

Handläggare
Patrik Hesselius
Johan Andersson

Datum
2018-09-07

Diarienummer
KSN-2018-2735

Kommunstyrelsen

Ombildning av bostadsrättsföreningar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att uppdra till kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen att utreda och påbörja ombildning av Brf Leopold, Brf Prinsen och Brf Orstenen till hyresfastigheter,

att uppdra till kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen att återkomma till kommunstyrelsen med förslag till beslut för att kunna genomföra ombildning av Brf Leopold, Brf Prinsen och Brf Orstenen,

att uppdra till Uppsala kommuns ombud gentemot bostadsrättsföreningarna att verka för att Uppsala kommuns representation i styrelserna motsvarar kommunens andel av bostadsrätterna,

att utse Uppsala kommuns fastighetschef som kommunens representant i Brf Leopolds, Brf Prinsens och Brf Orstenens styrelser, samt

att delegera beslutsrätt till Uppsala kommuns fastighetschef att vid behov utse övriga tjänstepersonsrepresentanter i bostadsrättsföreningarnas styrelser.

Ärendet

Uppsala kommun förvärvade i slutet av 70-talet och i början av 80-talet bostadsrätter i tre bostadsrättsföreningar. Syftet var att kunna tillhandahålla boende för äldre. I anslutning till bostäderna finns gemensamhetsytor för dagaktiviteter samt restauranger för att kunna erbjuda de boende måltider. Senare har även vårdboende i institutionell form etablerats, och vissa av lägenheterna erbjuds inom ramen för socialpsykiatrins verksamhet.

Uppsala Kommun äger samtliga bostadsrätter och andelar i två bostadsrättsföreningar samt samtliga bostadsrätter som utgörs av bostäder i en bostadsrättsförening. Bostäderna i dessa föreningar vidareuthyrs av Uppsala kommun som trygghetsboende till privatpersoner.

De tre bostadsrättsföreningarna är:

- Bostadsrättsföreningen Brf Leopold ("Brf Leopold"),
 - Kommunen äger idag alla bostadsrätter
 - 82 st lägenheter (4 719 kvm)
 - Verksamhetslokaler (4 981 kvm)
- HSB:s Bostadsrättsförening Prinsen i Uppsala ("Brf Prinsen")
 - Kommunen äger idag alla bostadsrätter
 - 47 st lägenheter (2 924 kvm)
 - Verksamhetslokaler (1 132 kvm)
- Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 29 ("Brf Orstenen")
 - Kommunen äger idag alla bostäder samt delar av verksamhetslokalerna
 - 44 st lägenheter (2 925 kvm)
 - Verksamhetslokaler (1 359 kvm)
 - En verksamhetslokal ägs av Region Uppsala (3 100 kvm)

Föredragning

Bostadsrätterna som är bostäder ägs av Uppsala kommun och vidareuthyrs till privatpersoner så som om det skulle vara en hyresrätt. Detta gör att kommunen är ansvarig för underhåll av alla delar av lägenheten (tex. ytskikt, fasta inventarier och våtrum), medan bostadsrättsföreningen är ansvarig för fastigheten gentemot Uppsala kommun. Detta medför att den drift och underhåll som i en hyresfastighet ombesörjs av en part utförs av två parter.

Uppsala kommuns fastighetsavdelning har under flertalet år upplevt viss problematik kring gränsdragning och kommunikation mellan kommunen och bostadsrättsföreningarna. Vid analys av förvaltningen av fastigheterna och driften av delar av verksamheten så har det framkommit att denna typ av ägandeform är ineffektiv, delvis på grund av ovan nämnda problematik. Analysen har visat att förvaltningen och driften av fastigheterna skulle kunna utföras på ett mer effektivt sätt om de ombildas till hyresfastigheter.

Då Uppsala kommun äger samtliga bostadsrätter i Brf Leopold och Brf Prinsen föreslås att dessa två ombildas till fastigheter som upplåts som hyresrätter. I Brf Orstenen äger Uppsala kommun samtliga bostäder och delar av verksamhetslokalerna. En av verksamhetslokalerna (vårdcentralen) ägs av Region Uppsala, och kan avgränsas från resten av fastigheten. Vid överenskommelse med Region Uppsala kan även Brf Orstenen ombildas till en fastighet som upplåts som hyresrätter.

När det gäller Uppsala kommuns representation och kontroll av ägandet av bostadsrätterna i de tre bostadsrättsföreningarna har kommunfullmäktige utsett ombud för Brf Leopold och Brf Orstenen. För Brf Prinsen har dock inget ombud utsetts. Vidare har vid närmare granskning av kommunens ägande av bostadsrätterna i samtliga tre föreningar framkommit att Uppsala kommun inte har tagit formella beslut kring kommunens representation i styrelserna.

Det är av vikt att Uppsala kommun har god insyn och kontroll över sina egendomar, speciellt vid en ombildning av bostadsrättsföreningarna. Därför föreslås att Uppsala kommuns ombud gentemot bostadsrättsföreningarna får i uppdrag att verka för att Uppsala kommuns representation i styrelserna motsvarar kommunens andel av bostadsrätterna.

För att kunna genomföra en närmare granskning av Brf Leopold, Brf Prinsen och Brf Orstenen och förbereda för ombildning så föreslås kommunstyrelsen att utse Uppsala kommuns fastighetschef som kommunens representant i Brf Leopolds, Brf Prinsens och Brf Orstenens styrelser. Vidare föreslås att kommunstyrelsen delegerar beslutsrätt till fastighetschefen att vid behov utse övriga tjänstepersonsrepresentanter i bostadsrättsföreningarnas styrelser.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuella merkostnader som uppdraget ger tas inom respektive förvaltnings budgetram.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson
Chef kommunledningskontoret