

Utlåtande 2004:51 RIII (Dnr 302-1076/2004)

**Renodling av stadens fastighetsbestånd – överföring av
AO Sjukhem till FB Servicehus AB. Genomförandebeslut
Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. De i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överföring av gatu- och fastighetsnämndens AO Sjukhem till FB Servicehus AB godkänns.
2. Fastigheterna överläts från gatu- och fastighetsnämnden till FB Servicehus AB till bokförda värden.
3. Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör fastigheterna överlämnas av gatu- och fastighetsnämnden till FB Servicehus på tillträdesdagen.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige godkände den 15 december 2003 en utredning om renodling av stadens fastighetsbestånd. Enligt beslutet skall bl.a. huvuddelen av affärsområde Sjukhem inom gatu- och fastighetsnämndens avdelning Fastighetsförvaltning överföras till FB Servicehus AB. Gatu- och fastighetsnämnden fick i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag och återkomma till kommunfullmäktige när så erfordras. Renodlingen av stadens fastighetsbestånd avses skapa rationellare och effektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 17 februari 2004 beslutat godkänna de föreslagna åtgärderna. Inom AO Sjukhem förvaltas vårdfastigheter för äldreomsorg, gruppboheter för funktionshindrade och behandlingshem för

reomsorg, gruppbo­städer för funktionshindrade och behandlingshem för missbruksvård och utgörs av stora sjukhem, gruppbo­städer och bo­stadsrätter. Flera av behandlingshemmen är belägna i andra kommu­ner. Dessa fastigheter, bo­stadsrätterna och några andra fastigheter som måste sär­skilt utredas ingår inte i nu föreslagen överföring till FB Servicehus AB utan utreds vidare. Överförandet av övriga fastigheter sker i minst två etapper.

Etapp 1.

I etapp ett överförs huvuddelen av fastigheterna med en total yta om knappt 219 000 kvm. Det är flertalet av sjukhemmen, gruppbo­städer och behandlingshemmen. Berörda fastigheter är förtecknade i bilaga under rubriken ”Fastigheter som förs över i första etappen”.

Etapp 2.

För ett antal vårdfastigheter måste först fastighetsbildning ske eller vissa specifika frågor lösas innan fastigheterna kan föras över till FB Servicehus AB. I vissa fall måste ny detaljplan upprättas före överföringen. Två sjukhem och tre gruppbo­städer är f.n. föremål för ny- och ombyggnad och förs över när de är klara. Blackebergs sjukhem beräknas föras över sommaren 2005 och Gärdets sjukhem vid årsskiftet 2006-2007. Den totala bruksarean i etapp 2 uppgår till 95 000 kvm. Dessa fastigheter är i bilagan upptagna under rubriken ”Fastigheter där det finns frågor att lösa. Överförs senare.” Anmälan görs till gatu- och fastighetsnämnden när respektive fastighet är klar att föras över.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret, som deltog i arbetet med principärendet ”Renodling av stadens fastighetsbestånd”, tillstyrker gatu- och fastighetsnämndens förslag om överföring av AO Sjukhem till FB Servicehus.

Stadsledningskontoret förutsätter att intentionerna avseende vårdfastigheterna i ärendet ”Renodling av stadens fastighetsbestånd” genomförs i sin helhet. De fastigheter som förs över från gatu- och fastighetsnämnden går med stora underskott medan de servicehus som förs över från AB Stockholms­hem och AB Svenska Bo­städer genererar överskott. Dessa överskott kommer i FB Servicehus att uppväga sjukhemmens underskott. Ett ramavtal för samtliga omsorgsfastigheter som staden hyr av FB

omsorgsfastigheter som staden hyr av FB Servicehus AB skall upprättas. I detta skall hyresvillkoren regleras.

Stadsledningskontoret anser att det är rationellt och ändamålsenligt att dela upp fastighetsförvaltningen med utgångspunkt från lokalernas användning. Hyresvärden FB Servicehus AB får genom detta förslag möjlighet att på ett professionellt sätt lösa stadens samlade behov av vårdboenden. Samtidigt underlättar det för staden som hyresgäst att endast erhålla en avtalspart i dessa frågor.

Mina synpunkter

Jag bedömer att denna renodling av stadens förvaltning av servicehus kommer att skapa en mer rationell förvaltning. Skötseln av de olika kategorierna av fastigheterna och dess verksamhetsinnehåll kräver olika typer av kompetens som i och med förslaget kan samordnas på ett helt annat sätt. Detta innebär bättre förutsättningar för att kunna effektivisera och höja kvaliteten samtidigt som personalens kompetens kan stärkas.

Staden samlar härigenom äldreomsorgsfastigheter inom FB Servicehus, vilket skapar långsiktiga möjligheter att tillhandahålla de fastigheter staden behöver för äldreomsorg.

