



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

Styrelsesammanträde 11/2023

Plats och tid:	Åsikten, Munktelstorget 2 kl. 13:15 – kl. 16:10
Beslutande:	Mats Bengtsson, ordförande Leif Thorstenson Tobias Gustafsson Kristofer Lennstrand - Teams Torgny Zetterling Annelie Klavins Nyström Maria Forsberg
Ej närvarande:	Eva Ehrstrand
Fackliga styrelseledamöter:	
Övriga deltagare:	Fredrik Elf, VD Tomas Lindblom, Säkerhetschef §§ 5–6 Mirja Cervin, Affärsområdeschef Bostad §§ 7–8 Sandra Råsberg, Chef HR, Kommunikation och Marknad §§ 9–11 Marie Gynt, Ekonomichef §§ 9–10 Hanna Andersson, Redovisningsansvarig § 10
Utses att justera:	Torgny Zetterling
Paragraf:	1–15
Underskrifter	Protokollet är e-signerat, se sista sidan



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

§ 1 Val av justerare

Torgny Zetterling utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen.
Ingen styrelseledamot anmälde jäv.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 10/2023 lades till handlingarna.

Informationsärenden och verksamhetsrapporter

§ 4 VD information

Dnr 2023:25:2008

Fredrik Elf lämnade en nulägesrapport utifrån utsänt VD-brev.

Beslutsärende

§ 5 Remiss Granskning av kontinuitetsplanering avseende it-avbrott

Dnr 2023:611:2009

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna yttrande gällande remiss "Granskning av kontinuitetsplanering
avseende it-avbrott"

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Ärendebeskrivning

KPMG har av lekmannarevisorerna fått i uppdrag att genomföra en granskning av Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s (KFAST) kontinuitetsplanering vid händelse av it avbrott. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2023.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

KPMGs sammanfattande bedömning efter att revisionen har genomförts är att bolagsstyrelsen för Kfast inte har ett formellt krav om kontinuitetsplanering då bolagets verksamhet inte tillhör kategorin samhällsviktig. Revisionen konstaterar också att det inom bolaget finns tillgång till vissa underlag och manuella rutiner för att hantera it-avbrott.

Kontinuitetsplanering handlar om att systematiskt skapa en förmåga att fortsätta bedriva sin verksamhet på en tolerabel nivå, oavsett vilken typ av störning som organisationen utsätts för.

Målet är att organisationen ska ha en förmåga att hantera störningar och avbrott i verksamheten så att dessa får en så liten påverkan som möjligt på verksamheten. Kontinuitetsplanering är därtill en fortlöpande process och ska säkerställa att återkommande arbete med krisberedskap sker inom respektive verksamhet.

Revisionen konstaterar att det inom Kfast finns tillgång till vissa underlag och manuella rutiner för att hantera it-avbrott och granskningen visar att organisations- och ansvarsfördelningen är tydlig och det finns en funktion som kan stödja verksamhetsansvariga i deras arbete med risk- och sårbarhetsanalyser (RSA).

Arbetet med RSA sker även i enlighet med de av kommunfullmäktige beslutade styrdokumenterna. Det finns till viss del underlag och processer för att upprätthålla verksamheten vid it-avbrott. Kommunrevisionen vill dock poängtera vikten av dokumenterade rutiner och planer då it-bortfall genom cyberattacker eller intrång ofta är förenat med stora konsekvenser där det finns risk för drabbade verksamheter att lida ekonomisk skada och förtroendeskada.

Kommunrevisionen bedömer att bolagsstyrelsen har etablerat uppföljning av bolagets säkerhetsarbete och att it-avbrott ingår som delar i denna uppföljning.

Utifrån Kommunrevisionens granskning rekommenderar de bolagsstyrelsen att:

- Se över den dokumentation som finns, så att underlag skulle vara tillräckliga som rutiner och planering i händelse av it-bortfall, utan alltför stor skadeverkan för bolagets processer eller information

Yttrande från Kfast

Kfast uppfattning är att revisionens rekommendation stämmer väl överens med vårt utvecklingsarbete som pågår inom informations- och IT-säkerhetsområdet.

Arbetet med att inventera, analysera och värdera sårbarheten på de delar som ingår i de processer som är av större vikt för vår verksamhet behöver fortsätta att utvecklas och en ny version av "Instruktion – Informationssäkerhet" som ytterligare beskriver och förtydligar ansvar och roller inom dessa områden kommuniceras inom kort.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

Bolaget bedriver inte själv samhällsviktig verksamhet och har inte formellt krav att ha kontinuitetsplaner men har en stödjande roll i Eskilstuna kommuns arbete med Risk och sårbarhetsanalys, vilket är en roll som vi tar på stort allvar och fortsätter att utveckla tillsammans med Eskilstuna kommun.

