstiftningen för bostadsrättsinnehavare som innebär att deras rättigheter stärks i förhållande till oseriösa aktörer.

Miljönämnden har vid upprepade tillfällen konstaterat allvarliga brister som innebär risk för olägenhet för de boende. Ett stort antal förelägganden har skickats till bostadsrättsföreningen och underlåtelse att följa föreläggandena har lett till flera utdömda viten. Omständigheterna är därmed sådana att de i ett hyresförhållande skulle aktualisera frågan om tvångsförvaltning. Ett förvaltningsföreläggande vore enligt miljönämnden utsiktslöst.

Bostadsförvaltningslagen är tillämplig på situationer där det i fastigheten finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Lagen är således inte tillämplig på hyresförhållanden i andra hand, till exempel när en hyresgäst eller en bostadsrättsinnehavare hyr ut sin bostad.

I förevarande situation är det Malmö stad som äger marken där byggnaden står och bostadsrättsföreningen 5:an innehar marken med tomträtt samt äger och förvaltar byggnaden. Som framgår av 1 § bostadsförvaltningslagen jämställs tomträttsinnehavare med fastighetsägare vid tillämpning av lagen. Däremot träffar lagen inte situationer där fastighetsägaren är en bostadsrättsförening eftersom det inte kan jämföras med ett hyresförhållande. I aktuellt fall är merparten av lägenheterna på den aktuella fastigheten upplåtna med bostadsrätt men det finns också ett antal lägenheter som såvitt är känt upplåts med hyresrätt. Hur avtalsförhållandena ser ut har inte varit avgörande för miljönämndens tillsynsarbete och miljönämnden saknar därför säkra uppgifter om såväl antalet hyreslägenheter som hur hyresförhållandet ser ut. Omständigheten att lägenhetsbeståndet har blandade upplåtelseformer och då bostadsrättsföreningen potentiellt kan betraktas som hyresvärd gör dock frågan om tvångsförvaltningsinstitutets tillämplighet mer oklar.

Som ovan sagts är bostadsförvaltningslagen sett till sin ordalydelse även tillämplig även på bostadsrättsföreningar förutsatt att dessa är eller kan jämföras med fastighetsägare och i denna egenskap hyr ut lägenheter för bostadsändamål. Tvångsförvaltningen avser själva fastigheten och miljönämnden tolkar lagen som att den tar sikte på förvaltning av hela fastigheten, det vill säga inte endast de lägenheter som upplåts med hyresrätt. Om en partiell tvångsförvaltning vore möjlig skulle den under alla förhållanden medföra uppenbara svårigheter med ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsförening och förvaltare, framför allt vad gäller övergripande fastighetsfrågor som tillgång på vatten, värme, el och ventilation, och framstår därför inte som en meningsfull lösning

Miljönämnden konstaterar att det finns stora skillnader i de rättsliga förutsättningarna mellan förvaltning av bostadsrätter och hyresrätter. I en bostadsrättsförening äger alla som bor i en lägenhet sin andel och var och en har ansvar för sin lägenhet. En hyresgäst inte äger sin bostad utan betalar hyra som bland annat ska säkerställa att hyresvärden håller lägenheten i rimligt skick. Den löpande förvaltningen av en bostadsrätt sköts av styrelsen som utses genom val på föreningsstämma, där även större frågor som rör fastigheten avhandlas. Boende har således betydligt större makt att påverka hur föreningens fastighet förvaltas och bär också ett större ansvar för den egna bostadens skick. Det har åtminstone hittills ansetts saknas behov av motsvarande lagstiftning för bostadsrättsföreningar och det framstår som en alltför extensiv tolkning att en bostadsrättsförening – trots misskötsel av hyresbeståndet – skulle kunna frånhändas kontrollen över förvaltningen av sin fastighet med stöd av en lagstiftning som syftar till att stärka rättigheterna för individer som inte alls har samma förutsättningar att påverka sin boendesituation. Miljönämnden anser visserligen att regelverket till skydd för bostadsrättsinnehavare ytterligare behöver stärkas men menar att det inte är möjligt att föregripa sådant lagstiftningsarbete på det sätt som nu föreslås.

Miljönämndens sammanfattande synpunkt är följaktligen att en tvångsförvaltning i det här fallet inte är möjlig. Miljönämnden avstår därför från att lämna förslag på förvaltare.

Barnkonventionen

Barnkonventionen har beaktats vid handläggningen av detta ärende på följande sätt.

Miljöförvaltningen har fört dialog med andra förvaltningar i staden samt stadskontoret. Även civilsamhället har varit inblandade i arbetet med barn som bor i fastigheter. Hänsyn till barn har även beaktats i beslut som fattats.

Förslaget har utarbetats av Simon Alskans, enhetschef på enheten för bostadstillsyn. Samråd har skett med Ola Gustafsson, avdelningschef, avdelningen för miljö- och hälsoskydd, och Erik Molander, stadsjurist, enheten för kansli- och juridik.

Ansvariga

Rebecka Persson
Miljödirektör

Ola Gustafsson
Avdelningschef
Avdelningen för miljö- och hälsoskydd