Som en konsekvens av kommunfullmäktiges beslut i december 2003 förordar jag därför genomförandet att föra över AO Sjukhem till Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. De i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överföring av gatu- och fastighetsnämndens AO Sjukhem till FB Servicehus AB godkänns.
2. Fastigheterna överläts från gatu- och fastighetsnämnden till FB Servicehus AB till bokförda värden.

3. Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör fastigheterna överlämnas av gatu- och fastighetsnämnden till FB Servicehus på tillträdesdagen.

Stockholm den 31 mars 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Jan Valeskog

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin, Sten Nordin och Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) enligt följande.

Överföringen av AO Sjukhems fastigheter till FB Servicehus AB innebär ökade förutsättningar till en god förvaltning av dessa bostäder. Beslutet ligger helt i linje med den process som påbörjades under förra mandatperioden med att samla alla stadens vård- och omsorgsfastigheter inom samma bolag.

Genom att samla äldreboenden, servicehus, gruppboenden och behandlingshem under ett och samma tak skapas förutsättningar att utveckla ett bostadsbolag med särskild kompetens och förståelse för de boendes speciella behov. Att Stockholms stad på detta sätt nu skapar ett vårbostadsbolag med specialkunskaper utöver traditionell fastighetsförvaltning.

ÄRENDET

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände den 15 december 2003 en utredning om renodling av stadens fastighetsbestånd. Enligt beslutet skall bl.a. huvuddelen av affärsområde Sjukhem inom gatu- och fastighetsnämndens avdelning Fastighetsförvaltning överföras till FB Servicehus AB. Gatu- och fastighetsnämnden fick i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag och återkomma till kommunfullmäktige när så erfordras.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade på sitt sammanträde den 17 februari 2004 följande.

- 1 Gatu- och fastighetsnämnden godkänner de i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överföring av AO Sjukhem till FB Servicehus AB.
- 2 Nämnden överlämnar och åberopar utlåtandet till kommunfullmäktige för slutligt beslut.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 9 februari 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Stadshus AB har på uppdrag av Kommunfullmäktige tillsammans med Kommunstyrelsen, bostadsbolagen, Gatu- och fastighetsnämnden och Centrumkompaniet utrett förutsättningarna för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB. Utredningens förslag godkändes av Kommunfullmäktige den 15 december 2003.

Renodlingen av stadens fastighetsbestånd avses skapa en rationellare och effektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden. Beslut avseende överföring av fastigheter mellan de olika fastighetsförvaltande enheterna/bolagen genomförs efter beslut i resp nämnd/styrelse. Beslutet innebär bl a att Fb Servicehus AB tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter.

Detta utlåtande avser endast vårdfastigheter, fastigheter som förvaltas av affärsområde Sjukhem inom Gatu- och fastighetskontorets avdelning Fastighetsförvaltning. Beslut innebär att affärsområde Sjukhem på Gatu- och fastighetskontoret övergår med sin verksamhet till FB Servicehus AB. Inom affärsområdet förvaltas vårdfastigheter för äldreomsorg, gruppboheter för funktionshindrade och behandlingshem för missbruksvård. Fastighetsbeståndet, där omsorgen bedrivs, omfattar allt från stora sjukhem till mindre gruppboheter och bostadsrätter. Flera av behandlingshemmen är belägna i andra kommuner. Fastigheterna framgår av bifogade fastighetslista (ej bostadsrätterna).

Vad gäller dessa vårdfastigheter innebär KF:s beslut att

- Affärsområde Sjukhem inom GFK överförs till FB Servicehus AB
- Bostadsrätter och fastigheter belägna i andra kommuner utreds vidare
- Fastigheter överförs med tomträtt
- Fastighetsbildningsfrågor mm som krävs för överföring färdigställs snarast
- Samtliga anställda inom affärsområde Sjukhem inom GFK erbjuds anställning i FB Servicehus AB

Enligt KF:s beslut fick Gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med ovan nämnda beslut. Kontoret redovisar här de åtgärder som vidtages för överföring av AO Sjukhem till FB Servicehus AB. Beslutet omfattar i huvudsak 15 sjukhem samt ett antal mindre omsorgsfastigheter (fastigheterna framgår av bifogade fastighetslista), totalt 78 fastigheter

Analys

Åtgärder som vidtages för överförandet

Fastigheterna ska enligt KF:s beslut upplåtas med tomträtt, varför tomträttsavtal kommer att tecknas mellan kontoret och FB Servicehus AB för resp fastighet. Byggnaderna kommer att överlåtas till bokförda värden till Fb Servicehus AB. Köpekontrakt med sedvanliga villkor kommer att upprättas genom Stadskansliets juridiska avdelnings försorg för tillträde den 1 april 2004.