§ 6 Missiv Remiss Plan för krisberedskap 2024–2027

Dnr 2023:612:2010

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna yttrande gällande remiss "Plan för Krisberedskap 2024–2027"

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Ärendebeskrivning

Enligt överenskommelsen mellan Sveriges kommuner och regioner (SKR) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ska Eskilstuna kommun ta fram ett styrdokument för sitt arbete med krisberedskap. I Eskilstuna kommun heter detta styrdokument Plan för krisberedskap 2024–2027.

Planen bygger på Strategisk inriktning 2024–2027 och analyserna i kommunens risk- och sårbarhetsanalys samt följer strukturen enligt MSB:s vägledning. Planen ersätter Plan för hantering av allvarliga och extraordinära händelser och Plan för krisberedskap för Eskilstuna kommunkoncern 2020–2023.

Kommunens arbete med krisberedskap regleras dels av lag om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap (LEH), dels av Överenskommelse om kommunernas krisberedskap 2019–2022 mellan MSB och SKR.

LEH syftar till att kommunen ska minska sårbarheten i sin verksamhet och ha en god förmåga att hantera fredstida samhällsstörningar. Inom krisberedskap reglerar lagen bland annat kommunens ansvar för risk- och sårbarhetsanalys, krisledningsnämnd, det geografiska områdesansvaret, planering, utbildning och övning, rapportering samt samverkan och bistånd.

Plan för krisberedskap 2024–2027 bygger på kommunens kvalitetsarbete (risk- och sårbarhetsanalys) och beskriver på övergripande nivå hur arbetet med krisberedskap styrs politiskt, organisatoriskt, ekonomiskt och genom upphandling.

Planen förklarar grunderna för krishantering på nationell och lokal nivå, med kommunens beredskapsfunktioner samt händelsenivåer och krisledningsarbete i de olika nivåerna. Detaljerade beskrivningar om hur detta går till beskrivs i en anvisning för krisledning.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

Slutligen beskrivs planering för krisberedskapsarbetet under mandatperioden 2024–2027.

Arbetet med planering, utbildning, övning och utvärderingar av krishantering finansieras av statsbidrag från MSB. Krishantering, material och liknande finansieras i verksamheternas ordinarie budget.

Yttrande från Kfast

Kfast anser att det är en tydlig och bra beskriven plan med god struktur och innehåll. Vår uppfattning är att planen stämmer väl överens med gällande lagstiftning och strategisk inriktning.

§ 7 Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Dnr 2023:613:2011

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna yttrande gällande remiss "Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor"

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Ärendebeskrivning

I en överenskommelse mellan Miljöpartiet de gröna och regeringen beslutades att ge en utredare i uppdrag att se över det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation. Syftet är att säkerställa att det finns ändamålsenliga bestämmelser och tillräckliga möjligheter för den som har utsatts för brott av en närstående att för egen del bo kvar i den gemensamma bostaden.

Förslag på lagförändringar har tagits fram och föreslås gälla ifrån 1 juli 2024.

Yttrande från Kfast

Kfast delar uppfattningen att våld i nära relationer är ett samhällsproblem och har de senaste åren arbetat aktivt mot detta genom bl. a information och som deltagare i Huskurage och genom nära samarbete med Polisen. Bolaget informerar hyresgäster om kontaktuppgifter för att få hjälp och rekommenderar att grannar ska reagera vid oro. Tillsammans med privata hyresvärdar i Eskilstuna pågår ett samarbete för att snabbt kunna erbjuda bostad till våldsutsatta i behov av bostad.

Kfast instämmer i sak att det hyresrättsliga skyddet bör stärkas för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt dem eller någon i dess hushåll för brott.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

Utredningen föreslår en skälighetsbedömning och att man ska ta hänsyn till den enskilda hyresgästens situation. Som fastighetsägare och hyresvärd kan det vara svårt att göra rättvisa och korrekta skälighetsbedömningar och vi önskar att utredningen förtydligar vilken typ av eventuella underlag som är lämpliga. Det är önskvärt om bedömningarna handläggs av kommunerna som har kompetens och kunskap. Om eventuella skälighetsbedömningar ska göras av fastighetsägaren är vår bedömning att ytterligare resurser kommer att behöva tillsättas.

Reglerna kring besittningsrätten behöver säkerställas i de fall där en part har fått sin kontraktsdel uppsagd. Det ska inte vara möjligt att återfå hyresrätten om den uppsagda hyresgästen är fortsatt skriven i lägenheten eller om den andra hyresgästen låter personen komma tillbaka för att bosätta sig.

