

Utlåtande 2009:118 RI (Dnr 661-883/2009)

Ändringar i reglementet för fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande
Ändringar i reglemente för fastighetsnämnden, *bilaga 2*, godkänns.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden har genomfört en översyn av gällande reglemente mot bakgrund av den omorganisation av fastighetskontoret som pågår och för att få fram ett reglemente som tydligt beskriver de uppgifter som åvilar fastighetsnämnden.

Fastighetsnämnden har beslutat att för egen del godkänna förslag till ändringar i reglemente för fastighetsnämnden samt att hemställa om kommunfullmäktiges godkännande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker föreslagna förändringar i reglementet för fastighetsnämnden som innebär förtydliganden av nämndens ansvar till följd av förändrat uppdrag och fastighetsbestånd vilka på ett korrekt sätt leder till en bättre förståelse av nämndens uppgifter. Avseende torgplatser delar stadsledningskontoret nämndens åsikt att samråd med stadsdelsnämnderna kring upp-

låtelse och tillsyn av torg bör ske. Kontoret anser även att föreslagen förändring av beloppsgräns för beslut enligt delegation är berättigad.

Mina synpunkter

Föreliggande förslag till förändringar i fastighetsnämndens reglemente följer av nämndens förändrade uppdrag och fastighetsbestånd och fastighetskontorets omorganisation. Det ändrade reglementet ger en mer rättvisande bild av fastighetsnämndens uppgifter och ansvarsområden och leder till en större ändamålsenlighet och bättre förutsättningar för nämnden att effektivt fullgöra sina av kommunfullmäktige ålagda uppgifter. Jag delar uppfattningen att fastighetsnämnden även framgent bör samråda med stadsdelsnämnderna kring upplåtelser och tillsyn av torgplatser, för att säkerställa god lokal förankring. Jag har således inget att erinra mot det föreslagna nya reglementet för fastighetsnämnden utan föreslår att föreliggande förslag godkänns.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Förslag till ändringar i reglemente för fastighetsnämnden

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Därutöver anför följande.

Fastighetsnämnden arbetar idag utifrån de tydliga politiska direktiven att avyttra så mycket som möjligt. De enda undantagen grundas i den oklara innebörden av begreppen ”strategisk betydelse för staden”. Mot denna bakgrund så bör kommunfullmäktige även framgent pröva större försäljningsärenden. I själva verket är den operativa definitionen av ”strategisk betydelse” idag att fastigheten används för stadens verksamhet just för stunden. Det är en märklig innebörd av ordet strategisk. Samtidigt är stockholmregionen idag stadd i snabb utveckling. Vikten av att tillgodose behov av fritid, rekreation och nya bostäder kan inte underskattas. Ett sådant perspektiv bör finnas med vid bedömningen av försäljningsärenden. Eftersom Fastighetsnämnden idag inte förmår göra en sådan prövning bör kommunfullmäktige inte utvidga delegationen. Det

vore också rimligt att föreliggande ärende rörande stadens förmögenhetsförvaltning prövades av ekonomiutskottet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Ändringar i reglemente för fastighetsnämnden, *bilaga 2*, godkänns.

Stockholm den 26 augusti 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Roger Mogert, Malte Sigemalm* och *Mirja Räihä Järvinen* (alla s), *Emilia Hagberg* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s), (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Fastighetsnämnden har genomfört en översyn av gällande reglemente mot bakgrund av den omorganisation av fastighetskontoret som pågår och för att få fram ett reglemente som tydligt beskriver de uppgifter som åvilar fastighetsnämnden.

Fastighetsnämndens reglemente föreslås förändras i enlighet med följande.

Nämndens uppgift i § 2 vad gäller förvaltning av mark och byggnader både innanför och utanför Stockholms kommun föreslås skrivas i två punkter då uppdraget skiljer sig åt beroende på var fastigheten är lokaliserad.

Nämnden ansvarar sedan 2008 för samtliga torgupplåtelser varför reglementet i den del som rör samverkan med andra nämnder kring försäljningsplatser och torghandel föreslås förändras och språkligt justeras.

Nämnden har specialistkompetens avseende fastighetsförvaltning varför ett tydliggörande kring nämndens uppgifter på detta område visavi andra nämnder föreslås införas.

Nämnden föreslår en förändring avseende delegationsbelopp från 20 mnkr till 90 mnkr.

I övrigt föreslås en del språkliga justeringar till följd av ovanstående förändringar samt förändringar i fastighetsbestånd.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2009 att godkänna fastighetskontorets förslag till ändringar i reglemente för fastighetsnämnden samt att hemställa hos kommunfullmäktige om godkännande av förslaget till reglemente.

