

Förskottering av medel till förvaltare i samband med tvångsförvaltning

Riktlinjer

Fastställt av	Kommunstyrelsen
Datum för fastställande	2016-01-11 § 15
Giltighetstid	Tills vidare. Första översyn 2018-12-31
Ansvarig funktion	Sakinnehåll: Kommunjurist, koncernstaben Administration: Registrator, koncernstaben
Diarienummer	KS-2010-00640
Målgrupp	Finans- och näringslivsutskottet, koncernstaben

Innehållsförteckning

1	SAMMANFATTNING.....	3
2	VAD ÄR TVÅNGSFÖRVALTNING?.....	3
3	EKONOMISKT STÖD FRÅN KOMMUNSTYRELSEN	4
3.1	VILKA BESLUT OMFATTAS AV RIKTLINJERNA?	4
3.2	HUR HANTERAS ÖVRIGA FRÅGOR?	5
4	BESLUTANDE ORGAN OCH BEREDNINGSORGAN	5
5	ÄRENDETS BEREDNING	6
5.1	INFORMATIONsutbyte inom kommunen	6
5.2	BESLUTSUNDERLAGETS INNEHÅLL.....	7
6	UPPFÖLJNING	8

1 Sammanfattning

Det här dokumentet beskriver hur kommunstyrelsen ska agera om kommunen får frågan om att ge förvaltare¹ garantier för kostnadstäckning avseende utgifter kopplade till tvångsförvaltning av bostadsfastigheter. Den form av stöd kommunen kan ge är förskottering av medel i enlighet med bostadsförvaltningslagen.

Förskottering av medel får bara ske när det finns uttryckligt lagstöd för det. Ekonomidirektör kan besluta om förskottering av upp till 5 prisbasbelopp, finans- och näringslivsutskottet av upp till 10 prisbasbelopp och kommunstyrelsen beslutar i övriga fall. Delegat eller kommunstyrelsen avgör om kostnadstäckning ska ges i det enskilda fallet. Beslutet ska fattas med stöd av utredning som skett utifrån dessa riktlinjer.

En ekonom vid avdelningen för ekonomistyrning på koncernstaben ska ha huvudansvar att bereda ärendet. Ekonomen ska samverka med andra berörda funktioner i kommunen efter behov och vad som anges i detta styrdokument.

Om koncernstaben eller delegat vill göra avsteg från riktlinjerna i beredningen, ska kommunstyrelsen besluta i ärendet.

Beslut om inlösen av tvångsförvaltd fastighet fattas av fullmäktige. Beslutanderätt i övriga frågor med anknytning till tvångsförvaltning regleras i kommunstyrelsens delegeringsordning.

2 Vad är tvångsförvaltning?

En hyresgäst har rätt att ställa vissa krav på sin bostads sundhet, ordning och skick. Om fastigheten inte uppfyller dessa krav, kan hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning. Bestämmelserna om särskild förvaltning finns i bostadsförvaltningslagen. Den mest ingripande formen av särskild förvaltning kallas tvångsförvaltning.

Tvångsförvaltning innebär att hyresnämnden utser en förvaltare, som ska försöka lösa de problem som orsakat tvångsförvaltningen. Det är ofta ett bostadsföretag som åtar sig förvaltarskapet. Fastighetsägaren blir i och med detta så gott som helt skild från förvaltningen av fastigheten.

¹ Med förvaltare menar vi i dessa riktlinjer en fysisk eller juridisk person som utsetts till förvaltare av hyresnämnden. Det kan också vara en person som är tilltänkt eller tillfrågad för uppdraget, till exempel genom förslag från kommunen, den berörda fastighetsägaren eller hyresnämnden.

Förvaltaren får använda hyror och eventuella andra intäkter från fastigheten för att bekosta den löpande förvaltningen och andra utgifter. Förvaltaren kan även ta lån för att klara utgifterna. Ibland är dessa åtgärder inte tillräckliga. Då kan hyresnämnden kräva att fastighetsägaren skjuter till de pengar som förvaltaren behöver för att klara skötseln av fastigheten. Det kan även hända att förvaltaren vänder sig till kommunen för ekonomisk hjälp.

