

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1482)

Säkerställ att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs

Motion av Peter Wallmark och Martin Westmont (båda SD)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Peter Wallmark och Martin Westmont (både SD) har väckt en motion i kommunfullmäktige om att säkerställa att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs. Av motionen framkommer att motionärerna vill se en inventering av stadens lokaler för att säkerställa att gällande avtal som hyresgästen har med staden efterföljs och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs i sin helhet. Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

- Att inventera stadens lokaler för att säkerställa 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

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, kultur-
nämnden och socialnämnden.

Stadsledningskontoret anser att de nuvarande riktlinjerna är ambitiösa rörande vilka krav som ställs på hyresgäster för att i möjligaste mån säkerställa att aktörer som står i strid med samhällets grundläggande värderingar om respekt för alla människors lika värde och enskildas grundläggande fri- och rättigheter inte ska ges tillgång till stadens lokaler.

Fastighetsnämnden anser att ett nedslag, som den inventering som föreslås i motionen, inte är nödvändig.

Kulturnämnden anser att det är positivt att staden nu har tagit fram riktlinjer för lokalupplåtelser som möter stadens demokrativillkor, då det finns anledning att tydliggöra hur staden hanterar frågan om sakliga skäl.

Socialnämnden är positiv till att det nu finns tydliga riktlinjer för staden med krav på att de aktörer som staden upplåter lokaler till delar samhällets grundläggande värderingar om alla människors lika värde och enskildas grundläggande fri- och rättigheter.

Mina synpunkter

Stockholm har ett rikt och livskraftigt föreningsliv. Otaliga ideella föreningar och organisationer bidrar genom sin skiftande verksamhet till stadens starka civilsamhälle. Betydelsen kan illustreras genom åtskilliga goda exempel. Föräldrar som samlas för att genomföra trygghetsvandringar, idrotts- och kulturaktiviteter, föreningar som erbjuder läxhjälp till ungdomar, en utsträckt hand till ensamma äldre. Listan kan göras betydligt längre och belyser vikten av civilsamhällets betydelsefulla bidrag till sammanhållningen i samhället. Det är i sammanhanget också viktigt att påpeka att ett starkt civilsamhälle är en förutsättning för en välmående demokrati. Den stora majoriteten av stadens föreningar bedriver ett arbete som berikar staden på en rad olika sätt, vilket jag verkligen vill understryka.

Samtidigt vill jag också understryka att principen om alla människors lika värde inte är förhandlingsbar för den grönbåa majoriteten. I Stockholm ska alla människor, oavsett bakgrund, sexuell läggning, etnicitet, kön och könsöverskridande identitet, funktionsnedsättning och ålder kunna komma till sin rätt och förverkliga sina livsdrömmar. Värderingar, ideal och uppfattningar som strider mot dessa principer ska inte tillåtas vinna fotfäste i staden, utan ska resolut bemötas med den samlade styrkan hos de starka demokratiska krafter

som har sin hemvist här.

Av den anledningen har den grönbåa majoriteten tagit fram riktlinjer för lokalupplåtelse gällande demokrativillkor. Riktlinjerna antogs av kommunfullmäktige i maj 2021 och klargör tydligt att stadens nämnder i sina riktlinjer eller rutiner för handläggning av lokalupplåtelse ska föra in ett demokrativillkor i vilket det ska tydliggöras att hyresgästen eller föreningen uppfyller demokratikravet för att få tillgång till stadens lokaler. Kraven avseende demokrativillkor är ambitiösa, och de enskilda nämnderna och bolagen ansvarar för uppföljning av dem inom de egna verksamheterna.

Vidare vad gäller frågan om otillåten andrahandsuthyrning, så konstaterar jag att det finns etablerade rutiner och arbetsätt för att komma tillrätta med denna företeelse. Av riktlinjerna framgår även att stickprovskontroller ska genomföras, vilket också kan vara ett sätt att komma åt problemet.

Jag vill också lyfta fram det fastighetsnämnden skriver i sitt remissvar om den del av motionen som handlar om att en inventering av stadens lokaler ska göras. Av nämndens remissvar kan man utläsa att fastighetsnämnden arbetar kontinuerligt med att göra inventeringar och statusuppdateringar av lokalbeståndet, till exempel för att klargöra renoveringsbehov. Jag ser därför inte att det finns anledning att genomföra en total inventering av det slag som föreslås i motionen. En åtgärd av det slaget skulle vara kostsam utan att medföra några vinster.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion om att säkerställa att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 20 oktober 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att kommunstyrelsen bifaller motionen
2. Därutöver vill vi anföra följande:

Det är viktigt med en inventering av kommunens lokaler för att säkerställa att gällande avtal som hyresgästen har med staden efterföljs och är i enighet med Stockholms stads riktlinjer för lokalupplåtelser. Det är också av vikt för att säkerställa rätt hyresnivå då Fastighetsnämnden identifierat att ett flertal lokalupplåtelser där uttagen hyran inte ens täckt drifts- och underhållskostnader vilket är särskilt anmärkningsvärt i en nämnd som dras med ett stort ekonomiskt underskott och en mycket stor underhållsskuld.

