



Handläggare  
Linda Lång  
Linda.lang@bracke.se

Mottagare  
Samhälls- och näringslivsutskottet

## Inriktningsbeslut gällande fastigheten Illern 8, Riksvägen 15

### Samhällsbyggnadsavdelningens förslag till beslut

1. Samhälls- och näringslivsutskottet ger samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att helt eller delvis kallställa fastigheten Illern 8, Riksvägen 15.
2. Samhällsbyggnadsavdelningen får i uppdrag att föra dialog med nuvarande lokalhyresgäst och erbjuda denne alternativ till ny lokal inom beståndet.

### Sammanfattning av ärendet

I samband med att samtliga bostadshyreskontrakt sagts upp föreslår samhällsbyggnadsavdelningen att Illern 8 ska kallställas. Fastigheten är till största del utrymd och på grund av kommunens anstränga ekonomi föreslås byggnaden helt eller delvis kallställas i väntan på ytterligare direktiv.

En kallställning av fastigheten kan innebära frys och fuktskador, påverkan på ytskikt och konstruktion, ventilation samt tekniska installationer. Om fastigheten ska nyttjas igen så kan det innebära stora kostnader till att få den i drift igen. Det behöver även beaktas att en kallställning av fastigheten kan innebära ett beslut om rivning.

### Beskrivning av ärendet

Bräcke kommun har under en tid arbetat aktivt med att sänka vakansgraden inom kommunens bostadsbestånd.

Norrika AB genom ägaren Agnieszka Krynicka inkom den 7 april med en förfrågan om att köpa fastigheten Illern 8. Företaget, som driver Hotell Jämtkrogen precis intill, avser att utveckla fastigheten för korttidsuthyrning av lägenheter till arbetare, turister och andra hyresgäster. Den 5 maj inkom ett officiellt bud från densamme på 1 200 000 kr.

Ett ärende gick då upp i kommunfullmäktige KSK 2025/327 med beslut om att fastigheten skulle säljas via anbudsförfarande och därefter fatta beslut om försäljning av fastigheten. Efter att fastigheten legat ute på anbud har inga bud inkommit och fastigheten är därmed "tömd" på hyresgäster då



dessa erbjudits en ny, likvärdig lägenhet inom kommunens bostadsbestånd i Bräcke.

Idag finns ett aktivt hyresavtal med en hyresgäst i affärslokalen som föreslogs i försäljningen att erbjudas att stanna kvar, där övergår hyresavtalet till den nya ägaren. Enligt nyttjanderätten, Jordabalken (JB) 14 kap. 1 §, finns ingen juridisk grund för att säga upp ett befintligt hyresavtal avseende lokal. Planen har därför tidigare varit att lokalhyresgästen följer med i en köpes-överlåtelse av fastigheten.

Då ingen affär idag har ägt rum så är det i dagsläget fortsatt Bräcke kommun som är fastighetsägare. I väntan på en eventuell affär har tidigare direktiv varit att fastighetsenheten ska utrymma lägenheter på samtliga bostadshyresgäster. Ett arbete som snart är helt genomfört från fastighetsenhetens sida.

Förslaget är idag, då fastigheten är mestadels utrymd, att helt eller delvis kallställa byggnaden av ekonomiska skäl i väntan på nya direktiv om hur fastigheten ska saluföras. Då det inte finns juridisk grund för att säga upp lokalhyresgästen är förslag till beslut att uppdatera direktiven för fastighetsenheten.

Det vill säga, förslag till beslut är därför att fastighetsenheten i dagsläget ges direktiv att föra dialog med den nuvarande lokalhyresgästen, och erbjuda denne alternativ till en ny lokal inom beståndet. Samt direktiv för hur fastigheten ska förvaltas i väntan på en eventuell ny försäljning av illern 8.

Dock kan en kallställning av fastigheten innebära frys och fuktskador, påverkan på ytskikt och konstruktion, ventilation och tekniska installationer. Om fastigheten skulle behöva nyttjas igen så kan det innebära stora kostnader till att få den i drift igen. Vid kallställning behöver ett eventuellt beslut om rivning tas så att fastigheten inte står och förfaller.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Driftkostnader för Riksvägen 15 var under 2024 totalt 1 247 686kr (el, va, renhållning, fjärrvärme, fastighetsförsäkring, tv avgifter, rep och underhåll).

## **Barnkonsekvensanalys**

Förslaget innebär inga konsekvenser för barn.

## **Beslutsunderlag**



Tjänsteskrivelse, 2025-10-27

## **Beslutet skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen

Linda Lång  
Handläggare  
samhällsbyggnadsavdelningen

Erik Falbe  
avdelningschef  
Samhällsbyggnadsavdelningen