

§ 254

Svar på motion om att ta fram en etisk standard för bostadsaktörer från Tobias Smedberg (V) och Ingela Ekrelius (V)

KSN-2019-03835

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** kommunstyrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheten att ta fram en etisk standard, samt
2. **att** med föredragning anse motionen vara besvarad.

Reservation

Fredrik Ahlstedt (M), Jonas Petersson (C) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Jonas Segersams (KD) och Fredrik Ahlstedts (M) yrkanden.

Yrkanden

Jonas Segersam (KD) yrkar, med instämmande från Fredrik Ahlstedt (M), att ärendet återremitteras.

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar i andra hand avslag till föreliggande förslags första att-sats (1).

Beslutsgång

Ordförande ställer först Jonas Segersams (KD) återremissyrkande mot ärendets avgörande idag och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslags första att-sats (1) mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller densamma.

Ordförande ställer slutligen föreliggande förslags andra att-sats (2) mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller densamma.

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-08-18

Sammanfattning

Tobias Smedberg (V) och Ingela Ekrelius (V) föreslår i en motion väckt 9 december 2019

- att kommunstyrelsen ges i uppdrag att ta fram en etisk standard för bostadsaktörer i Uppsala kommun, samt
- att kommunstyrelsen ges i uppdrag att i samband med berörda nämnder och utskott se över vilka verktyg kommunen har eller bör ta fram för att förhindra oseriösa bostadsaktörers etablering i kommunen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 28 april 2020
- Bilaga, Motion om att ta fram en etisk standard för bostadsaktörer från Tobias Smedberg (V) och Ingela Ekrelius (V)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-04-28

Diarienummer:
KSN-2019-03835

Handläggare:
Elin Blume

Svar på motion om att ta fram en etisk standard för bostadsaktörer från Tobias Smedberg (V) och Ingela Ekrelius (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** kommunstyrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheten att ta fram en etisk standard, samt
2. **att** med föredragning anse motionen vara besvarad.

Ärendet

Tobias Smedberg (V) och Ingela Ekrelius (V) föreslår i en motion väckt 9 december 2019

- att kommunstyrelsen ges i uppdrag att ta fram en etisk standard för bostadsaktörer i Uppsala kommun, samt
- att kommunstyrelsen ges i uppdrag att i samband med berörda nämnder och utskott se över vilka verktyg kommunen har eller bör ta fram för att förhindra oseriösa bostadsaktörers etablering i kommunen.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret i samråd med miljöförvaltningen.

Barn-, näringsliv-, och jämställdhetsperspektiven har beaktats i ärendet och konsekvenserna framgår nedan.

Föredragning

Som motionärerna skriver är oseriösa fastighetsägare inte önskvärda då det kan drabba de boende genom bristande kvalitet och underhåll. Detta kan i sin tur få konsekvenser för de boendes trivsel i sin bostad och i sitt område, och även ge en negativ påverkan för den boendes trygghet. En trygg boendemiljö är viktigt för alla och ger goda förutsättningar för barns uppväxtvillkor.

Kommunen bedriver idag ett omfattande arbete utifrån det lagstadgade ansvaret som bland annat innefattar detaljplanering, bygglovgivning och tillsyn av byggnadstekniska egenskaper, inomhus- och utomhusmiljö. Ett arbete som ska säkerställa säkra, hälsosamma och tillgängliga fastigheter och boendemiljöer för såväl barn som vuxna.

Inom ramen för kommunens arbete med detaljplanering och bygglov säkerställs att alla byggnationer uppfyller kraven för säkerhet och funktion.

I plan- och bygglagen finns bestämmelser om de krav som ställs på fastighetsägare gällande byggnaders underhåll och att tomter ska hållas i vårdat skick. Om underhållet missköts kan byggnadsnämnden förelägga ägaren att göra nödvändiga åtgärder. Plan- och byggnadsnämndens tillsynsarbete handlar bland annat om att den bebyggda miljön ska vara säker, hälsosam och tillgänglig.

I Uppsala gäller många tillsynsärenden bristande ventilation och hissar. Enligt kommunens handlingsplan för trygghet och säkerhet ska bygglovtillsynen ha extra fokus på Gottsunda, Stenhagen och Gränby som en del i arbetet med att skapa högre trygghetskänsla och bidra till en trivsammare boendemiljö.

I miljöbalken ställs krav på att en fastighetsägare ska ha rutiner för att upptäcka, förebygga och åtgärda brister i verksamheten. I Uppsala kommun är det miljö- och hälsoskyddsnämnden som bedriver tillsyn av fastighetsägare. Dels bedrivs tillsyn av fastighetsägares egenkontroll där kommunen med visst intervall besöker fastighetsägare för att se över deras rutiner. Dels kontrolleras fastighetsägare på plats om klagomål från boende inkommer.

De senaste åren har miljö- och hälsoskyddsnämnden även bedrivit aktivt uppsökande tillsyn av inomhusmiljön med extra fokus på socioekonomiskt svagare stadsdelar. Tillsyn har gjorts i Valsätra, Gottsunda, Kvarngärdet och Gränby. Till hösten är Sävja och Stenhagen i fokus. Kommunens arbete är mycket uppskattat av hyresgästerna. De inomhusmiljöproblem som ofta upptäckts är kopplade till bristande ventilation, men även fuktskador och låg inomhustemperatur. Brister åtgärdas generellt inom utsatt tid av fastighetsägaren.