Remissammanställning

Ärendet

Peter Wallmark och Martin Westmont (både SD) har väckt en motion i kommunfullmäktige om att säkerställa att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs. Av motionen framkommer att motionärerna vill se en inventering av stadens lokaler för att säkerställa att gällande avtal som hyresgästen har med staden efterföljs och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs i sin helhet. Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

- Att inventera stadens lokaler för att säkerställa 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

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, kultur- och socialnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens arbete med lokalupplåtelse är betydelsefullt för att nå kommunfullmäktiges mål 2.4 *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring* samt 3.2. *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.*

Kommunfullmäktige beslutade i maj 2021 om riktlinjer avseende lokalupplåtelse. Av riktlinjerna framgår att stadens nämnder i sina riktlinjer eller rutiner för handläggning av lokalupplåtelse ska föra in ett demokrativillkor i vilket det ska tydliggöras att aktören uppfyller demokratikravet för att få tillgång till stadens lokaler. Stadsledningskontoret anser riktlinjerna vara ambitiösa i vilka krav som ställs på hyresgäster för att i möjligaste mån säkerställa att aktörer som står i strid med samhällets grundläggande värderingar om respekt för alla människors lika värde och enskildas grundläggande fri-

och rättigheter inte ska ges tillgång till stadens lokaler. Implementering av beslutade riktlinjer har påbörjats.

Genom beslutade riktlinjer menar stadsledningskontoret att berörda nämnder och bolagsstyrelser har ett ansvar för att riktlinjerna efterlevs. Staden upplåter, genom nämnder och bolagsstyrelser, en mängd lokaler inom olika verksamhetsområden för boende, besökare och verksamma i Stockholm, exempelvis konstnärsateljéer, villor och torp samt lokaler för industri och kommersiella aktörer. Stadsledningskontoret bedömer att uppföljningen av lokalupplåtelser bör ske lokalt av uthyrande nämnd eller bolagsstyrelse då de har bäst kännedom om det egna lokalbeståndet, utifrån den mängd olika lokaler som stadens nämnder och bolagsstyrelser upplåter.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att motion om att säkerställa att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelser följs anses besvarad med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 juni 2021 följande.

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av Peter Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2021 har i huvudsak följande lydelse.

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, för-	

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 skäligen 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.

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.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2021 följande.

1. Kulturnämnden godkänner och överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Kulturförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 13 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Regeringsformen ställer krav på att kommuner i sin verksamhet ska beakta allas likhet inför lagen och iaktta saklighet och opartiskhet. Kommunallagen kräver att kommunen ska behandla sina invånare lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Därför är det positivt att staden nu har tagit fram riktlinjer för lokalupplåtelser som möter stadens demokrativillkor, då det finns anledning att tydliggöra hur staden hantear frågan om sakliga skäl.

Riktlinjerna antogs av kommunfullmäktige den 31 maj 2021. Kulturförvaltningen ser det som positivt att förvaltningens synpunkter på remissversionen har tagits tillvara. Till exempel har ett förtydligande lagts till om att ageranden/programpunkter som har ett konstnärligt ändamål och som sker inom kultursektorn, exempelvis inom litteratur, film, teater, dans, musik eller annan scenkonst, bör bedömas med försiktighet.

Det är givetvis angeläget att stadens riktlinjer följs upp på sikt. Kulturförvaltningen bedömer att nämnden kommer att behöva ta fram riktlinjer för lokalupplåtelser i linje med stadens riktlinjer, samt att en översyn behövs för att tillse att nämndens upplåtelseavtal utformas i linje med förslaget i riktlinjerna. I nuläget har kulturförvaltningens avdelningar lokala rutiner för upplåtelse av lokaler, inklusive prissättning och bostningsvillkor.

Kulturförvaltningen har inte sett att det har förekommit någon otillåten andrahandsuthyrning av förvaltningens lokaler. Kontroll av otillåten andrahandsuthyrning kommer att vara en del av de riktlinjer för lokalupplåtelse som kulturförvaltningen ska ta fram.

Motionärerna lyfter även frågan om inventering av stadens lokaler i syfte att klargöra renoveringsbehovet. En sådan översyn har sedan tidigare påbörjats av kulturförvaltningen.

Kulturförvaltningen genomförde en omorganisation hösten 2019 vilket bland annat innebar att förvaltningen samlade sin kompetens gällande lokalfrågor till administrativa staben. Syftet var att minska sårbarheten vid vakanser samt att ha möjlighet att kraftsamla för att kunna genomföra mera omfattande projekt. Ett sådant projekt gäller just klargörande av renoveringsbehov i de lokaler som kulturförvaltningen hyr. I ett första skede omfattar genomgången brand- och säkerhetsåtgärder samt ytskikt. Kulturförvaltningen ser mot denna bakgrund i dagsläget inte ett behov av ytterligare inventering av renoveringsbehovet.