3 Ekonomiskt stöd från kommunstyrelsen

Kommunen får bara ge sådan hjälp till förvaltaren som har stöd i lag. Kommunstyrelsen beslutar i ärenden enligt bostadsförvaltningslagen. Enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan en kommun vidta följande åtgärder gällande tvångsförvaltning:

1. Kommunen *får* ansöka om att en fastighet ska ställas under särskild förvaltning, 29 § bostadsförvaltningslagen, när vissa förutsättningar är uppfyllda.
2. Kommunen *ska* förskottera förvaltarens arvode om förvaltaren begär det, under de förutsättningar som anges i 25 § bostadsförvaltningslagen.
3. Kommunen *får* på begäran av förvaltaren förskottera visst belopp om pengarna behövs ”för en åtgärd för fastighetens skötsel som inte kan uppskjutas utan risk för att någon bostadshyresgäst lider allvarlig skada eller olägenhet”, 25 a § bostadsförvaltningslagen.
4. Kommunen *får* lösa in fastigheten, om förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås genom tvångsförvaltningen, 28 § bostadsförvaltningslagen.

Dessutom ska kommunen beredas möjlighet att lämna förslag på förvaltare till hyresnämnden innan de beslutar om tvångsförvaltning. Kommunen ska också ha möjlighet att yttra sig innan hyresnämnden beslutar att förvaltararvode ska betalas av fastighetsägaren personligen.²

3.1 Vilka beslut omfattas av riktlinjerna?

Dessa riktlinjer handlar om ekonomisk hjälp till förvaltaren för att klara av tvångsförvaltningen, det vill säga beslut enligt 25 och 25 a §§ bostadsförvaltningslagen (punkt 2 och 3 ovan).

Kommunen får enbart förskottera medel till förvaltaren. Det rör sig alltså om ett slags ”lån” som kommunen ska kräva att få tillbaka. Andra former av ekonomisk stöd är olagligt.

² 16 § 4 och 5 st. lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Det är en skyldighet för kommunen att förskotta arvode enligt 25 § bostadsförvaltningslagen. Sådana ärenden kräver därför inte lika omfattande utredning som ärenden enligt 25 a § bostadsförvaltningslagen. I sådana ärenden ska dessa riktlinjer följas i de avseenden där riktlinjerna är tillämpliga och relevanta, exempelvis avseende beredningsansvar, beslutande organ och uppföljning.

3.2 Hur hanteras övriga frågor?

Det är rimligt att anta att frågor om tvångsförvaltning ofta måste lösas med kort varsel. Därför delegerar kommunstyrelsen så långt det är möjligt beslutanderätten i sådana ärenden till utskott och tjänstemän. För var tid gällande delegationer framgår av kommunstyrelsens delegeringsordning.

Inlösen av fastigheter är ofta en inte lika akut fråga som behovet av pengar för att täcka fastighetens mest trängande behov. Denna fråga behandlas först i ett senare skede, om det visar sig att tvångsförvaltningen inte har tillräckligt god effekt. Beslut om inlösen av fastighet ska fattas av fullmäktige. Beredningen av sådana ärenden bör genomföras av ekonom, fastighetsstrateg och stads- eller kommunjurist.

4 Beslutande organ och beredningsorgan

Kommunstyrelsen är ansvarigt organ för att utreda och besluta om förfrågningar gällande ekonomiska garantier vid tvångsförvaltning.

Den här typen av ärenden består av många olika frågor som måste redas ut. Den övervägande delen av ställningstagandena som kommunen behöver göra är av ekonomisk natur. Därför ansvarar *ekonomidirektören* för att fördela ärendet till en medarbetare vid koncernstabens avdelning för ekonomistyrning. Den *ekonom* som blir handläggare, har huvudansvar för att ärendet blir berett på förvaltningsnivå. Ekonomen kan ta hjälp av andra tjänstemän att bereda ärendet.

5 Ärendets beredning

5.1 Informationsutbyte inom kommunen

Den ekonom som bereder ärendet ska se till att hämta in och ge information till andra funktioner i kommunen i den mån det behövs. Aktuell delegat och kommunstyrelsen ska informeras om att en förfrågan om ekonomiska garantier tvångsförvaltning har kommit in.

Beredningsansvarig ekonom ska alltid kontrollera om följande funktioner behöver vara delaktiga.

5.1.1 Jurister

Stads- eller kommunjurist bör som regel informeras om beredningen eftersom det kan finnas juridiska ställningstaganden att göra i ärendet. Det kan till exempel handla om att bedöma om den åtgärd som förvaltaren vill ha pengar för faller in under 25 a § bostadsförvaltningslagen (lagligt stöd).

Bolagsjuristen ska vid behov informeras för att kunna göra en juridisk bedömning av ärendet för Stadsbacken AB:s räkning. Det kan till exempel vara nödvändigt för att reda ut om Mitthem AB kan bistå i ärendet. Om bolagsjuristen är frånvarande får kontakt istället ske direkt med berörd funktion inom bolagskoncernen. Kommunstyrelsen kan dock inte begära att ett kommunalt bolag ska agera på ett visst sätt i dessa frågor.

