



Yttrande över remiss: "Motion från Helena Falk (V) och Saima Jönsson Fahoum (V) Bevarande av gamla byggnader"

Sammanfattning

Helena Falk och Saima Jönsson Fahoum (båda V) har i en motion den 13 november 2019 föreslagit kommunfullmäktige att dels på olika sätt vidta åtgärder gällande fastigheten Sankt Peter 39, dels förlänga nyttjanderättsavtalet avseende sagda fastighet, dels ock identifiera byggnader i kommunens bestånd som uppfyller vissa förutsättningar och till denna grupp byggnader hänföra byggnaderna på Sankt Peter 39. Servicenämnden har fått motionen på remiss.

Beslutsunderlag

Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 9 januari 2020 dnr SN 2019/0388.

Motion 2019-11-13 från Helena Falk (V) och Saima Jönsson Fahoum (V) Bevarande av gamla byggnader

Barnets bästa

Ärendet tar i första hand sikte på olika aspekter av fastighetsunderhåll av byggnaderna på fastigheten Sankt Peter 39, Lund. Eftersom de barn som enligt uppgift tidigare var bosatta på fastigheten numera har flyttat (föreläggande från MF), verksamheten huvudsakligen är inriktad mot vuxna och den samlade bedömningen av ärendet görs av kommunstyrelsen, bedöms en barnkonsekvensanalys inte nödvändig i den del som servicenämnden nu behandlar.

Ärendet

Ekonomiska konsekvenser

Serviceförvaltningen har i nuläget inte gjort en detaljerad kostnadsuppskattning för ett genomförande av nödvändiga

2020-01-09

Diarienummer

SN 2019/0388

brandskyddsåtgärder. Det kan dock konstateras att det skulle handla om väsentliga belopp. Vidare kan följande konstateras om den del av förslaget som handlar om att identifiera byggnader för att hyra ut, utan att debitera marknadsmässig hyra. Förutom frågeställningar rörande de legala aspekterna, skulle detta dels innebära ett inkomsttapp för kommunen, dels ett stort ekonomiskt risktagande för både kommunen och hyresgästen.

Bakgrund

Helena Falk och Saima Jönsson Fahoum (båda V) har i en motion den 13 november 2019 föreslagit kommunfullmäktige att dels på olika sätt vidta åtgärder gällande fastigheten Sankt Peter 39, dels förlänga nyttjanderättsavtalet avseende sagda fastighet, dels ock identifiera byggnader i kommunens bestånd som uppfyller vissa förutsättningar och till denna grupp byggnader hänföra byggnaderna på Sankt Peter 39.

Uppsägningen av nyttjanderättsavtalet

Avtalet är uppsagt till den 31 december 2019. Tre fjärdedelar av byggnaderna på den aktuella fastigheten är belagda med olika typer av förbud och förelägganden, varför det inte bedömts möjligt att förlänga avtalet/medge anstånd med avflyttningen. Istället har servicenämnden tecknat ett nytt avtal med föreningen Vänskapens hus avseende den del av byggnaderna som det är lagligt att använda. Detta avtal är avseende villkor om hyra, underhåll etc, identiskt med nyttjanderättsavtalet. Avtalet är tillfälligt (sex månader), för att möjliggöra för föreningen och kommunen att tillsammans verka för att lösa situationen.

Brandskydd

Förvaltningen delar motionärernas uppfattning om att när brandskyddsåtgärder genomförs ska det ske med hänsyn till byggnadens karaktär. Delar av de brandskyddsåtgärder som krävs är dock sådana att det med nödvändighet handlar om kostsamma ingripande investeringsåtgärder. Det är inte lämpligt, och kanske inte ens möjligt, att ha en hyresgäst som bedriver verksamhet i huset, när sådana åtgärder genomförs. Huruvida kommunen själv ska vidta åtgärderna, eller vid en försäljning av fastigheten överlåta åt en ny ägare att göra detta, är en fråga som behöver utredas ytterligare.