Behandlingshem belägna i andra kommuner samt bostadsrätter ska enligt KF:s beslut utredas vidare innan ställning tas till ev överförande. Dessa fastigheter, och ytterligare några fastigheter som måste utredas särskilt, är förtecknade i bifogade fastighetslista under rubriken "Fastigheter som ska utredas". Överförandet av övriga fastigheter föreslås ske i minst två etapper enligt nedan.

Ettapp 1

Överföring sker per 1 april 2004 för huvuddelen av fastigheterna. Det rör flertalet av sjukhemmen, gruppbostäderna och behandlingshemmen med en total yta av knappt 219 000 kvm. Dessa fastigheter är förtecknade i bifogade fastighetslista under rubriken "Fastigheter som förs över i första etappen".

Ettapp 2

För ett antal vårdfastigheter måste först fastighetsbildning ske eller vissa specifika frågor lösas, innan de kan överföras. I vissa fall måste ny detaljplan upprättas. Kontoret arbetar enl KF:s beslut med frågorna. Två stora sjukhem (Blackeberg och Gärdet) och tre gruppbostäder är f n föremål för ny- och ombyggnad och överförs när de är klara, vilket för Blackeberg kan ske till sommaren 2005 och för Gärdets Sjukhem vid årsskiftet 2006 – 2007.

Den totala bruksarean för de fastigheter som hamnar i en senare etapp är 95 000 kvm. Fastigheterna är förtecknade i bifogade fastighetslista under rubriken

”Fastigheter där det finns frågor att lösa. Överförs senare”. Anmälan kommer att ske till Gatu- och fastighetsnämnden när resp fastighet är klar för överförande.

I väntan på att Etapp 2 blir helt genomförd kommer förvaltningsuppdrag mellan kontoret och Fb Servicehus AB att tecknas för dessa fastigheter samt för bostadsrätter och behandlingshem utanför staden.

Konsekvenser

- ekonomiska

Överföringen av kontorets vårdbyggnader rör totalt 77 fastigheter (bostadsrätterna och behandlingshemmen i andra kommuner samt ytterligare några fastigheter, som ska utredas vidare enligt ovan, är oräknade) med en bruksarea av ca 313 000 kvm. Enligt KF:s beslut ska överlåtelseerna ske till bokförda värden, vilket för det berörda beståndet enligt balansräkningen för år 2003 är 1 460 mnkr. Det bokförda värdet kommer att öka fram till överföringstidpunkten beroende av investeringsarbetet.

En överföring från Gatu- och fastighetskontoret till Fb Servicehus AB kommer att minska stadens förväntade underskott för sjukhemmen med ca 30 mnkr år 2004, ökande till ca 55 mnkr år 2008.

Enligt Kommunfullmäktiges beslut ska berörda vårdfastigheter upplåtas med tomträtt, varför tomträtsavtal kommer att tecknas mellan kontoret och FB Servicehus AB för resp fastighet, vilket kommer att ge kontoret en årlig intäkt.

- måltuppfyllelse

Genom överföringen av affärsområde Sjukhems vårdbyggnader till Fb Servicehus AB uppnås en renodling av stadens fastighetsbestånd. Överföringen är ett verkställande av Kommunfullmäktiges beslut i frågan.

- näringsliv och jobb i regionen/personalfrågor

När en verksamhet eller en del av verksamhet går över från en arbetsgivare till en annan gäller särskilda skyddsregler för arbetstagarna. Reglerna finns i 6 b Lagen om anställningsskydd (LAS) och bygger på ett EG-direktiv om överlåtelse. För att reglerna ska vara tillämpliga måste en identitet föreligga mellan den verksamhet som bedrivs av den förste arbetsgivaren och den verksamhet som ska bedrivas av den arbetsgivare som övertar verksamheten.

EG-domstolen har fastställt vilka kriterier som ska gälla vid verksamhetsövergång. Kriterierna kan inte betraktas isolerade utan en samlad bedömning av alla förhållanden måste göras. När det gäller överföringen av kontorets affärsområde Sjukhem till Fb Servicehus AB är bedömningen att det rör sig om en verksamhetsövergång i lagens mening.

Vid verksamhetsövergång övergår alla arbetstagarens rättigheter och skyldigheter enligt gällande anställningsavtal vid tidpunkten för övergången till den nya utföraren (förvärvaren). Övergången sker automatiskt och utan vidare åtgärder. Det behövs således inte någon uppsägning från överlåtarens sida eller något tecknande av nytt

anställningsavtal hos förvärvaren. Den personal som berörs av verksamhetsövergången av sjukhem är de som är anställda inom kontorets affärsområde Sjukhem vid tidpunkten för övergången.

