

Handläggare
Tina Lindberg
Telefon: 08-50826735

Till
Fastighetsnämnden
2024-10-22

Remiss av Motion om demokrativillkor vid arrenden och vissa försäljningar till stiftelser och föreningar

Remissvar

Förslag till beslut

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

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige har mottagit en motion av Gabriel Kroon med flera (samtliga SD) om demokrativillkor vid arrenden och vissa försäljningar till stiftelser och föreningar (dnr KS 2024/761). Motionen har remitterats till bland annat fastighetsnämnden. Remisstiden sträcker sig till den 29 oktober 2024.

I motionen föreslås att exploateringsnämnden ska införa ett demokrativillkor på samtliga arrenden och försäljningar till föreningar, stiftelser, religiösa samfund och andra icke vinstdrivna aktörer.

Kontorets analys

Kontorets 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. Kontoret anser att det är viktigt att verksamhet som bedrivs i stadens lokaler omfattar de värderingar som genomsyrar ett demokratiskt samhälle.

Sedan 2021 finns *Riktlinjer avseende lokalupplåtelse – demokrativillkor* för att förhindra att lokaler upplåts till föreningar

eller organisationer som har en verksamhet som står i strid med samhällets grundläggande värderingar om respekt för alla människors lika värde och enskildas grundläggande fri- och rättigheter. Utifrån dessa riktlinjer har kontoret tagit fram en bilaga till hyresavtal av vilken det framgår vilket ansvar hyresgästen har för att säkerställa att dessa villkor upprätthålls. Oavsett vilken skrivning parterna emellan har i ett hyresavtal så är det inte juridisk självklart att det är skälig grund för uppsägning. Jordabalkens 12 kapitel (hyreslagen) är tvingande, vilket innebär att en bestämmelse inte kan avtalas bort till nackdel för hyresgästen även om bilagan blir en viktig markering att frågan är av stor vikt för staden.

Vid nytecknande av hyresavtal är den första prövningen ifall den tilltänkta hyresgästen har ekonomisk förmåga att uppfylla hyresvillkoren och att förmågan är till synes stabil, givet kraven i det enskilda fallet. När det gäller föreningar tar kontoret in stadgarna samt senaste årsmötesprotokoll för att säkerställa vem som är behörig firmatecknare med mera. Utöver en ekonomisk analys kan kontoret kontrollera stadgar utifrån ändamålsparagrafer, verksamhetsberättelser, verksamhetsplaner, media, olika digitala plattformar etcetera för att få underlag för bedömningen om hyresgästen uppfyller demokrativillkoret. Arbetet med respektive upplåtelse blir då givetvis mer omfattande.

Kontoret har hyresavtal med många medborgarhus och föreningar som i sin tur upplåter lokaler av mer tillfällig karaktär i andra hand. Enligt lag får hyresgästen inte hyra ut hela hyresobjektet utan hyresvärdens tillstånd, men en hyresgäst har däremot alltid rätt att upplåta en del av lokalen utan tillstånd om det inte är till men för hyresvärden. Kontoret råder inte över marken och dess användning i anslutning till kontorets byggnader. Således skulle någon odemokratisk aktör kunna vara på plats, även om de inte får vara i kontorets byggnader.

I motionen föreslås att exploateringskontoret ska införa demokrativillkor också på arrenden och försäljningar till föreningar, stiftelser, religiösa samfund och andra icke vinstdrivna aktörer. Även inom kontorets uppdrag ingår upplåtelse av arrenden och försäljningar av objekt. Kontoret kan inte se några hinder för att demokrativillkor tillämpas även på arrenden. Vid fastighetsförsäljning utförs idag vandelsprövning för att säkerställa en seriös och pålitlig köpare. Möjligheten att styra den framtida användningen av avyttrade fastigheter är högst begränsad då sådana avtalsvillkor tenderar till att inskränka i äganderätten. Säkrate sättet att styra användningen av en fastighet över tid är att äga den.

Slut

Bilagor

1. Motionen

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
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	2024-10-08
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-10-08