

Handläggare
Malin Lagerholm
Telefon: 0850827097

Till
Fastighetsnämnden
2021-06-22

Motion om att säkerhetsställa att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs

Remissvar

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat en motion till fastighetsnämnden, skriven av Peter Wallmark och Martin Westmont (båda SD), om att säkerhetsställa att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler och att stadens lokaler och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs (Dnr KS 2020/1482). Motionärerna vill se en inventering av kommunens lokaler för att säkerhetsställa att gällande avtal som hyresgästen har med staden efterlevs samt att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs. Motionärerna anser att olaglig andrahandsuthyrning av lokaler måste stävjas och menar att ett första steg i detta arbete är att inventera det befintliga hyresbeståndet.

Kontorets hyresavtal är upprättade i enlighet med hyreslagen och det är i första hand hyreslagen kontoret har att förhålla sig till när avtalsfrågor uppstår. Vidare inväntar kontoret fullmäktiges beslut rörande riktlinjer avseende lokalupplåtelser, riktlinjer motionärerna hänvisar till och som går upp för beslut 2021-05-31, för att därefter kunna behandla innehållet i dessa.

Förslaget om en total inventering bedöms inte som nödvändigt, då kontoret redan arbetar metodiskt och kontinuerligt för att bibehålla fastighetsbeståndets skick och värde och löpande gör inventeringar och statusbedömningar av stadens byggnader – ett arbete som bland annat resulterar i långsiktiga underhållsplaner.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat en motion till fastighetsnämnden, skriven av Peter Wallmark och Martin Westmont (båda SD), om att säkerhetsställa att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler och att stadens lokaler och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs (Dnr KS 2020/1482). Remisstiden sträcker sig till 2021-08-17.

Motionärerna vill se en inventering av kommunens lokaler för att säkerhetsställa att gällande avtal som hyresgästen har med staden efterföljs samt att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs. Motionärerna anser också att olaglig andrahandsuthyrning av lokaler måste stävjas och menar att ett första steg i detta arbete är att inventera det befintliga hyresbeståndet.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar:

- *Att* inventera stadens lokaler för att säkerhetsställa att hyresgäster följer de riktlinjer avseende lokalupplåtelse som gäller.
- *Att* göra en genomlysning av stadens lokaler för att få klarhet om det förekommer otillåten andrahandsuthyrning.
- *Att* göra en total inventering för att klarlägga renoveringsbehovet för stadens lokaler.

Kontorets synpunkter

Kontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom olika verksamhetsområden för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. Det är kontorslokaler, olika typer av offentliga lokaler samt lokaler för idrott och kultur. I kontorets bestånd finns bland annat brandstationer, idrottsanläggningar, bergtrum, konstnärsateljéer, bostadsrätter, saluhallar, slott, herrgårdar, lokaler för industri och kommersiella aktörer, villor och torp. Kontoret äger bostadsrätter som hyrs ut till stadsdelsnämnder för att tillgodose LSS-boende och förskoleverksamhet. Vidare hyr kontoret in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till privata förskolor.

Antal ägda fastigheter	ca 300
Antal ägda byggnader	ca 1 000
Antal hyresavtal	ca 3 800
Antal bostadsrätter för LSS-boenden, förskolor och enskilda lägenheter	ca 550

Kontoret inväntar fullmäktiges beslut rörande de riktlinjer avseende lokalupplåtelser som hänvisas till i motionen, och som går upp för beslut 2021-05-31, för att därefter kunna behandla innehållet i dessa.

Kontorets hyresavtal är upprättade i enlighet med hyreslagen (12 kap. jordabalken) och det är i första hand hyreslagen kontoret har att förhålla sig till när avtalsfrågor uppstår. Stadens riktlinjer kan tas i beaktande vid nytecknande av hyresavtal. Oavsett riktlinje eller skrivning parterna emellan har i ett hyresavtal, så är det inte juridisk självklart att det är skälig grund för till exempel uppsägning. Hyreslagens regler är tvingande.

Kontoret hyr ut lokaler på affärsmässiga grunder och dess externa hyresgäster är i regel sedvanliga kommersiella aktörer. Vid nytecknande av hyresavtal gör kontoret ett antal kontroller på den tilltänkta hyresgästen, till exempel bedöms ekonomiska förutsättningar genom affärs- och kreditbedömning och även verksamhetens förutsättningar för tilltänkt lokal/objekt utreds. När det gäller föreningar tar kontoret in stadgarna samt senaste årsmötesprotokoll för att säkerställa behörig firmatecknare med mera.

Vid avtalsförlängning eller förhandling görs nya kontroller av hyresgästen. Om kontoret under pågående avtalstid får indikationer från till exempel anställda, allmänhet, grannar eller entreprenörer om att en hyresgäst inte agerar enligt hyresavtal, görs en uppföljning och en anmodan om rättelse upprättas om det finns skäl för en sådan.

Otillåten andrahandsuthyrning är många gånger svårt att upptäcka och bevisa. Kontoret har i de flesta lokalhyresavtal inskrivet att andrahandsuthyrning inte godkänns. Olika regler i hyreslagen gäller vid andrahandsuthyrning och inneboende. Ett antal av kontorets lokaler är uthyrda till hyresgäster där hyresgästen sedan hyr ut delar av sina lokaler till andra verksamheter, som till exempel kontorshotell och ateljéföreningar.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

I motionen föreslås en total inventering för att kartlägga renoveringsbehovet för stadens lokaler. Fastighetskontoret förvaltar cirka 1 000 byggnader och kontoret gör löpande inventeringar och statusbedömningar av fastighetsbeståndet. Som fastighetsägare arbetar kontoret metodiskt och kontinuerligt för att bibehålla byggnadernas skick och värde. Kontoret får löpande göra prioritering och planering av byggnadernas behov av underhåll och renovering i det dagliga arbetet, bland annat genom att upprätta långsiktiga underhållsplaner. Ett nedslag, som den inventering som föreslås i motionen, är därför inte nödvändig, men skulle även vara svår att genomföra och kräva omfattande resurser.

Vidare används idag lokaler och byggnader, i en storstadsregion som Stockholm, ofta under fler timmar per dygn än tidigare. Detta innebär att nyckeltal för livslängd för material och installationer förändras över tid och behöver underhållas/bytas med ett kortare intervall. Besöksantalet på flera av kontorets anläggningar är många gånger långt över det som tekniska installationer dimensionerats för, vilket också påverkar behoven av det framtida renoveringsbehovet. Kontoret har under senare år även genomfört ett antal stora renoveringsprojekt. I beståndet kvarstår alltså ett uppdämt behov av renovering som dessutom sannolikt ökas på, då kontoret i dagsläget inte kan inrymma samtliga planerade underhållsåtgärder inom investeringsbudgeten för innevarande år.

Slut

Bilagor

1. Motionen

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-06-09
Carina Jonsson, Avdelningschef	2021-06-09