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Bengt Sandberg m.fl. (s), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (m) samt ledamoten Björn Ljung (fp), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Lars Wyke (kd), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Yildiz Kafkas (mp), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Fastighetskontoret har gjort en översyn av reglementet för fastighetsnämnden. Detta mot bakgrund av den omorganisation som för närvarande pågår på fastighetskontoret samt för att förtydliga vissa paragrafer.

Mål och syfte

De ändringar som fastighetskontoret föreslår syftar till att få fram ett tydligt reglemente som väl beskriver de uppgifter som åligger fastighetsnämnden.

Samråd

Samråd har skett med stadsledningskontoret, KF/KS-kansli och exploateringskontoret.

Föreslagna ändringar

Förtydligande av nämndens uppgifter avseende förvaltning samt köp och försäljning av fastigheter.

I 2 § i det nu gällande reglementet, så beskrivs fastighetsnämndens förvaltning av mark och byggnader både innanför och utanför kommunens gränser under samma punkt. Då förvaltningen skiljer sig åt vad gäller fastigheter utanför och innanför kommungränsen föreslås att detta beskrivs i två punkter.

Innanför kommungränsen är fastighetsnämndens främsta uppdrag att förvalta olika typer av byggnader. I förvaltningen ingår att handha upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt samt servitut. Fastighetskontoret föreslår därför att de upplåtelseformer som fastighetsnämnden faktiskt handhar innanför kommungränsen räknas upp genom följande skrivning: ”I förvaltningen ingår att handha upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt samt servituts-frågor”.

Utanför kommungränsen förvaltar fastighetsnämnden i princip samtliga stadens fastigheter. I förvaltningen ingår att handha en rad olika allmänna nyttjanderättsupplåtelser såsom hyresrätt, arrenderätt, dock ej tomträtt, samt mer begränsade nyttjanderättsupplåtelser såsom jakträtt, fiskerätt m.m. samt servitut. Alla dessa upplåtelseformer - förutom servitut - ryms i uttrycket nyttjanderätt. Fastighetskontoret föreslår därför följande mer generella skrivning avseende fastigheterna utanför kommungränsen: ”I förvaltningen ingår att handha upplåtelser med nyttjanderätt, förutom tomträtt samt servitutsfrågor”.

I det befintliga partihandelsområdet i Årsta äger staden idag endast en byggnad. Därför föreslår fastighetskontoret att förvaltning av ”partihandelsområden” tas bort.

Nämndens försäljningsplatser och torghandel

Under 2007 överfördes både ansvaret för tillfälliga torgplatser och renhållning från

stadsdelsnämnderna till trafikinämnden. Från och med 2008 har fastighetsnämnden fått ansvar för stadens samtliga torgupplåtelser. Stadsdelsnämndernas ansvar har således helt bort-fallit, varför det idag saknas skäl för fastighetsnämnden att samråda med dessa nämnder angående upplåtelser och tillsyn på torgen.

I och med att fastighetsnämnden har ansvar för alla stadens torgplatser finns inte längre någon anledning att särskilt nämna Hötorget och Östermalmstorg i egen bisats.

Lokalförsörjning och förvaltning för andra nämnders behov

Under denna punkt har lagts till de s.k. ”förvaltningsuppdrag” som fastighetskontoret under lång tid har utfört för bl.a. trafikkontoret och exploateringskontoret.

Fastighetskontoret bidrar med en specialistkompetens i form av fastighetsförvaltning, med en tyngdpunkt på lokaluthyrning, i de fall där de övriga organ inom kommunen måste förvalta en byggnad under en viss tid exempelvis i samband med exploatering av ett område. Fastighetskontoret utför dessa uppgifter på uppdrag av andra nämnder mot ersättning.

De övriga organen inom kommunen har inte denna specialistkompetens. Trafikkontoret har sitt uppdrag inom väghållning och avfallshantering och exploateringskontoret leder arbetet med genomförandet av de planer som rör den fysiska miljön i Stockholm, inne-fattande förvaltning, utveckling och exploatering av stadens mark.

Fastighetskontoret föreslår därför att fastighetsnämnden ska ha till uppdrag att: ”bistå stadens övriga nämnder och andra kommunala organ med lokaler samt handha förvaltning av byggnader på uppdrag av andra nämnder mot ersättning av den beställande nämnden”.