Kommunen eller en hyresgästorganisation kan anmäla en fastighetsägare till hyresnämnden. I dagsläget finns ingen fastighetsägare i Uppsala uppsatt på Tidningen Hem & Hyras svarta lista över fastighetsägare som har dömts av någon hyresnämnd. Om en bostadsfastighet är, eller befaras bli, grovt vanvårdad och detta drabbar hyresgästerna har kommunen enligt lag möjlighet att expropriera en fastighet.

Sammantaget har kommunen möjlighet att bedriva ett aktivt arbete för att förhindra oönskat beteende av befintliga fastighetsägare.

Utöver kommunens lagstadgade ansvar bedriver kommunkoncernen även ett förebyggande arbete genom aktiv dialog med Gottsunda/Valsätra fastighetsägarförening. Dialog och samverkan sker också inom kommunkoncernen och med privata fastighetsägare för att motverka handel med svartkontrakt.

I kommunens arbete med markanvisning är ambitionen att sälja mark till seriösa och långsiktiga förvaltare. Detta skulle kunna förtydligas genom en etisk standard som kommunens markanvisningspolicy kan hänvisa till, och som tydligare beskriver kommunens ambition för näringslivet. Vad som kan innefattas i en etisk standard och hur den kan formuleras kan kommunstyrelsen få i uppdrag att se över.

Genom att minimera risken för att få in oseriösa fastighetsförvaltare genom nybyggnation och samtidigt fortsätta bedriva ett proaktivt tillsynsarbete för befintliga fastighetsförvaltare begränsas risken för oseriösa fastighetsägare i kommunen.

Motionärerna önskar att Uppsala kommun ska uppvakta regeringen om att återinföra förvärvslagen. Fram till år 2010 fanns det en möjlighet att göra en förhandsprövning av nya fastighetsägare för att hindra de som var olämpliga från att överta förvaltningen. När lagen upphävdes infördes istället skärpningar i bostadsförvaltningslagen. En statlig utredning har haft i uppdrag att analysera konsekvenserna av denna förändring.

I den statliga utredningen (SOU 2017:33) konstateras att det finns problem med förvaltningen av hyreshus, men att det inte kan beläggas att dessa har ett samband med upphävandet av förvärvslagen. De konstaterar också att förvärvslagen inte hade den preventiva effekt som var avsikten. Den statliga utredningen anser därför att det inte finns skäl att föreslå att en ny förvärvslag införs. Utredningens förslag är istället att öka effektiviteten i de befintliga systemen som finns för att komma tillrätta med bristande förvaltning och ger förslag på förtydliganden och skärpningar i hyreslagen och bostadsförvaltningslagen.

Mot bakgrund av att en särskild utredare analyserat konsekvenserna av lagens avskaffande och lämnat förslag på åtgärder som nu bereds inom regeringskansliet bör kommunen invänta dessa åtgärder från regering och riksdag.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt i ärendet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 28 april 2020
- Bilaga, Motion om att ta fram en etisk standard för bostadsaktörer från Tobias Smedberg (V) och Ingela Ekrelius (V)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Ta fram en etisk standard för bostadsaktörer

De senaste årens ökande bostadsbrist i Uppsala har inneburit att alltfler oseriösa fastighetsvärdar sett chansen att tjäna snabba pengar på att tillhandahålla bostäder som inte når upp till den säkerhet och kvalitet som hyresgäster har rätt att vänta sig.

Många av de lagstadgade verktyg som kommunerna tidigare har haft för att ingripa mot oseriösa värdar har tyvärr tagits bort. Uppsala kommun bör uppvakta regeringen om att återinföra förvärvslagen som ger kommunen rätt att förhindra oseriösa fastighetsvärdar att skaffa sig fler fastigheter. Kommunen bör även se över sina nuvarande möjligheter att kraftfullt ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar och säkerställa att markanvisningspolicyn tydligt visar att kommunen inte accepterar att hyresgästernas säkerhet och välmående sätts på spel. Varje markanvisning måste föregås av en noggrann kvalitetssäkring av byggherrens förvaltningshistoria.

Genom att ta fram en etisk standard för bostadsaktörer som agerar i kommunen får vi ett verktyg mot oseriösa aktörer. Kommunen bör även utöka de verktygen vi har till hands mot oseriösa aktörer genom att exempelvis: se över möjligheter för berörda nämnder att ingripa mot oseriösa fastighetsvärdar, i samband med Mark- och exploateringsutskottet ta fram en process för kvalitetssäkring av varje förvaltare innan markanvisning ges och att ta fram förslag till en reviderad markanvisningspolicy som tydligt anger att oseriösa fastighetsförvaltare inte erbjuds nya markanvisningar.

För att Uppsala kommun ska kunna garantera ett tryggt och säkert boende för alla måste vi komma tillrätta med oseriösa bostadsaktörer. Slumvärdar ska inte ha någon plats i Uppsala kommun.

Med anledning av ovanstående yrkar Vänsterpartiet på

att kommunstyrelsen ges i uppdrag att ta fram en etisk standard för bostadsaktörer i Uppsala kommun

att kommunstyrelsen ges i uppdrag att i samband med berörda nämnder och utskott se över vilka verktyg kommunen har eller bör ta fram för att förhindra oseriösa bostadsaktörers etablering i kommunen

Tobias Smedberg (v)

Ingela Ekreljus (v)