Vi delar uppfattningen att hyresskyddet ska stärkas för den våldsutsatta. Vi vill ändå påpeka att föreslagna ändringarna innebär att det kommer att tas större hänsyn till den enskilda individens behov och mindre hänsyn till övriga hyresgäster i fastigheten och hyresvärdens behov. Våld i hemmet innebär ofta störningar för grannar som önskar att hyresvärderna ser till att störningar upphör alternativt vräker hyresgäst som stör. Den förskjutning som föreslås medför att hyresgäster i stort kan bli mindre nöjda än tidigare och tycka att hyreslagen brister då det finns en mindre påverkan för fastighetsägare att påverka störningsärenden.

I utredningen under rubriken "Vilka som berörs av förslaget och konsekvenser för enskilda hyresgäster, fastighetsägare och andra boende" står det att *för hyresmarknaden i stort torde den föreslagna ändringen knappast få någon märkbar effekt*. Det är viktigt att komma ihåg att även om den nya lagändringen inte har någon märkbar effekt i förhållande till antalet hyresrätter har enskilda störningar en stor påverkan på sin näromgivning och innebär en stor olägenhet för kringboende hyresgäster och för fastighetsägare. Pågående störningar kan påverka ett helt hus och kan innebära ifrånflytt, vakanser, låg kundnöjdhet och behov av mer resurser för förvaltning av fastigheten.

I de fall hyresgästen har svag ekonomi och kommunen garanterar hyresbetalningen instämmer vi i förslaget att vi som fastighetsvärd ska erbjuda lägenheten till den brottsutsatta.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

§ 8 Åtgärder för tryggare bostadsområden

Dnr 2023:614:2012

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna yttrande gällande remiss "Åtgärder för tryggare bostadsområden"

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Maria Forsberg reserverade sig mot beslutet, reservationen bifogas protokollet.

Ärendebeskrivning

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 att tillkalla en särskild utredare för att se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet. Utredaren fick även uppdrag att se över reglerna om upplåtelse till inneboende.

I tilläggsdirektiv som beslutades av regeringen den 2 mars 2023 ändrades utredningens uppdrag. Uppdraget ändrades på så sätt att utredarens bedömning av hur hyresgästens tillsynsansvar ska utformas när brott har begåtts av ett barn i familjen ska göras utifrån samma utgångspunkter som bedömningen av tillsynsansvarets utformning när brott har begåtts av andra personer som hyresgästen ansvarar för.

Utredningen har även haft i uppdrag att i mån av tid se över och modernisera andra delar av hyreslagen som inte nödvändigtvis är kopplade till trygghetsfrågor samt att hantera en skrivelse inskickad våren 2023 av Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen avseende förtydligande av förhandlingsklausulers giltighet då en förhandlingsordning ändras eller ersätts av ny.

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2025.

Yttrande från Kfast

Kfast delar utredningens bedömning att det behövs utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott för att ge bättre förutsättningar för att trygga bostadsområden i hela landet.

Genom att komplettera begreppet brist i sundhet, ordning och gott skick med ordet trygghet klargörs hyresgästens skyldighet i det här avseendet och att trygghet ska ges stor tyngd. Breddningen av begreppet kommer att underlätta vid anmaning om rättelse och möjliggöra hänvisning till ett trygghetsperspektiv.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

Att brottslighet som medför eller kan medföra en försämring i den omgivande miljön likställs med störningar är positivt då det ger en större möjlighet för en hyresvärd att kunna få bort kriminell verksamhet från sina bostadsområden.

Förslaget avseende det utökade tillsynsansvaret vid brottslig verksamhet är bra men hyresgästen behöver även kunna hållas hyresrättsligt ansvarig och kunna sägas upp ifrån sitt boende i de fall deras barn begår allvarlig eller upprepad brottslighet. Det finns idag en stor problematik kopplat till barn som begår allvarliga brott eller upprepad brottslighet och det har en stor påverkan på bostadsområdenas attraktivitet och trygghet och bidrar till en negativ samhällsutveckling.

Att kunna säga upp en hyresgäst vid ett särskilt allvarligt fall av bristande skötsamhet utan föregående rättelseanmaning, på motsvarande sätt som idag gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet, är mycket önskvärt då det handlar om allvarliga situationer som kan ha en mycket stor påverkan på tryggheten i bostadsområdet, för fastighetsbolagets personal och samhället i stort.