Tillförsel av färskvaror och andra livsförnödenheter till staden

Som redan nämnts ovan så äger staden idag i det befintliga partihandelsområdet i Årsta endast en byggnad. Fastighetsnämndens stora engagemang finns inom Slakthusområdet där det idag bedrivs handel med livsmedel. Mot denna bakgrund föreslår fastighetskontoret att ordet partihandel byts ut mot handel.

Uppgiften för staden att främja handeln är i dagens samhälle inte av någon större omfattning eller vikt. För att förtydliga nämndens begränsade roll i denna hantering ändras nämndens skrivningen i paragrafen från att ”främja” till att ”stödja”.

Fullgöra de uppgifter som föreskrivs i lagen om civilt försvar numera lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap.

Bestämmelserna i denna lag syftar till att kommunerna skall minska sårbarheten i sin verksamhet och ha en god förmåga att hantera krissituationer i fred. Kommunerna skall därigenom också uppnå en grundläggande förmåga till civilt försvar. De uppgifter som ankommit på fastighetsnämnden enligt denna punkt avser åtgärder som behövs för försörjningen med nödvändiga varor, allmän prisreglering och ransonering, samt medverka i övrigt vid genomförandet av åtgärder som är viktiga för landets försörjning.

I kommunerna skall det finnas en nämnd för att fullgöra uppgifter under extraordina-
nära händelser i fredstid (krisledningsnämnd). I Stockholms stad utgör kommunstyrel-
sen krisledningsnämnd. Fastighetskontoret anser att det är lämpligt att samtliga uppgif-
ter enligt även uppgifter avseende lag (2006:544) om kommuners och landstings åt-
gärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap samlas hos
krisledningsnämnden. Fastighetsnämndens ansvar i denna fråga föreslås därför flyttas
över från fastighetsnämnden till kommunstyrelsen.

Höjd beloppsgräns för nämndens beslut om köp och försäljning av fastigheter

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämndens beloppsgräns för beslut om verk-
samsområde besluta om förvärv och överlåtelse av mark och/eller byggnad höjs
från nuvarande 20.000.000 kronor till 90.000.000 kronor av följande skäl.

Fastighetskontoret, liksom exploateringskontoret har från och med 1 januari 2007 i
uppdrag från fullmäktige att avyttra stora delar av stadens egendom. I fullmäktiges
budget för 2007-2008 respektive för 2009 framgår det att all mark och byggnader
utanför stadens gränser ska avyttras. Därtill föreligger ett uppdrag, under samma peri-
od att även avyttra fastigheter som ej är av strategisk betydelse. Försäljningsuppdraget
är således jämfört med tidigare numera en reguljär uppgift inom nämndens verksam-
hetsområde.

För att kunna sköta dessa uppdrag från fullmäktige på ett effektivt och ändamålsen-
ligt sätt samt ett för det ska bli en rimlig arbetssituation för fullmäktigeledamöterna
krävs att antalet ärendet som går upp till fullmäktige reduceras. Endast ett fåtal av
försäljningar är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Sådana ärenden
kommer alltså - oaktat belopp - att föreläggas fullmäktige för beslut.

Det kan noteras att den tidigare gatu- och fastighetsnämnden, som tidigare ansva-
rade för de frågor som bl.a. fastighetsnämnden ansvarar för idag hade en rätt att beslu-
ta om överlåtelser och förvärv av mark och byggnader upp till 90 miljoner kronor, se
Reglementet för Stockholms gatu- och fastighetsnämnd – (KFS 2001:10). Exploate-
ringskontoret som också har ett uppdrag från fullmäktige att avyttra stora delar av
stadens egendom har en beloppsgräns på 90 miljoner kronor.

Tillägget "eller annars av större vikt" föreslås efter "principiell beskaffenhet". Det-
ta är en anpassning till den skrivning i kommunallagen som ligger till grund för be-
gränsningen.

Dessutom föreslås en ny sista mening enligt följande: "Nämnden får besluta om
byte av mark och/eller byggnad endast under förutsättning att värdet av den egendom
staden avhänder sig inte överstiger 90 miljoner kronor" (samma belopp som den i
stycket ovanför angivna maximala köpeskillingen).

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 maj 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetsnämnden har i dialog med stadsledningskontoret arbetat fram föreslagna förändringar. Stadsledningskontoret tillstyrker föreslagna förändringar i reglementet för Fastighetsnämnden.

