

Handläggare
Tove Höckert
Telefon: 08-50826849**Till**
Fastighetsnämnden
2025-11-25

Remiss av Motion om att utreda demokrativillkoren i syfte att skärpa dessa för att motverka antidemokratiska krafter som hyr i andra- eller tredjehand

Remissvar

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Liberalerna i Stockholm vill att Stockholms stad påbörjar en utredning om det nuvarande regelverket kring demokrativillkor för lokalförvaltande organisationer behöver skärpas. Fastighetsnämnden har ombetts yttra sig över motionen.

Fastighetskontoret håller med om att det är viktigt att verksamhet som bedrivs i stadens lokaler är förenliga med en demokratisk värdegrund. Kontoret bedömer att nuvarande riktlinjer är tillräckliga för att säkerställa att stadens demokrativillkor efterlevs, men instämmer i att det kan finnas delar i riktlinjerna som behöver ses över, förtydligas och skärpas.

Ärendet

Bakgrund

Jan Jönsson, Isabel Palmqvist-Smedberg och Åsa Nilsson Söderström (samtliga L) har lämnat in en motion om att utreda demokrativillkoren i syfte att skärpa dessa för att motverka antidemokratiska krafter som hyr i andra- eller tredje hand.

Motionärerna föreslår att Stockholms stad påbörjar en utredning om det nuvarande regelverket kring demokrativillkor för lokalförvaltande organisationer behöver skärpas. Detta för att motverka

att oacceptabla antidemokratiska krafter kan utnyttja stadens lokaler för sina syften. Enligt motionärerna måste det vara möjligt för staden att noggrant kontrollera även andrahands- och tredjehandsuthyrning, och vid misstanke om brott mot demokratiska värderingar och stadens riktlinjer måste förvaltningarna ha mandat att utreda och vid behov vidta åtgärder. Vidare vill Liberalerna att staden överväger möjligheten att återkalla stöd till föreningar eller organisationer som inte följer de uppställda demokratiska villkoren, även i efterhand.

Kommunstyrelsen har skickat motionen på remiss till bland annat fastighetsnämnden. Ärendet har beretts av avdelningen för verksamhetsstöd.

Kontorets analys

Fastighetskontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov, exempelvis kontorslokaler, offentliga lokaler och lokaler för idrott och kultur. Uppdraget omfattar också uthyrning av lokaler för kommersiell verksamhet på affärsmässiga grunder. Dessa externa hyresgäster är i regel sedvanliga kommersiella aktörer.

Sedan år 2021 gäller *Riktlinjer avseende lokalupplåtelser – demokrativillkor* som styrdokument vid stadens lokalupplåtelser. Det huvudsakliga syftet med riktlinjerna är att förhindra att stadens lokaler upplåts till aktörer vars verksamheter inte är förenliga med samhällets grundläggande värderingar såsom de formuleras i regeringsformen och i de internationella konventionerna om mänskliga rättigheter. Fastighetsnämnden har inrättat stadens demokrativillkor i sin uthyrningsverksamhet. En sammanfattning av villkoren bifogas numera som bilaga till samtliga nytecknade och omförhandlade hyresavtal med fastighetskontorets förstahands-hyresgäster. Av bilagan framgår att hyresgästen är skyldig att efterleva demokrativillkoren under hela hyrestiden och att hyresavtalet kan komma att sägas upp för det fall att hyresgästen inte uppfyller villkoren.

I 12 kap. jordabalken (vanligen benämnd *hyreslagen*) finns bestämmelser om hyra. De har i stora delar karaktär av en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen och är i regel tvingande till hyresgästens förmån. Det innebär att en bestämmelse inte kan avtalas bort till nackdel för hyresgästen. Om innehållet i hyresavtalet står i strid med en tvingande bestämmelse är hyresgästen således inte bunden av detta. I hyreslagen finns även dispositiva bestämmelser som gör det möjligt för parterna att avtala

om annat än vad en viss bestämmelse föreskriver. För parterna i ett lokalhyresavtal finns ett relativt stort utrymme att själva komma överens om vad som ska gälla för hyresförhållandet. I princip är det således möjligt att ställa upp villkor i ett lokalhyresavtal som innebär att hyresgästen ska främja och respektera demokratiska grundprinciper. Det är dock inte självklart att ett sådant avtalsvillkor skulle hålla vid en juridisk prövning. Det finns följaktligen inga garantier för att ett demokrativillkor är juridiskt hållbart eller att en överträdelse av stadens demokrativillkor utgör ett sakligt skäl för uppsägning. En hänvisning till tydligt formulerade demokrativillkor kan dock ha betydelse för att tydliggöra att frågan är av synnerlig vikt för staden.

