



## Motion om demokrativillkor vid arrenden och vissa försäljningar till stiftelser och föreningar

Motion av Gabriel Kroon m.fl. (alla SD)

Förslag till beslut

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

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

I en motion väckt i kommunfullmäktige föreslår Gabriel Kroon m.fl. (alla SD) att exploateringsnämnden ska införa ett demokrativillkor på samtliga arrenden och försäljningar till föreningar, stiftelser, religiösa samfund och andra icke-vinstdrivna aktörer.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och fastighetsnämnden.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att de kontroller som redan görs i samband med försäljning och arrendeupplåtelser är tillräckliga, varför ytterligare åtgärder inte är nödvändiga utifrån motionens förslag.

*Exploateringsnämnden* anser att de principer som finns för upplåtelse av arrende och försäljning av mark är tillräckliga.

*Fastighetsnämnden* lyfter att det vid fastighetsförsäljning utförs vandelsprövning för att säkerställa en seriös och pålitlig köpare.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Arrenderingar och försäljningar i Stockholms stad ska alltid göras till seriösa aktörer, oavsett om aktören är ett företag, en stiftelse eller en förening. Därför görs alltid undersökningar innan mark arrenderas ut eller säljs. Undersökningen omfattar en kontroll av betalningsförmåga och vid behov också en vandelsprövning.

Till skillnad från reguljär hyra av en lokal är ett arrende redan tidsbegränsat, vanligtvis till tre år om det är en förening. Därefter förlängs arrendet om det inte sägs upp. Förutom vid bostadsarrenden finns inte heller besittningsskydd. Staden har alltså redan verktyg för att hindra olämpliga arrendatorer. Efter tre år kan arrendet avslutas.

Staden har ordningsregler i arrendeavtalen och dessa utökas vid behov. Ett sådant exempel är i Snösätra där nya arrendeavtal har en bilaga med skötselregler. Det finns också exempel på när arrenden har sagts upp i förtid på grund av att arrendatorn är exempelvis skräpig eller högljudd.

Eftersom föreningar som är anti-demokratiska inte får bidrag försvårar det dessutom att finansiera ett arrende. Riktlinjerna avseende demokrativillkor avseende förenings- och kulturstöd är på så sätt delvis självsanerande.

Vid försäljningar är staden inte skyldig att överlåta mark till någon speciell aktör utan kan stoppa en affär om staden av någon anledning inte är nöjd med köparen. Vid försäljningar kan staden inte styra vem som är nästa ägare. Att offentligt ställa krav som ljusskygga aktörer inte kan uppnå innebär en risk för bulvanaffärer.

Sammantaget anser jag att de verktyg som staden har till förfogande räcker för att hindra oseriösa och odemokratiska aktörer vid både försäljning och arrende.

## Bilaga

Motion om demokrativillkor vid arrenden och vissa försäljningar till stiftelser och föreningar, dnr KS 2024/761-1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 18 december 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bifalla motionen.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har i sin motion föreslagit att införa demokrativillkor på samtliga arrenden och försäljningar till föreningar, stiftelser, religiösa samfund och

andra ickevinstdrivna aktörer. Detta är en viktig princip för att säkerställa att all verksamhet som bedrivs på stadens mark eller i stadens lokaler följer demokratiska värderingar och respekterar allas lika rättigheter och friheter.

Fastighetskontoret konstaterar att det i dagsläget inte finns ett sådant krav på arrenden och försäljningar, vilket är anmärkningsvärt. Flera förvaltningar ställer sig positivt till att införa demokrativillkor även på arrenden och försäljningar för att säkerställa att staden endast upplåter mark och fastigheter till aktörer som respekterar demokratiska grundprinciper. Detta ligger i linje med stadens värdegrund och riktlinjer som redan används vid lokalupplåtelser. Genom att införa dessa villkor stärker vi stadens möjlighet att förhindra att icke-demokratiska aktörer får tillgång till stadens resurser och mark.

## Ärendet

Gabriel Kroon, Anders Edin och Emelie Wassermann (alla SD) konstaterar i en motion till kommunfullmäktige att den ideella föreningen Kulturkampanjen som arrenderar del av fastigheten Örby 4:1 byggt kulturhuset Cyklopen. Motionärerna anser att föreningen bedriver verksamhet med antidemokratiska inslag och att frånvaron av demokrativillkor i arrendeavtalet möjliggör detta. Motionärerna föreslår att exploateringsnämnden ska införa ett demokrativillkor på samtliga arrenden och försäljningar till föreningar, stiftelser, religiösa samfund och andra icke-vinstdrivna aktörer.

## Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och fastighetsnämnden.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 november 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att kommunfullmäktige den 31 maj 2021 beslutade om Riktlinjer avseende förenings- och kulturstöd – demokrativillkor (dnr KS 2020/410) och Riktlinjer avseende lokalupplåtelser – demokrativillkor (dnr KS 2020/415). Riktlinjerna ska bidra till att säkerställa att ekonomiska bidrag, tillgång till lokaler och föreningsbidrag inte går till aktörer med odemokratiska värderingar eller aktörer som uppmuntrar eller möjliggör våldsbejakande extremism.

