

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Affärsutvecklare
Martina Sennerholm

KOMMUNSTYRELSEN
2025-06-04

Försäljning av tio tomställda bostadsrätts- lägenheter

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner att försäljningsprocessen för tio bostadsrättslägenheter genomförs.
2. Kommunstyrelsen uppdrar till fastighetschefen att underteckna för försäljningarna erforderliga handlingar.

Sammanfattning

Kommunen har ansvar för att behovet av boende tillgodoses enligt socialtjänstlagen, lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning samt lag om mottagande av asylsökande m.fl. Kommunen har bland annat tillgång till 145 bostadslägenheter för ändamålet, varav 94 stycken är bostadsrättslägenheter som kommunen äger. Kommunen har under de senaste åren haft en överkapacitet av kommunägda bostadsrättslägenheter. I mitten av mars år 2025 var 41 av lägenheterna vakanta. För att minska överkapaciteten och de kostnader den medför föreslås att tio av de vakanta bostadsrättslägenheterna avyttras. Bostadsrättslägenheterna föreslås säljas via mäklare. De tio tomställda lägenheterna innebär kostnader för kommunen på cirka 550 tkr per år. Förväntad sammantagen försäljningsintäkt har bedömts till cirka 17 mnkr.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 26 maj 2025.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen har ansvar för att behovet av boende tillgodoses enligt socialtjänstlagen (2001:453), lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning samt lag (1994:37) om mottagande av asylsökande m.fl. Kommunen behöver ha tillgängliga bostäder för detta ändamål.

Kommunen har i början av år 2025 totalt 145 bostadslägenheter att disponera för social omsorgs behov. Kommunens innehav av bostadslägenheter består av både hyresrätter som hyrs från privata fastighetsägare eller Täby Fastighets AB och bostadsrätter som ägs av kommunen. Bostadsrättslägenheterna som kommunen äger är 94 stycken. Hyreslägenheter sägs upp när de blir tomställda om inget nytt behov finns.

Riktlinjer för uthyrning av kommunens bostadslägenheter

När en person beviljas en bostadslägenhet i kommunens bostadsbestånd innebär det att personen får nyttjanderätt till bostadslägenheten utifrån förutsättningar i beslutet om socialt stöd. Kontraktslängden regleras i *Riktlinjer för handläggning och hantering av bostäder som hyrs i andra hand av kommunfastigheter*, beslutade av socialnämnden den 28 december 2013, § 112, och är som längst fyra år. Det innebär att en uthyrd lägenhet vanligtvis kommer tillbaka till det uthyrningsbara beståndet igen inom fyra år.

Av de 145 bostäderna har nuvarande hyresgäst besittningsrätt i 73 av lägenheterna. Det innebär att dessa 73 lägenheter inte kommer tillbaka till det uthyrningsbara innehavet igen efter fyra år. De blir endast tillgängliga för kommunen om hyresgästen avflyttar eller avlider. Dessa lägenheter kan därför inte ingå i det uthyrningsbara innehavet för att möta kommande års behov för socialnämndens verksamhet och har därför inte inkluderats i analysen för över- eller underkapacitet i bostadsinnehavet. Det kan dock bli aktuellt att ytterligare lägenheter erbjuds med besittningsrätt utifrån socialnämndens utredning *Översyn av Bostad först och Tak över huvudet garanti*, beslutad av socialnämnden den 6 december 2023, § 169, där fler personer som är i behov av socialt stöd kan få möjlighet att bo kvar efter avslutad insats.

Årligt behov av nya lägenheter för socialnämndens verksamhet

Prognosen för socialnämndens verksamhet visar att i genomsnitt åtta nya hushåll kommer att vara i behov av en lägenhet respektive år. Detta inkluderar behovet

för individ- och familjeomsorgens lägenheter samt funktionsnedsättningsområdets träningslägenheter. Prognoser innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet, men i detta fall är bedömningarna särskilt osäkra beroende på yttre faktorer och politiska beslut både inom och utanför Sverige. Eftersom situationen är så pass osäker och kan komma att ändras fort behöver det finnas en beredskap för att boendebehovet med kort varsel förändras. I det fallet att villkoren för att erhålla och inneha ett boende ändras, kan prognosen komma att justeras därefter.

Osäkerheten i prognosen innebär att kommunen behöver ha en något högre kapacitet än det prognosticerade behovet. Detta delvis för att kunna möta en oförutsedd högre efterfrågan och delvis för att ha möjlighet att kunna göra anpassningar och renoveringar av lägenheter mellan det att en hyresgäst flyttar ut och nästa flyttar in.

Överkapacitet av bostadslägenheter

I mars år 2025 var 41 lägenheter av de totalt 145 lägenheterna vakanta. Antalet återkommande lägenheter samt det prognosticerade behovet av lägenheter redovisas årligen i lokalförsörjningsplanen. Den senaste lokalförsörjningsplanen för åren 2025 till 2035 med utblick mot år 2043 beslutades i kommunstyrelsen den 3 mars 2025, §24.

Det har under en längre period funnits en överkapacitet på kommunägda bostadsrättslägenheter. Den närmaste fyraårsperioden förväntas dock överkapaciteten fortsatt uppgå till mellan 30 och 40 lägenheter. Det finns ett visst behov av en överkapacitet i lägenhetsinnehavet, men då antalet vakanta lägenheter fortfarande är betydligt större än behovet, föreslås att tio av bostadsrättslägenheterna avyttras under den närmaste tvåårsperioden.

Lägenheterna som föreslås säljas utgår ifrån urvalskriterierna kostnad för kommunen, storlek, närhet till centrum eller kommunikationer, tillgänglighetsanpassning samt antalet lägenheter i samma bostadsrättsförening. Bostadsrättslägenheterna redovisas i bilaga till tjänsteutlåtandet (sekretess). Lägenheterna är ettor och tvåor från 22 till 68 kvm som samtliga har renoveringsbehov. De tio bostadsrättslägenheterna är belägna på olika adresser i kommunen och föreslås säljas via mäklare.

Ekonomiska överväganden

Förslaget innebär att antalet tomställda bostadsrättslägenheter minskar vilket ger lägre kostnader för kommunen. De tio tomställda bostadsrättslägenheterna innebär kostnader om cirka 550 tkr per år för kommunen. Kostnaderna innefattar el, avgifter till föreningar samt drift och förvaltning av lägenheterna.

Försäljning av bostadsrättslägenheter innebär att kommunen får en försäljningsintäkt. Försäljningsintäkten uppskattas sammanlagt till cirka 17 mnkr för de tio lägenheterna. Arvode för mäklartjänster, städtjänster samt eventuella enkla åtgärder i lägenheter inför försäljning kommer att belasta försäljningsintäkten.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Lista med bostadsrättslägenheter som föreslås säljas (sekretess), daterad den 22 april 2025
2. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 22 april 2025
3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Handläggare Martina Sennerholm