Kulturförvaltningen kommer att verka för att stödet till de lokalförvaltande organisationerna följer stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelse.

Socialnämnden

Socialnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 31 augusti 2021 följande.

1. Socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar till kommunstyrelsen på remiss av motion från (SD) om att säkerställa att rätt verksamhet bedrivs i stadens lokaler och att stadens riktlinjer om lokalupplåtelse följs.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Christina Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 15 juli 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Beslut om riktlinjer för lokalupplåtelse fattades av kommunfullmäktige den 31 maj i år. I riktlinjerna anges liksom i det tidigare förslaget att syftet är att inga lokaler ska upplåtas till aktörer som inte delar samhällets grundläggande värderingar.

Förvaltningen är positiv till att det nu finns tydliga riktlinjer för staden med krav på att de aktörer som staden upplåter lokaler till delar samhällets grundläggande värderingar om alla människors lika värde och enskildas grundläggande fri- och rättigheter. Varje nämnd har ett ansvar att följa riktlinjerna. Efter att riktlinjerna beslutats har socialförvaltningen sett över sina rutiner för lokalupplåtelse för att säkra att riktlinjerna efterföljs.

Socialnämnden har ett fåtal lokaler som hyrs ut till ideella föreningar. Förvaltningen har ett långårigt samarbete med samtliga hyresgäster och god kännedom om deras verksamhet. Förvaltningen bedömer att samtliga hyresgäster har en värdegrund

som står i linje med samhällets grundläggande värderingar om alla människors lika värde och enskildas grundläggande fri- och rättigheter.

De lokaler som hyrs ut till ideella föreningar sker i majoriteten av fallen i samband med att föreningsbidrag beviljas för den verksamhet som bedrivs i lokalen, alternativt att föreningen och staden har ingått ett idéburet offentligt partnerskap, IOP. Förvaltningen följer då löpande upp den aktuella föreningen och verksamheten genom ansökningar, redovisningar, dialog i samband med förändringar i verksamheten och verksamhetsbesök i lokalerna. I nämndens hyresavtal med sina hyresgäster framgår tydligt att det inte är tillåtet med andrahandsuthyrning. Skulle förvaltningen få en indikation på att någon av hyresgästerna inte följer hyresavtalet, till exempel genom andrahandsuthyrning, skulle detta utredas och åtgärdas skyndsamt.

När det gäller kartläggning av renoveringsbehovet så har socialnämnden inget eget lokalbestånd utan nämnden förhyr lokaler av stadens fastighetsägare samt också externa fastighetsägare. Rent formellt är det fastighetsägaren som ansvarar för renovering av lokalerna. Socialförvaltningen gör en årlig lokalförsörjningsplan och underhållsplan för sina hyresobjekt utifrån hyresgästens perspektiv. I underhållsplanen görs en bedömning av lokalernas skick och eventuella renoveringsbehov. Om förvaltningen identifierat något som behöver åtgärdas tar förvaltningens kontakt med berörd fastighetsägare och för en dialog om detta.

Motionärerna föreslår att staden ska inventera stadens totala lokalbestånd för att säkra att riktlinjerna för lokalupplåtelse följs, att inte otillåten andrahandsuthyrning sker samt för att klargöra det totala renoveringsbehovet. Förvaltningen anser att varje nämnd har ett ansvar för sina lokaler och den verksamhet som bedrivs i dem. Förvaltningen anser vidare att socialnämnden har en god struktur för att säkerställa att nämndens hyresgäster följer kraven i stadens riktlinjer för lokalupplåtelse och i hyresavtal samt för att bedöma lokalernas renoveringsbehov.

Förvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Peter Wallmark förslår att fastighetsnämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra följande:

Staden måste ta krafttag mot den olagliga andrahandsuthyrningen. Förekommer det att kontraktsinnehavaren hyr ut otillåtet i andra hand ligger det i allmänhetens intresse att avtalet sägs upp och att en seriös aktör ges möjlighet att hyra lokalen. Vi måste stävja den olagliga andrahandsuthyrningen av stadens lokaler och ett första steg i detta arbete är att inventera det befintliga hyresbeståndet. En fördel av en inventering är att staden får en bild över det framtida investeringsbehovet.

Socialnämnden

Reservation anfördes av Christina Wallmark (SD) enligt följande.

” Att nämnden tillstyrker motionen
Därutöver vill vi anföra följande:

Sverigedemokraterna vill ha en inventering av kommunens lokaler för att säkerställa att gällande avtal som hyresgästen har med staden efterföljs och att stadens riktlinjer avseende lokalupplåtelse följs i sin helhet. Förvaltningen hänvisar i sitt svar att lokaler som hyrs ut till ideella föreningar sker i samband med att föreningsbidrag beviljas, och att det skulle säkerställa att föreningen följer riktlinjerna. Det kan stämma i vissa fall men inte i alla då föreningsbidrag betalas ut utan att föreningen följer de uppsatta reglerna.”