Förändringarna innebär i delar ett förtydligande av nämndens ansvar till följd av förändrat uppdrag och förändrat fastighetsbestånd vilka stadsledningskontoret anser på ett korrekt sätt leder till en bättre förståelse av nämndens uppgifter. Avseende torgplatser delar stadsledningskontoret nämndens åsikt att ett samråd med stadsdelsnämnderna kring upplåtelser och tillsyn av torg även om stadsdelsnämnderna inte har ett formellt ansvar.

Avseende förändringen av beloppsgräns för beslut enligt delegation anser stadsledningskontoret att förändringen är berättigad på grund av de uppgifter nämnden i enlighet med beslut i budget.

RESERVATIONER M.M.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp) enligt följande

Fastighetsnämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag samt att avslå kontorets förslag om att höja beloppsgränsen för nämndens beslut om köp och försäljningar av fastigheter från 20 mnkr till 90 mnkr, samt att därutöver anföra följande:

Att som kontoret föreslår höja beloppsgränsen för nämndens beslut om köp och försäljningar av fastigheter från dagens 20 till 90 mnkr innebär en kraftig maktförskjutning av beslut från politiker till tjänstemän. Samtidigt innebär ett sådant beslut att det demokratiska inflytandet minskar betydligt eftersom facknämndernas sammanträden inte är öppna för allmänheten. Miljöpartiet anser tvärt emot detta förslag att det demokratiska inflytandet från skattebetalarna och allmänheten behöver förstärkas och utvecklas.

Om förslaget går igenom så kommer de sista unika större markegendomarna att säljas direkt av fastighetsnämnden utan insyn från allmänhet, utan debatt i fullmäktige och med ytterst begränsad insyn från media. Flera av fastigheterna innehåller kultur- och naturvärden som är särskilt viktiga att bevara för forskningen och i allmänhetens intresse.

Som vi sett tidigare anger kontoret som motivering att de vill samordna regler och 'göra som man gör på andra förvaltningar'. Motivet är mycket svagt underbyggt. Sådana åtgärder leder till likriktning och sämre hänsynstagande till de frågor som är unika för fastighetskontoret. Varför föreslår kontoret en beloppsgräns på 90 mnkr och inte 150 mnkr eller mer? Vad blir nästa steg. Blir det att slå ihop facknämnderna eller skrota dem helt? Synen på facknämndernas särart och unika verksamheter likriktas vilket betyder att en värdefull mångfald försvinner till förmån för en centraliserad förvaltning och snabbare beslutsfattande. Kunskap och kvalitet försvinner bara för att den nuvarande majoriteten till varje pris vill minska skatten med några ören. Vi anser därför att motiven är dåligt underbyggda och direkt oprofessionell. Förslaget bör därför ej genomföras.

Den moderatledda alliansen struntar i politiska överenskommelser och god demokratisk sed internt och genomför undan för undan allvarliga beskärning av medborgarnas inflytande och demokratiska rätt till insyn och att påverka stadens beslut. Remissinstanser tas bort, planprocesser förkortas, avgifter och arrenden höjs på ett orimligt sätt som tvingar bort företag och enskilda samt nu detta att höja beloppsgränsen för köp och försäljning av fastigheter i syfte att spara tid genom att ärenden inte tas upp i stadens högsta beslutande demokratiska församling. Detta sker dessutom när behovet

av utveckling och förnyelse är som störst med hänsyn till det allmänna ekonomiska läget.

Reservation anfördes av ledamoten Bengt Sandberg m.fl. (s) enligt följande

Fastighetsnämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut och bibehålla gällande reglemente, samt att därutöver anföra följande:

Vi anser att nämnden ska fatta de avgörande besluten om verksamheten. På så sätt garanteras, dels större insyn i nämndens verksamhet, dels att nämnden faktiskt känner ansvar för de beslut som fattas inom verksamheten.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (m) samt ledamoten Björn Ljung (fp) enligt följande

Fastighetsnämnden ställer sig bakom förändringarna i nämndens reglemente, men uttalar också att även om stadsdelsnämnderna inte längre ansvarar för några torgplatser bör fastighetsnämnden fortfarande samråda med stadsdelsförvaltningar och lokala förtroendevalda om upplåtelser och tillsyn av torg.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Lars Wyke (kd) med instämmande i Kristina Alvendals m.fl. särskilda uttalande.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Yildiz Kafkas (mp) med instämmande i den av Martin Michel anförda reservationen.