I motionen föreslås att det bör göras en utredning av stadens demokrativillkor för att säkerställa att de är tillräckligt strikta för att motverka antidemokratiska krafter som hyr i andra eller tredje hand. För att få hyra ut en lokal i sin helhet i andra hand måste hyresgästen ha hyresvärdens tillstånd. Det följer av hyreslagen. Även för det fall att hyresvärden godkänner en andrahandsuthyrning har förstahandshyresgästen fortfarande det hyresrättsliga ansvaret för att verksamheten inte avviker från avtalat ändamål. Verksamheten i lokalen får alltså inte ändras.

Förstahandshyresgästens hyresavtal begränsar således vem som kan bli andrahandshyresgäst. Om hyresvärden inte ger sitt samtycke kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden för att ansöka om tillstånd. För ett sådant tillstånd krävs att hyresgästen har beaktansvärda skäl till en andrahandsuthyrning och att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. En befogad anledning för hyresvärden att vägra samtycke kan vara att den tänkta andrahandshyresgästen bedöms vara misskötsam eller olämplig att bedriva verksamhet i lokalen. Det finns följaktligen inget som hindrar att staden redan idag gör en prövning mot demokrativillkoren vid sin kontroll av en tilltänkt andrahandshyresgäst. Om den tilltänkta andrahandshyresgästen har agerat på ett sätt som inte är förenligt med stadens demokrativillkor kan det möjligen tala för att denne inte är lämplig att bedriva verksamhet i lokalen.

När det gäller en andrahandsuthyrning av delar av en lokal (så kallad *partiell sublokation*) finns det däremot inget krav på att hyresvärden eller hyresnämnden måste samtycka. Även detta följer av hyreslagen. Regeln är tvingande. Hyresvärden kan alltså inte genom någon avtalsbestämmelse hindra hyresgästen att hyra ut en del av lokalen. En sådan upplåtelse kan därmed vara svårare att förhindra. En andrahandsuthyrning av del av lokal får dock inte ske

om det sker på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta ska utgå från en objektiv bedömning av vad hyresvärdar ska behöva tåla. Det krävs inte att någon särskild olägenhet har uppstått. Det är tillräckligt att det föreligger en beaktansvärd risk för att så ska kunna ske. En annan användning av lokalen än vad som är tillåtet enligt förstahandshandshyresgästens hyresavtal torde exempelvis inte behöva godtas. Inte heller att andrahandshyresgästen betar sig olämpligt eller på ett sätt som stör hyresvärden eller andra hyresgäster. Vidare, som nämnts tidigare, vid uthyrning i andra hand kvarstår förstahandshyresgästen som avtalspart. Förstahandshyresgästen är ansvarig för samtliga förpliktelser enligt hyresavtalet i förhållande till hyresvärden. Det är förstahandshyresgästen som har ingått avtalet med andrahandshyresgästen och den som i förhållande till hyresvärden är ansvarig för att se till att andrahandshyresgästen sköter sig. Om andrahandshyresgästen missköter sig kommer det att falla tillbaka på förstahandshyresgästen.

Sammanfattningsvis bedömer fastighetskontoret att nuvarande riktlinjer är tillräckliga för att säkerställa att stadens demokrati-villkor efterlevs. Kontoret bedömer att frågorna kring uppföljning och kontroll av andrahands- och tredjehandshyresgäster inryms i stadens nuvarande riktlinjer. Kontoret instämmer dock i att det kan finnas delar i riktlinjerna som behöver ses över, förtydligas och skärpas samt att rutiner för tillämpningen av demokrati-villkoren kan behöva följas upp.

Slut

Bilagor

1. Motionen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-11-12
Olga Ekstam, Avdelningschef	2025-11-12