2020-01-09

Diarienummer

SN 2019/0388

Identifiera kulturbyggnader att upplåta utan marknadshyra

Motionärerna föreslår att servicenämnden ska ges i uppdrag att "identifiera "kulturbyggnader" av stort kulturellt och socialt värde, som kan upplåtas för kulturella och sociala ändamål utan att marknadsmässiga hyror utkrävs". Motionärerna förslår vidare att Bredgatan 19 och 21 [byggnaderna på fastigheten Sankt Peter 39] räknas in bland dessa kulturbyggnader.

Frågan om bedömningen av de legala aspekterna av upplåtelse till icke marknadsmässiga hyror, överlåter serviceförvaltningen till kommunkontoret.

Ett tidigare använt tillvägagångssätt, som bland annat tillämpats avseende Vänskapens hus, för att möjliggöra uthyrning av kommunala lokaler till en icke marknadsmässig hyra, har varit att överlåta underhållet på hyresgästen. Om det är sådana tankar som ligger bakom motionärernas förslag ser förvaltningen risker med tillvägagångssättet enligt nedan. Om motionärerna istället tar sikte på att byggnaderna inte ska underhållas alls eller endast i minimal utsträckning, är det inte förenligt med god ekonomisk hushållning. För att det ska vara relevant att identifiera byggnader på det sätt motionärerna föreslår, måste frågan om finansiering av underhållet lösas. Det kan inte ske inom ramen för servicenämndens budget, eftersom det bland annat skulle innebära att skolor och förskolor är med och finansierar dessa "kulturbyggnader" genom höjda hyror på skollokaler. Det måste ske genom bidrag från andra nämnder.

Vad gäller de praktiska konsekvenserna av att vid upplåtelser av kommunägda lokaler till privata rättssubjekt överlåta underhållet på hyresgästen, är förvaltningens erfarenhet att detta inte med nödvändighet är en god idé. Vad som vid första anblick förefaller vara ett enkelt sätt för hyresgäster att kunna finansiera hyreskostnaderna (genom att själva ta på sig underhållet) är förenat med stora risker, både för kommunen och för hyresgästen.

Det ställer synnerligen höga krav på institutionell stabilitet och struktur för att exempelvis en förening över tid ska klara av att upprätthålla ett godtagbart underhåll så att en fastighet inte minskar i värde.

2020-01-09

Diarienummer

SN 2019/0388

Mindre aktörer, såsom föreningar, är ofta - för att bedriva sin verksamhet och klara av åtaganden - i hög grad beroende av enskilda medlemmars engagemang och kapacitet. Om någon förutsättning skulle brista, exempelvis såsom vid sjukdom eller flytt, finns en påtaglig risk för att situationer där föreningen inte klarar av sina åtaganden uppstår. Då riskerar föreningen och dess medlemmar att dra på sig ekonomiskt ansvar för exempelvis skador. Dessutom riskerar kommunen att ett sådant ekonomiskt ansvar i praktiken inte kan utkrävas, utan kommunen får svara för kostnaderna.

Det finns stora fördelar med att föreningar istället får bidrag till lokalhyran och kommunen svarar för underhållet. Då minimeras riskerna, föreningarna ges möjlighet att fokusera på sin verksamhet, man säkerställer att underhållet bedrivs på ett fackmannamässigt sätt och transparensen avseende kommunens lokalhantering och verkliga lokalkostnader ökar.

Serviceförvaltningens förslag till beslut

Servicenämnden föreslås besluta

att såsom svar på motionen Bevarande av gamla byggnader, Falk (V) och Jönsson Fahoum (V) 2019-11-13, till kommunstyrelsen översända serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-01-09

Pål Svensson
Servicedirektör

Mikael Nordholm
Fastighetschef

Beslut expedieras till:
Kommunstyrelsen