Enligt riktlinjerna ska nämnderna föra in ett demokrativillkor i sina riktlinjer eller rutiner för handläggning av lokalupplåtelse respektive förenings- och kulturbidrag. Demokrativillkoret innebär att lokaler inte ska upplåtas eller bidrag lämnas till en aktör om den eller någon av dess företrädare, inom ramen för verksamheten,

3. utövar våld, tvång eller hot eller på annat otillbörligt sätt kränker den enskildes grundläggande fri- och rättigheter,
4. diskriminerar eller på annat sätt bryter mot principen om alla människors lika värde,
5. rättfärdigar, främjar eller uppmanar till sådana ageranden som
6. anges i 1 eller 2, eller
7. motarbetar det demokratiska styrelseskicket.

Stadsledningskontoret konstaterar att dessa riktlinjer inte omfattar markupplåtelse eller överlåtelse av mark.

Exploateringsnämnden gör vissa undersökningar innan mark arrenderas ut till en ny arrendator eller säljs. Det kan, förutom en kontroll av betalningsförmåga, vid behov

också vara en vandelsprövning. När mark väl är upplåten styr kommunen över användning genom bestämmelser i detaljplanen.

Vid arrendeupplåtelse bedömer exploateringsnämnden verksamhetens lämplighet på platsen och samstämmighet med detaljplanens bestämmelser och andra lagregler. Ingen prövning görs av huruvida en förening eller stiftelse uppfyller demokrativillkor. Arrendatorn har dock alltid att förhålla sig till att utöva sin verksamhet på det sätt som anges i arrendeavtalet.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden inte identifierat några formella hinder för införande av den typ av villkor som föreslås i motionen, nämnden anser dock att de kontroller som redan görs i samband med försäljning och arrendeupplåtelse är tillräckliga varför ytterligare åtgärder inte är nödvändiga utifrån motionens förslag.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om demokrativillkor vid arrenden och vissa försäljningar till stiftelser och föreningar av Gabriel Kroon m.fl. (SD) besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2024 följande.

Exploateringsnämnden beslutar att överlämna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen samt att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund**

Exploateringskontoret gör vissa undersökningar innan mark arrenderas ut till en ny arrendator eller säljs. Det kan, förutom en kontroll av betalningsförmåga, vid behov också vara en vandelsprövning.

Försäljning av mark görs i regel som en del av ett exploateringsavtal. När mark väl är upplåten styr kommunen över användning genom bestämmelser i detaljplan som t.ex. styr bygglov. Däremot har kommunen ingen möjlighet att styra vem som köper marken i nästa led.

Vad gäller upplåtelse av arrende bedömer exploateringskontoret verksamhetens lämplighet på platsen och samstämmighet med detaljplanens bestämmelser och andra lagregler. När bedömningen är gjord och en värdering genomförts tecknas ett arrendeavtal på marknadsmässiga grunder.

Exploateringskontoret gör ingen prövning av huruvida en förening eller stiftelse är demokratiskt styrd eller förespråkar demokratiskt styrelseskick. Arrendatorn har dock alltid att förhålla sig till att utöva sin verksamhet på det sätt som anges i arrendeavtalet.

### **Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret menar att de principer som finns för upplåtelse av arrende och försäljning av mark är tillräckliga.

### **Exploateringskontorets förslag**

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande som svar på remissen samt förklarar ärendet omedelbart justerat.

### **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 22 oktober 2024 följande.

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen samt beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* av Sergej Salnikov (SD), se Reservationer m.m.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 6 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

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 lokalupplåtelser – 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 juridiskt självklart att det är skäligen 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. Säkraste sättet att styra användningen av en fastighet över tid är att äga den.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

#### Reservation av Anders Edin (SD)

Att nämnden beslutar att tillstyrka motionen, samt att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har i sin motion föreslagit att införa ett demokrativillkor på samtliga arrenden och försäljningar till föreningar, stiftelser, religiösa samfund och andra icke vinstdrivna aktörer. Exploateringskontoret anför att det i dagsläget inte sätts några sådana krav. Detta är uppseendeväckande och bör vara en självklarhet. Därmed föreslår vi att exploateringsnämnden tillstyrker motionen.

### **Fastighetsnämnden**

#### Reservation av Sergej Salnikov (SD)

Att nämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har i sin motion föreslagit att införa demokrativillkor på samtliga arrenden och försäljningar till föreningar, stiftelser, religiösa samfund och andra ickevinstdrivna aktörer. Detta är en viktig princip för att säkerställa att all verksamhet som bedrivs på stadens mark eller i stadens lokaler följer demokratiska värderingar och respekterar allas lika rättigheter och friheter. Fastighetskontoret konstaterar att det i dagsläget inte finns ett sådant krav på arrenden och försäljningar, vilket är anmärkningsvärt.

Kontoret ställer sig positivt till att införa demokrativillkor även på arrenden och försäljningar för att säkerställa att staden endast upplåter mark och fastigheter till aktörer som respekterar demokratiska grundprinciper. Detta ligger i linje med stadens värdegrund och riktlinjer som redan används vid lokalupplåtelser. Genom att införa dessa villkor stärker vi stadens möjlighet att förhindra att icke-demokratiska aktörer får tillgång till stadens resurser och mark.