

Handläggare: Peter Forsman
Sektor Teknik och service

BÅRESTAD 1:2, Lotsen



SKINNSKATTEBERG BÅRESTAD 1:2

Ärende sammanfattning.

Vid genomgång av fastigheten så konstateras att byggnaden är strukturellt i gott skick. Takets tekniska livslängd är inte uppnådd, fönsterna är bytta och fasaden är renoverad.

Då socialtjänsten blockhyrt fastigheten har ingen löpande underhållsplan upprättats vilket medfört att underhållsbehovet varit oklart.

Vid den genomgång som gjort så konstateras att alla lägenheter har ett renoveringsbehov, se medföljande redovisning.

En del bygganmälspliktiga åtgärder är också genomförda utan tillstånd vilka måste återställas eller sökas tillstånd för. Det innefattar bland annat sammanslagningen av flera lägenheter till en samlingslokal samt installationen av trapphiss.

Sammanställning av blockhyra av en fastighet.

Blockhyra är en särskild form av hyresavtal där en hel fastighet, eller en större del av en fastighet (t.ex. ett helt bostadshus, ett antal lägenheter eller hela lokalytor), hyrs ut till en och samma hyresgäst – oftast en juridisk person som i sin tur hyr ut bostäder eller lokaler till andra. Det är vanligt förekommande inom fastighetsförvaltning, kommunal bostadsförsörjning, sociala boenden, hotellverksamheter eller större kontorskomplex.

Grundläggande principer

I ett blockhyresavtal eller så kallad blockuthyrning är relationen mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen tydlig:

- Hyresvärden hyr ut fastigheten i sin helhet till en blockhyresgäst.
- Blockhyresgästen tar på sig ansvaret att i sin tur hyra ut delar av fastigheten till slutliga brukare, alltså de boende eller verksamheter som faktiskt använder lokalerna eller bostäderna.

Detta innebär att den egentliga hyresrelationen mellan fastighetsägaren och de enskilda brukarna inte existerar juridiskt – ansvaret och avtalsförhållandet ligger mellan blockhyresgästen och brukarna.

Parter och ansvar

- Hyresvärden (fastighetsägaren): Ansvarar för den övergripande fastigheten, större underhåll, och ser till att blockhyresgästen följer avtalet.
- Blockhyresgästen: Har ett helhetsansvar för fastigheten inom de ramar som anges i blockhyresavtalet, vilket ofta inkluderar drift, underhåll, tillsyn och andrahandsuthyrning. Denna part fungerar som en slags "mellanhand".
- Brukarna/slutliga hyresgäster: Har ett hyresförhållande enbart med blockhyresgästen och inte med fastighetsägaren.

Blockhyra används ofta i följande sammanhang:

- Kommunal verksamhet: Kommuner kan hyra ett helt bostadshus från en privat fastighetsägare för att använda det till sociala boenden, studentbostäder eller nyanlända.
- Hotell- och företagsboenden: Ett företag kan blockhyra ett helt hotell eller flera lägenheter för att inhysa personal.
- Studentboenden: Studentkårer eller universitet kan blockhyra bostäder åt studenter.
- Asylboenden eller skyddade boenden: Organisationer eller statliga myndigheter hyr fastigheter för tillfälligt boende.

Blockhyra regleras i huvudsak enligt jordabalken (kapitel 12, även kallad hyreslagen). Några viktiga juridiska punkter:

- Blockhyresgästen betraktas som förstahandshyresgäst.
- Denna gäst har rätt att hyra ut i andra hand utan hyresvärdens tillstånd om det anges i blockhyresavtalet.

- Blockhyresgästen kan dock bli ansvarig för störningar, skador eller andra problem som de slutliga hyresgästerna orsakar.
- Hyressättningen till slutliga brukare kan följa särskilda regler, beroende på vilken typ av verksamhet det rör sig om.

För- och nackdelar

Fördelar för fastighetsägaren:

- Stabil och långsiktig hyresintäkt från en enda aktör.
- Mindre administrativt arbete jämfört med att hyra ut till många enskilda hyresgäster.
- Blockhyresgästen ansvarar ofta för löpande förvaltning.

Fördelar för blockhyresgästen:

- Kontroll över hela fastigheten eller området.
- Möjlighet att skapa verksamhet, erbjuda boende eller vidare uthyra enligt egna mål.

Nackdelar och risker:

- Fastighetsägaren har begränsad kontroll över vilka som faktiskt bor eller verkar i fastigheten.
- Vid problem (t.ex. störningar eller vanvård) är det blockhyresgästen som hålls ansvarig, men det kan ändå påverka fastighetsägarens rykte eller förhållande till omgivningen.
- Om blockhyresgästen går i konkurs kan fastighetsägaren snabbt stå utan intäkter.

Jordabalk (1970:994)

12 kap. Hyra

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 § På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om

1. upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Lag (1984:694).