5.1.2 Socialnämnden

Socialnämnden ansvarar för att utföra kommunens uppgifter enligt socialtjänstlagen. Genom denna lagstiftning kan det finnas möjligheter att ge stöd till de boende i den tvångsförvaltade fastigheten. Om tvångsförvaltning aktualiseras ska socialnämnden på egen hand hantera förfrågningar om hjälp utifrån socialtjänstlagstiftningen. Kommunstyrelsen kan inte ge socialnämnden direktiv om hur de ska sköta denna myndighetsutövning.

Kommunstyrelsen kan och ska dock genom koncernstaben ge information till socialnämnden om att det finns ett pågående ärende om tvångsförvaltning. På så vis finns en beredskap hos socialnämnden att hantera eventuellt stödbehov från de boende som påverkas av tvångsförvaltningen.

Kommunikation till socialnämnden kan ske genom socialtjänstens kansli.

5.1.3 Fastighetsansvariga

Fastighetsstrateg vid koncernstaben ska få information om tvångsförvaltningsärenden. Avdelningschef eller dess ställföreträdare vid Drakfastigheter, service och teknik, kan också behöva informeras om ärendet samt delta med sakkunskaper i beredningen. Dessa funktioner är särskilt berörda i allvarliga

fall, där det finns risk att kommunen kommer behöva ta ställning till inlösen av fastigheterna.

5.2 Beslutsunderlagets innehåll

Följande ska finnas med i koncernstabens beslutsunderlag inför beslut enligt 25 a § bostadsförvaltningslagen:

- Information om tvångsförvaltningens upplägg, såsom planerade åtgärder och tidsplan.
- Beskrivning av vilka skador eller åtgärder som förvaltaren har bett om kostnadstäckning för och om förvaltarens kostnadsbedömning.
- Utredning om vilka av dessa problem koncernstaben lagligen kan hjälpa till med och hur.
- Utredning om behovet av att kommunen förskotterar medel. Denna bedömning ska vara restriktiv. Behovet ska bedömas lägre om de boende i fastigheterna kan hjälpas på annat sätt. Till exempel att de boende kan skaffa alternativa boenden på egen hand, eller att socialtjänsten väntas kunna bistå med tillfälliga boendelösningar. Behovet ska bedömas högre om de boende är särskilt skyddsvärda. Det kan exempelvis vara barnfamiljer eller äldre som har små möjligheter att hitta annat på grund av låg betalningsförmåga.
- Vad kommunens insatser kan väntas ha för effekt och vad sannolikheten är för att tvångsförvaltningen når utsatt mål.
- Information om sannolikheten av att kommunen kommer att kunna återkräva de förskotterade medlen.
- Eventuella särskilda åtgärder som krävs för att genomföra återkravet, om det finns tid att ta fram sådana uppgifter och koncernstaben bedömer det relevant.
- Om förskotteringen avviker från ekonomiska styrdokument eller andra planer inom kommunen.
- Hur förskotteringen ska finansieras in av kommunen.
- Om någon av frågorna i ärendet måste hanteras av fullmäktige.
- Om koncernstaben föreslår förskottering eller inte, skälen till det och aktuellt belopp.
- Plan för uppföljning av ärendet.

Om ovanstående uppgifter inte finns att tillgå, ska det framgå av beslutsunderlaget att det förhåller sig på det viset och varför.

Frågan om ersättning för akuta åtgärder ska medges eller inte, ska bedömas utifrån ovanstående avväganden, kommunstyrelsens aktuella ekonomiska situation samt övriga relevanta omständigheter. Utgångspunkten är att kommunen inte lämnar stöd för akuta åtgärder.

Som framgått ovan, kan kommunen bara förskottera medel i enlighet med bostadsförvaltningslagen. Förfrågningar om andra former av ekonomiskt stöd ska därför avslås.

Om ärendet får sådan karaktär att det är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt från kommunen, ska det alltid hänskjutas till kommunfullmäktige för beslut.

6 Uppföljning

Avdelningen för ekonomistyrning har ansvar att följa upp ärendet. Uppföljning ska ske om kommunen beslutar att förskottera medel enligt 25 och/eller 25 a §§ bostadsförvaltningslagen. Finans- och näringslivsutskottet eller kommunstyrelsen ska i sådant fall få information om vad tvångsförvaltningen har gett för effekt. I uppföljningen ska koncernstaben även återkomma till frågan om återkrav av de förskotterade medlen.