Nuvarande lydelse

Nämndens uppgifter

2 §

I den omfattning det inte tillkommer annan nämnd eller kommunfullmäktige inte för särskilt fall beslutar annat har nämnden till uppgift att

1. *handha förvaltningen av stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader samt stadens parti-handelsområden och fastigheter utanför stadens gränser. I förvaltningen ingår även att handha upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt och jakträtt samt servitutsfrågor och köp och försäljning av bostadsrätter inom nämndens verksamhetsområde,*
2. inom sitt verksamhetsområde handha frågor om förvärv och överlåtelse av fastigheter,
3. vid fastighetsförsäljning m.m.

Föreslagen lydelse

Nämndens uppgifter

2§

I den omfattning det inte tillkommer annan nämnd eller kommunfullmäktige inte för särskilt fall beslutar annat har nämnden till uppgift att

1. *inom sitt verksamhetsområde förvalta stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader belägna innanför stadens gränser. I förvaltningen ingår att handha upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt samt servitutsfrågor,*
2. *inom sitt verksamhetsområde förvalta stadens fastigheter belägna utanför stadens gränser. I förvaltningen ingår att handha upplåtelser med nyttjanderätt, förutom tomträtt samt servitutsfrågor,*
3. *inom sitt verksamhetsområde förvärva och överlåta samt förvalta stadens bostadsrätter. I förvaltningen ingår att upplåta bostadsrätter med hyresrätt,*
4. inom sitt verksamhetsområde handha frågor om förvärv och överlåtelse av fastigheter,
5. vid fastighetsförsäljning m.m. som avses under § 3, punkt 1 be-

som avses under § 3, punkt 1 besluta om hantering av befintliga inteckningar genom dödning, relaxation, nyinteckning el. dyl,

sluta om hantering av befintliga inteckningar genom dödning, relaxation, nyinteckning el. dyl,

4. *svara för lokalförsörjning till stadens övriga nämnder eller andra kommunala organ,*
5. *handha upplåtelse av fasta och tillfälliga försäljningsplatser samt tillsyn av torghandeln inklusive Hötorget och Östermalmstorg. Nämnden skall samråda med respektive stadsdelsnämnd i frågor som rör upplåtelse och tillsyn,*
6. *främja* tillförseln av färskvaror och andra livsförnödenheter till staden samt att *främja* partihandeln med sådana förnödenheter,
7. avge förslag rörande de avgifter inom nämndens verksamhetsområde som kommunfullmäktige skall besluta om samt besluta om andra taxor och avgifter och utfärda ordningsföreskrifter för de under nämnden lydande anläggningarna,
8. *fullgöra de uppgifter som föreskrivs i 3 kap 4 § lagen om civilt försvar och 3 kap 1 § förordningen om civilt försvar,*
9. omhänderha de övriga angelägenheter, vilka enligt lag eller
6. *bistå stadens övriga nämnder och andra kommunala organ med lokaler samt handha förvaltning av byggnader på uppdrag av andra nämnder mot ersättning av den beställande nämnden,*
7. handha upplåtelse av torgplatser samt utöva tillsyn över torghandeln.
8. *stödja* tillförseln av färskvaror och andra livsförnödenheter till staden samt att *stödja* handeln med sådana förnödenheter,
9. avge förslag rörande de avgifter inom nämndens verksamhetsområde som kommunfullmäktige skall besluta om samt besluta om andra taxor och avgifter och utfärda ordningsföreskrifter för de under nämnden lydande anläggningarna,
10. omhänderha de övriga angelägenheter, vilka enligt lag eller annan författning ankommer på staden inom nämndens verksamhetsområde.

annan författning ankommer på staden inom nämndens verksamhetsområde.

Delegering från fullmäktige

3 §

Inom sitt verksamhetsområde får nämnden utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande

Delegering från fullmäktige

3 §

Inom sitt verksamhetsområde får nämnden utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande

1. inom ramen för av kommunfullmäktige årligen anvisade medel och på villkor i övrigt som kommunfullmäktige kan föreskriva, besluta om förvärv, utom förköp, och överlåtelse av mark och/eller byggnad, under förutsättning att köpeskillingen inte överstiger 20 000 000 kronor och att ärendet inte är av principiell beskaffenhet,

1. inom ramen för av kommunfullmäktige årligen anvisade medel och på villkor i övrigt som kommunfullmäktige kan föreskriva, besluta om förvärv, utom förköp, överlåtelse av mark och/eller byggnad under förutsättning att köpeskillingen inte överstiger 90 000 000 kronor och att ärendet inte är av principiell beskaffenhet *eller annars av större vikt. Nämnden får besluta om byte av mark och/eller byggnad endast under förutsättning att värdet av den egendom staden avhänder sig inte överstiger 90 000 000 kronor,*