15 § Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, ska hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats.

Lag (2009:180).

Plan- och byggförordning (2011:338)

6 kap. Lov och anmälan m.m.

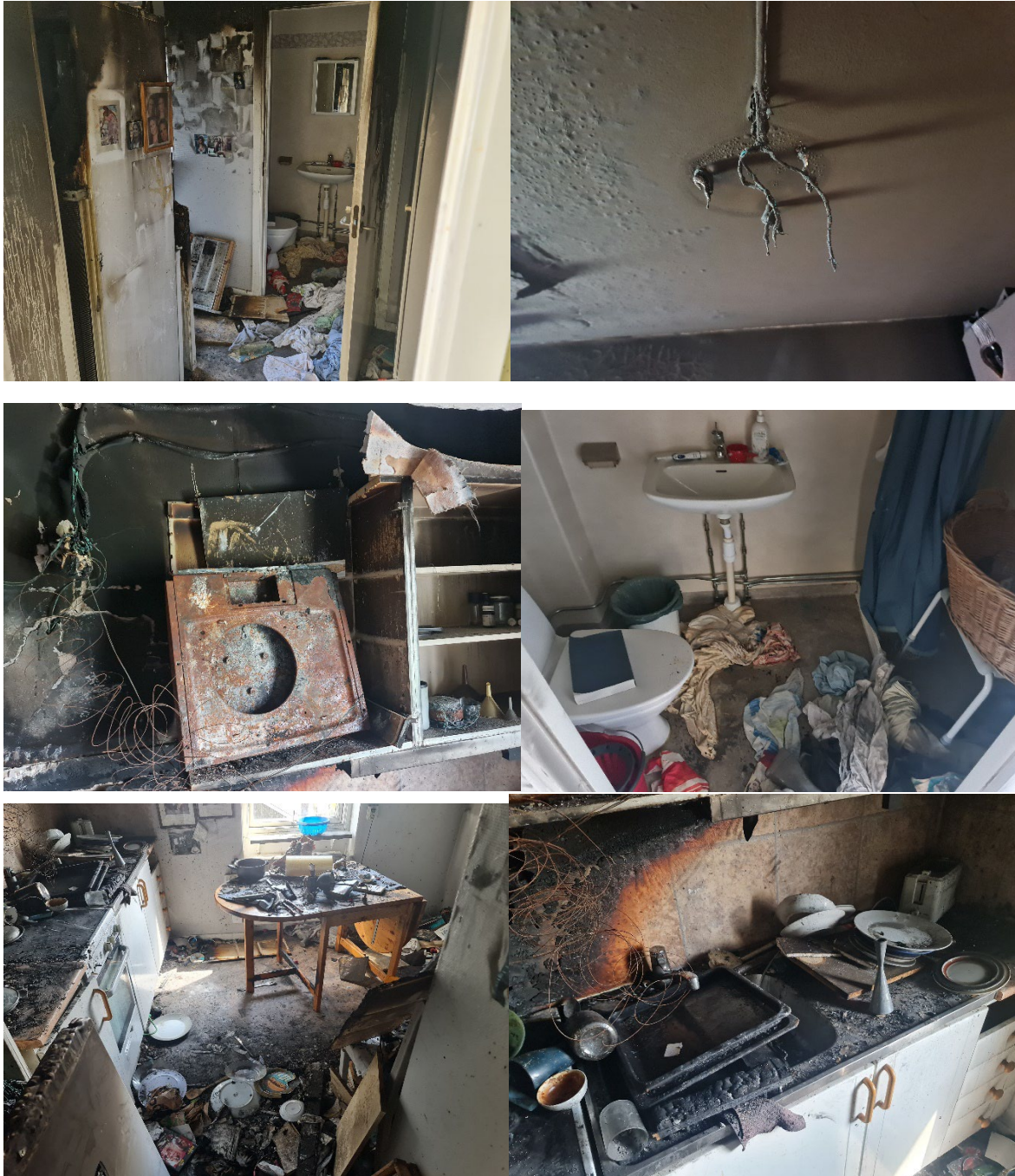
5 § För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

1. rivning av en byggnad eller en del av en byggnad,
2. nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) har undantagits från krav på bygglov,
3. en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt,
4. en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader,
5. en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt,
6. en sådan ändring av en byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden,
7. underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § andra stycket plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter,
8. nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk,
9. uppförande eller tillbyggnad av ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen,
10. uppförande eller tillbyggnad av en sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen,
11. ändring av en komplementbyggnad som innebär att den blir ett komplementbostadshus,
12. tillbyggnad som avses i 9 kap. 4 b § första stycket 1 plan- och bygglagen,
13. byggande av takkupor som avses i 9 kap. 4 b § första stycket 2 plan- och bygglagen, eller
14. inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

Om det vid åtgärderna kan antas uppkomma farligt avfall ska detta framgå av anmälan. Förordning (2020:708).

