

## **Beslut om förvärv av Arbetarbostadsstiftelsens bostadsrätter KSN-2013-1414**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att** förvärva Arbetarbostadsstiftelsens tjugo (20) bostadsrätter i Orstenen, Riksbyggen Uppsalahus 29 till ett pris om 1,1 Mkr per lägenhet,

Uppsala den 4 februari 2015

På kommunstyrelsens vägnar  
*Marlene Burwick/Astrid Anker*

### **I avgörandet deltagande:**

Marlene Burwick (S), Erik Pelling (S), Caroline Andersson (S), Ulrik Wärnsberg (S), Rahima Ortac (S), Maria Gardfjell (MP), Rickard Malmström (MP), Ilona Szatmári Waldau (V), Marta Obminska (M), Fredrik Ahlstedt (M), Therez Olsson (M), Mohamad Hassan (FP), Stefan Hanna (C), Jonas Segersam (KD) och Simon Alm (SD).

### **Dessutom närvarande:**

Gustaf Lantz (S), Eva Christiernin (S), Linda Eskilsson (MP), Hanna Viktoria Mörck (V), Daniel Rogozinski (V), Rikard Sparby (M), Mats Gyllander (M), Louise Landerholm Bill (M), Anna Manell (FP) och Anne Lennartsson (C).

### **Ärendet**

Arbetarbostadsstiftelsen köpte tjugo (20) bostadsrätter i servicehuset Orstenen år 1988. Vid förvärvet registrerades dock kommunen felaktigt som innehavare. Bostäderna är trygghetsboenden som tilldelas via en extern kö som administreras av Riksbyggen till personer som är över 70 år och vill ha ett tryggare boende. Lägenheterna har en hög grad av fysisk tillgänglighet och det finns tillgång till gemensamhetslokaler och värd/värdinna som tillhandahålles genom uppdrag till Riksbyggen. Intressenter anmäler sig och erhåller bostad efter kötid. Då stiftelsen har att tilldela personer bostad utifrån att de är "skötsamma arbetare" föreslås att bostadsrätterna förvärvas av kommunen varvid stiftelsen återfår sitt kapital och kan använda det till att förvärva nya bostadsrätter som kan upplåtas i enlighet med stiftelsens ändamål.

### **Föredragning**

I det läge som uppstått för arbetarbostadsstiftelsen har kommunledningskontoret i ett tidigare ärende, KSN-2013-1414, föreslagit att stiftelsen säljer bostadsrätterna till Uppsala kommun och sedan söker placera kapitalet i andra bostadsrätter för att kunna följa stiftelsens stadgar. Beslutet i kommunstyrelsen blev i enlighet med förslaget, KS den 9 april 2014. För att kunna genomföra den beslutade försäljningen har en god man förordnats att företräda stiftelsen i relation till kommunen som köpare.

En extern värdering har gjorts av bostadsrätterna genom den gode man som företräder arbetarbostadsstiftelsen. Värderingen indikerar att bostadsrätterna med hänsyn till läge och standard har ett genomsnittligt värde inom intervallet 1,0-1,1 miljoner kronor. Värdet kan synas lågt i relation till den marknad som finns inom Uppsala men då avgiften till bostadsrättsföreningen är hög ger det ett mindre utrymme för kapital till förvärvet.

Med anledning av den begränsade möjligheten för kommunen att nå kostnadstäckning för bostäderna kan inte upplåtelsen fortgå i samma form utan successivt omformas utifrån kommunens ansvar för tillhandahållande av särskilda bostäder eller avyttras då avtal löper ut.

### **Ekonomiska konsekvenser**

För Uppsala kommun innebär förvärvet att kommunen blir innehavare av de bostadsrätter som kommunen redan idag förfogar över och att innehavarregistret hos bostadsrättsföreningen stämmer med det faktiska förhållandet.

Den hyra som kommunen debiterar hyresgästen förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Med anledning av den höga avgiften som föreningen debiterar sina medlemmar täcks inte kommunens kostnader av den avtalade hyran. Därtill kommer drift och underhållskostnader samt kapitalkostnader.

Det finns inte anledning att anta att närstående hyresförhandlingar kommer att resultera i en hyressättning som täcker kommunens kostnader vilket innebär att bostäderna inte kan upplåtas på samma sätt med mindre än att enskilda gynnas genom en subventionerad hyra som inte är behovsgrundat i ett myndighetsbeslut. Bostäderna ska successivt omformas utifrån kommunens ansvar för tillhandahållande av särskilda bostäder eller avyttras då avtal löper ut.