Den föreslagna ändringen gällande omedelbart upphörande på grund av brott i lägenheten är positiv. Det är idag alldeles för högt ställda krav på att få sin lägenhet förverkad kopplat till brottslig verksamhet. Att ändra lagen enligt förslaget stärker arbetet med att beivra brott och få bort oönskad verksamhet. Kfast framhåller att den föreslagna ändringen även ska omfatta de fall då lägenheten används som underlag för att begå folkbokföringsbrott och välfärdsbrott.

Trots problematiken med otillåten andra hand uthyrning och trångboddhet finns en förståelse för att hyresgästen fortsatt ska få inrymma utomstående i lägenheten utan hyresvärdens samtycke men lagförslaget bör kompletteras med att hyresgästen måste inhämta samtycke ifrån hyresvärderna vid fler än en inneboende samt att hyresgästen ska uppge hur man ska bo och storlek på boende, antal boende vid folkbokföring hos Skatteverket. Det skulle göra det svårare för att skriva sig på fel adress eller hävda att man är inneboende. Lagtexten bör även kompletteras med ett förtydligande om att en persons folkbokföring inte alltid är det samma som ens hemvist och boende. Att göra dessa förtydliganden och tillägg skulle även minska risken för välfärdsbrott i samhället då personer idag skriver sig på adresser som de inte bor på för att erhålla olika typer av bidrag. Ytterligare ett steg som inte är kopplat till hyreslagen är att minska sekretess mellan myndigheter, fastighetsägare och kommuner. Att inte reglera antalet boende per lägenhet bidrar till högre förvaltningskostnader men även att man inte tar hänsyn till barnperspektivet och att barnens förutsättningar till studier och god livskvalitet. Det bidrar även till att barn i större utsträckning vistas i det offentliga rummet och kan lockas till brottslig verksamhet. En reglering av antalet boende vore därför önskvärt.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

Kfast håller med utredningen om att hyresvärden ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används. Det kommer att underlätta bevisbördan vid tex otillåten andra hands uthyrning. Att ett meddelande om tillträde till lägenheten i dessa fall ska skicka till hyresgästen i rekommenderat brev skapar ett tydligt bevisunderlag för när meddelandet skickats och det överensstämmer också med hur meddelanden i stor utsträckning redan idag ska skickas, till exempel begäran om godkännande av förbättringsarbeten, rättelseanmaningar med mera som omnämns i 63 § hyreslagen. Förslaget kommer också att underlätta för andra situationer än när hyresvärden vill utöva nödvändig tillsyn eller kontrollera hur en lägenhet använts.

Kfast instämmer i förslaget att den hyresvärd som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen, detta då det leder till högre förvaltningskostnader och då det bidrar till en positiv samhällsutveckling i stort.

Informationsärenden och verksamhetsrapporter

§ 9 Affärsplan med ettåriga mål och indikatorer 2024

Dnr 2023:417:2014

Fredrik Elf och Sandra Råsberg presenterade Affärsplan med ettåriga mål och indikatorer 2024 inför kommande styrelsebeslut den 7 december.

§ 10 Budget 2024

Dnr 2023:616:2015

Marie Gynt samt Hanna Andersson presenterade budget 2024 inför kommande styrelsebeslut den 7 december.

§ 11 Sponsringspolicy

Dnr 2023:617:2016

Sandra Råsberg presenterade gällande sponsringspolicy som fastställdes av Eskilstuna Kommunföretag styrelse den 26 april 2022.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2023-11-14

§ 12 Upphandling

Dnr 2023:618:2017

Fredrik Elf presenterade uppföljning av upphandling ramavtal gällande elarbeten, golvarbeten samt VVS, beslutat på styrelsesammanträde 2022-09-22.

§ 13 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.

§ 14 Övrigt

Nästa ordinarie styrelsesammanträde den 7 december kl. 13:15.

§ 15 Utvärdering av styrelsesammanträdet

Styrelsen utvärderade dagens möte.



Reservation – Remissvar Åtgärder för tryggare bostadsområden

Jag har reserverat mig mot yttrandet från Kommunfastigheter gällande *betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden*. Jag anser inte att ett allmännyttigt bolag med det samhällsansvar som vilar på oss kan stå bakom alla delar i betänkandet och det borde framkommit i yttrandet. Det finns t ex en rättsosäkerhet när det ska göras bedömningar gällande brott som kan komma att ske. Vem gör de bedömningarna och på vilka grunder? Det saknas en barnkonsekvensanalys, särskilt gällande de delar där man från Kommunfastigheters sida vill göra skärpningar kring att man vill kunna vräka familjer även där vårdnadshavare sökt hjälp. Ett kommunalt bostadsbolag måste ha ett helhetsperspektiv och socialt ansvarstagande.

Maria Forsberg
Vänsterpartiet

2023-11-14

