

Taxeringsrevisorn 5

Kort bakgrund

- Fastigheten Taxeringsrevisorn 5 är en bostadsrättsförening med 67 lägenheter. Åtminstone fyra av dessa är hyresrätter.
- Miljöförvaltningen har sedan år 2018 ett pågående tillsynsärende för fastigheten gällande hälsoskyddsbrister.
- Hyresgästföreningen ansökte år 2022 om att hyresnämnden ska ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning). Hyresnämnden avslog ansökan den 22 maj 2023.

Aktuella förelägganden

- 4 november 2021 - beslut om föreläggande med vite om funktionskontroll av värmesystem. Beslutet har ett löpande vite på 60 000 kr var fjärde vecka.
- 22 februari 2022 - beslut om föreläggande med vite om att åtgärda mikrobiell påväxt. Fukt och mikrobiell påväxt bedöms utgöra en hälsorisk för människor. Beslutet omfattar 17 lägenheter. Beslutet har ett löpande vite på 100 000 kr var fjärde vecka.
- Miljöförvaltningen har under hösten 2024 även förelagt bostadsrättsföreningen att säkerställa att de boende har tillgång till varmvatten och att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus uppfylls.

Situationen i dag gällande fjärrvärmen

- Miljöförvaltningen har under hösten fått flera samtal från boende om att de sedan den 2 oktober inte har något varmvatten eller någon uppvärmning av sina lägenheter.
- Skälet anges vara att tomträttshavaren inte har betalt fakturor från fjärrvärmeleverantören E.ON.
- E.ON beslutade att aktivera fjärrvärmen den 22 november 2024 för att hjälpa de boende och skapa bättre förutsättningar att lösa situationen.

Övriga brister

- MKB har inrättat en egen undercentral under taxeringsrevisorn 2 och kapat rör där i syfte att förhindra bakterietillväxt (bl.a. legionella). MKB har inte getts tillträde till undercentralen till Taxeringsrevisorn 5.
- Trots att stadsbyggnadskontoret vid besiktning konstaterat brister gällande säkerheten för hissarna och ett utfärdat användningsförbud har dessa fortsatt varit i bruk.
- Styrelsen har under en längre tid varit i det närmaste okontaktbar.

Förutsättningar för tvångsförvaltning

- Enligt 1 § bostadsförvaltningslagen är lagen tillämplig på fastighet där det 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.
- Hyresnämnden får besluta om ingripande i förvaltningen av en fastighet om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostads-hyresgästerna genom att
 1. eftersätta underhållet av fastigheten eller
 2. annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Hur fungerar tvångsförvaltning?

- Förvaltaren ska, enligt 9 § bostadsförvaltningslagen, svara för en tillfredsställande skötsel av fastigheten och verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjes och att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning.
- Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten.
- En årsavgift i en bostadsrättsförening betraktas inte som en intäkt av en fastighet.

Hyresnämndens tidigare beslut

- Antalet hyresgäster i förhållande till antalet lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt är alldeles för lågt för att tvångsförvaltning skäligen ens bör kunna övervägas och hyresavkastning är så pass liten att det aldrig skulle kunna bli fråga om en meningsfull förvaltning. Redan på den grunden bör tvångsförvaltning inte kunna övervägas.
- Även om en meningsfull förvaltning inte kan anses kunna åstadkommas, kan tvångsförvaltning ändå komma i fråga om vanvården är särskilt kvalificerad. Om det skulle visa sig vara fråga om en betydande och kvalificerad misskötsamhet eller vanvård, kunde det finnas skäl att anse att den misskötsamheten i tillräcklig grad uppväger den begränsade hyresavkastningen och alltså utgöra skäl för ett ingripande genom tvångsförvaltning.

**Är vanvården och
misskötsamheten särskilt
kvalificerad?**

Skälen för ansökan om tvångsförvaltning

- Miljöförvaltningen anser att vanvården av Taxeringsrevisorn 5 är särskilt kvalificerad.
- Bristerna i förvaltningen är allvarliga och bostadsrättsföreningen har inte rättat sig efter miljöförvaltningens förelägganden. Miljöförvaltningen har under en längre tid även haft svårt att få kontakt med bostadsrättsföreningen.
- Miljöförvaltningen föreslår att Trianon utses till förvaltare



Malmö stad