En arbetstagare har möjlighet att motsätta sig att anställningsförhållandet går över till den nya arbetsgivaren. Arbetstagaren ska inom skälig tid från det att han blivit underrättad om övergången uppges om han vill utnyttja sin rätt att stanna kvar. Om en arbetstagare i detta fall väljer att stanna kvar hos kontoret finns risk för att det uppstår arbetsbrist, vilket får lösas enligt stadens gällande arbetsrättsliga regler.

Affärsområde Sjukhem utgör en stor del av den totala verksamheten på avdelningen Fastighetsförvaltning inom Gatu- och fastighetskontoret. Flera anställda inom olika stödfunktioner har arbetsuppgifter riktade mot affärsområdet. För att undvika övertalighet inom kontoret bör även dessa personer erbjudas möjlighet att följa med affärsområde Sjukhem i samband med överföringen till Fb Servicehus AB. Kontoret föreslår att detta får ingå i de åtgärder kontoret ska företa för att verkställa överförandet av AO Sjukhem till Fb Servicehus AB.

I denna fråga har samråd skett med stadens personalpolitiska avdelning. MBL-förhandling har genomförts och fackliga aspekter har beaktats.

- Övrigt

Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör de berörda fastigheterna är enligt arkivlagen allmänna handlingar. Grundprincipen är att en myndighet (i detta fall Gatu- och fastighetskontoret) inte har rätt att avhända sig allmänna handlingar. Kommunfullmäktige kan dock fatta beslut om att göra ett undantag från arkivlagen. Kontoret föreslår därför att Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att överlämna detta ärende för beslut i KF, så att berörda handlingar kan få överlämnas till Fb Servicehus AB på tillträdesdagen.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret förslår att för att genomföra Kommunfullmäktiges beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd vidtar kontoret nedannämnda åtgärder vad avser överförande av affärsområde Sjukhem inom GFK till Fb Servicehus AB:

- Köpeavtal tecknas mellan kontoret och Fb Servicehus AB för de byggnader som överföres
- I ett första skede överföres sjukhem, gruppbostäder och behandlingshem med en total yta av 219 000 kvm till det vid överföringstillfället bokförda värdet. Tillträde 1 april 2004
- Ett antal vårdbyggnader överföres i ett senare skede p g a pågående ombyggnadsåtgärder eller fastighetsbildning. Dessa har totalt en bruksarea av 95 000 kvm och överföres till det vid överföringstillfället bokförda värdet. Anmälan kommer att ske till Gatu- och fastighetsnämnden när resp fastighet är klar för
- ~~Förförhandlings~~suppdrag tecknas mellan kontoret och Fb Servicehus AB för de fastigheter som överföres i ett senare skede

- Behandlingshem belägna i andra kommuner och bostadsrätter utreds vidare innan ställning tas till ev. överförande. Detta rör fastigheter med en total bruksarea av 20 000 kvm och överföres till det vid överföringstillfället bokförda värdet.
- Tomträttsavtal tecknas mellan kontoret och Fb Servicehus AB för resp fastighet som ska överföras
- Samtliga anställda på affärsområde Sjukhem vid tidpunkten för övergången samt ytterligare några personer inom kontoret som arbetar med sjukhemsfrågor erbjuds anställning hos Fb Servicehus AB
- Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör de berörda fastigheterna överlämnas på tillträdesdagen till Fb Servicehus AB

Kontoret föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner ovannämnda åtgärder samt överlämnar och återopar utlåntagandet till Kommunfullmäktige.

Bilaga: (redovisas ej här)

Förteckning över samtliga fastigheter inom AO Sjukhem

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets yttrande, daterat den 11 mars 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret, som deltog i arbetet med principärendet "Renodling av stadens fastighetsbestånd", tillstyrker Gatu- och fastighetsnämndens förslag om överföring av AO Sjukhem till FB Servicehus.

Stadsledningskontoret förutsätter att intentionerna avseende vårdfastigheterna i ärendet "Renodling av stadens fastighetsbestånd" genomförs i sin helhet. De fastigheter som förs över från Gatu- och fastighetsnämnden går med stora underskott medan de servicehus som förs över från AB Stockholmshem och AB Svenska bostäder genererar överskott. Dessa överskott kommer i FB Servicehus att uppväga sjukhemmens underskott. Ett ramavtal för samtliga omsorgsfastigheter som staden hyr av FB Servicehus AB skall upprättas. I detta skall hyresvillkoren regleras.

Stadsledningskontoret anser att det är rationellt och ändamålsenligt att dela upp fastighetsförvaltningen med utgångspunkt från lokalernas användning. Hyresvärden FB Servicehus AB får genom detta förslag möjlighet att på ett professionellt sätt lösa stadens samlade behov av vårdboenden. Samtidigt underlättar det för staden som hyresgäst att endast erhålla en avtalspart i dessa frågor.