Lägenhet 1

En etta som är fullständigt utbränd. Hela lägenheten måste saneras och renoveras vilket också innefattar EL och VA.





Lägenhet 2.

En etta. Har boende så är ej besiktigad.

Lägenhet 3.

En tvåa som är rustad. Behöver nytt badrum och kök samt nya ytskikt.



Lägenhet 4.

En tvåa som är i behov av total sanering och upprustning. Har haft rökare så behöver total sanering. Nytt kök och badrum samt alla ytskikt.



Lägenhet 5.

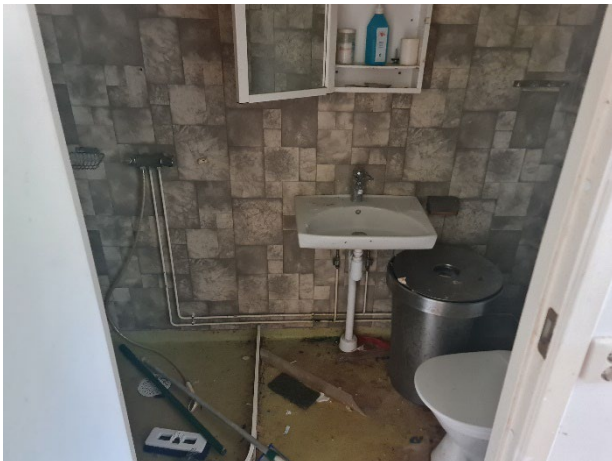
Verksamhetens lokal som är sammanslagen och går mellan trapphusen på nedre plan.

Lokalerna är i generellt bra skick men behöver nya ytskikt. Lokalerna måste separeras samt planlösningen återställas.



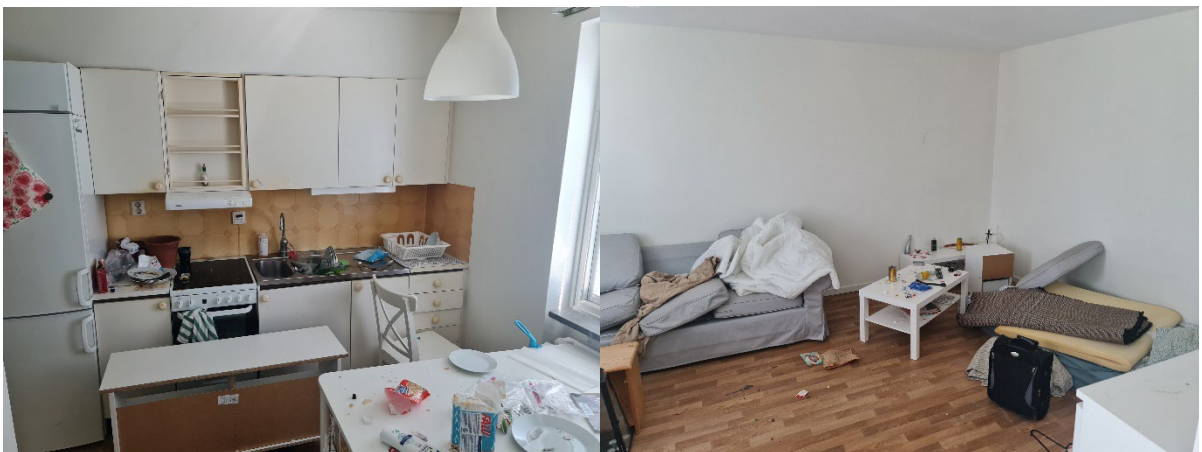
Lägenhet 6.

En etta som är helt förstörd och behöver sanering och total upprustning.



Lägenhet 7.

Total Sanering och upprustning.





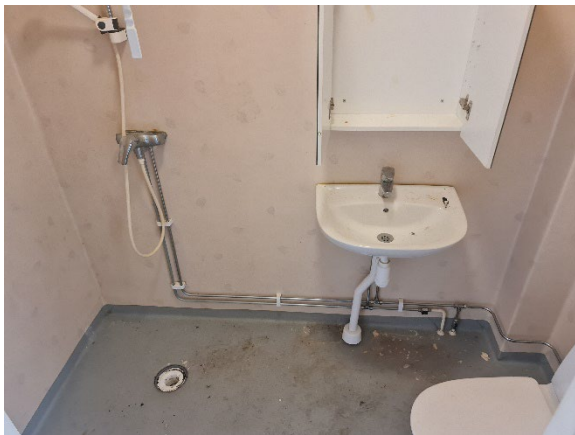
Lägenhet 8.

Normalt slitage men är rökt i.



Lägenhet 9.

Sönderrökt. Tillväxt på vägg i vardagsrum och badrum. Måste saneras.



Lägenhet 10.

Även denna lägenhet är sönderrökt. Måste totalsaneras.



