

Renodling av stadens fastighetsbestånd

Utredning om förutsättningar för att renodla stadens bestånd av omsorgs-, kultur- och kommersiella fastigheter, rapport från Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Utredning om renodling av stadens fastighetsbestånd godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag och återkomma till kommunfullmäktige när så erfordras.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att uppdra åt nedanstående bolag att i enlighet med utredningen till skattemässigt restvärde/bokfört värde överlåta fastigheter enligt följande.
 - 3.1 AB Svenska Bostäder överlåter 13 servicehus till FB Servicehus AB.
 - 3.2 AB Stockholmshem överlåter 6 servicehus till FB Servicehus AB.
 - 3.3 AB Familjebostäder överlåter 4 hotellhem till AB Stockholmshem.
 - 3.4 Servicehus i bostadsbolagen, efter utredning i bostadsbolagen som skall vara avslutad senast den 31 mars 2004 och med beslut om ombyggnad till vanliga lägenheter, skall ej överlåtas till FB Servicehus AB.
4. Överlåtelse enligt utredningen av två skolfastigheter från gatu- och fastighetsnämnden till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) till skattemässigt restvärde/bokfört värde godkänns.
5. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att ta fram nytt ramavtal för stadens samlade förhyrning hos FB Servicehus AB, tillsammans med ledningen för FB Servicehus AB.

6. Fastigheter överförda från staden till bolagen upplåts med tomträtt.
7. I övrigt uppmanas bolagen att vidta de ytterligare åtgärder som föranleds av utredningens förslag.
8. Kommunfullmäktiges uppdrag till kommunstyrelsen i budget 2004 om renodling av fastighetsbeståndet för härmed anses fullgjort.

Föredragande borgarrådet Annika Billström anför följande.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB, bostadsbolagen, Centrumkompaniet AB, SISAB, och gatu- och fastighetsnämnden utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB.

Utredningen avser kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, vårdfastigheter såsom servicehus, sjukhem, gruppboheter och andra omsorgsfastigheter, kommersiella fastigheter samt skolfastigheter. Syftet är att undersöka möjligheterna till att renodla beståndet inom staden för att erhålla en rationell och effektiv fastighetsförvaltning.

Arbetet har bedrivits i tre grupper med inriktning vårdfastigheter, kulturfastigheter och kommersiella fastigheter. Respektive bolag och förvaltning har utsett egna representanter till de tre arbetsgrupperna. Arbetet har även löpande avrapporterats i en referensgrupp bestående av bland annat samtliga berörda bolagschefer.

Arbetsgrupperna har behandlat en rad frågor som aktualiserats av utredningen, inte minst de konsekvenser utredningens eventuella förslag skulle komma att få för inblandade bolag och förvaltningar. Det gäller bland annat de personalmässiga konsekvenser en renodling av fastighetsbeståndet skulle komma att ge upphov till.

Utredningen

Utredningen föreslår att de servicehus som ej för närvarande beslutats avvecklas samt huvuddelen av affärsområde sjukhem inom gatu- och fastighetskontoret överförs till FB Servicehus AB.

Vad gäller stadens fastigheter med kulturhistoriskt värde förvaltas de i allt väsentligt av AB Stadsholmen, som är ett helägt dotterbolag till AB Svenska Bostäder, och gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning. Utredningen föreslår att ett antal mindre och medelstora fastigheter och byggnader överförs från gatu- och fastighetskontoret till AB Stadsholmen för en samlad förvaltning inom detta område.

Vad gäller kommersiella fastigheter har utredningen i huvudsak utgått från de kommersiella förvaltarna inom Stadshus AB, vilka är Centrumkompaniet AB och Stockholms Stads Parkerings AB. Utredningen föreslår att lönsamma kommersiella fastigheter som passar in i Centrumkompaniets AB affärsinriktning överförs eller kan överföras till bolaget.

Företrädarna för respektive bolag och förvaltning har bedömt att antalet medarbetare som kan komma att beröras av förslagen är förhållandevis få, omkring 2-5 personer/bolag. Vad gäller gatu- och fastighetskontorets personal inom affärsområde sjukhem görs bedömningen att hela affärsområdets personal (26 personer) berörs, men att detta samtidigt är att betrakta som en sammanhållen verksamhet.

Ärendets beredning

Utredningen har genomförts under ledning av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Representanter från de berörda bolagen och förvaltningarna (enheter) har i tre olika arbetsgrupper deltagit i framtagande av förslaget.

De berörda enheterna är AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Centrumkompaniet AB, gatu- och fastighetskontoret, och Stockholms Stads Parkerings AB, AB Stadsholmen och FB Servicehus AB. I anslutning till utredningen har SISAB genomfört en mindre utredning rörande de skolor som ej förvaltas av SISAB.

Stadsledningskontoret, som deltagit i utredningen, delar dess innehåll och slutsatser som ligger väl i linje med det uppdrag som lämnades av kommunfullmäktige i budget för år 2004. Stadsledningskontoret föreslår att utredningen godkänns och att förslagen genomförs i sin helhet. Förslaget har behandlats av CESAM enligt avtal om central samverkan i Stockholms stad. Arbetsgivaren och samtliga fackliga organisationer är överens om att personalfrågorna skall lösas på ett bra sätt.

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB gör bedömningen att renodling i enlighet med utredningens förslag kommer att skapa en rationellare och effektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden. Koncernstyrelsen har

fektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden. Koncernstyrelsen har godkänt utredningen och föreslår att förslagen genomförs i sin helhet.

Mina synpunkter

Jag anser att resultatet av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets utredning ligger väl i linje med det uppdrag kommunfullmäktige formulerade i budgeten för år 2004. Stockholms Stadshus AB fick av kommunfullmäktige i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, de tre bostadsbolagen, gatu- och fastighetsnämnden och Centrumkompaniet utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stockholms Stadshus AB. Överlåtelseerna sker till skattemässiga restvärden/bokförda värden. Detta gäller även fastigheter som överläts från gatu- och fastighetsnämnden till bolag.

Utredningens förslag innebär att FB Servicehus tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter. Det innebär också att Stadsholmen får ett utökat ansvar för stadens bestånd av mindre kulturfastigheter. Centrumkompaniet erhåller en starkare ställning avseende stadens innehav av större kommersiella centrumanläggningar. SISAB kommer i allt väsentligt att överta förvaltning av det fåtal skolor som alltså finns kvar inom övriga staden.

AB Stockholmshem äger en större andel av stadens hotellhem och får även fortsättningsvis det övergripande ansvaret för detta. Verksamheterna inom hotellhemsfastigheterna sköts i huvudsak av Stiftelsen hotellhem. Efter utredningen har presenterats har till fastighetssammanställningen kompletterats Västertorps hotellhem Bjällerkransen 4, som skall föras över från FB Servicehus till AB Stockholmshem. I utredningen behandlas endast de tre hotellhem som ligger hos moderbolaget, dvs. AB Familjebostäder. I kommunfullmäktiges beslut har denna komplettering gjorts och sammantaget innebär principbeslutet att fyra hotellhem skall överföras till AB Stockholms-hem. Jag bedömer att en renodling i enlighet med utredningens förslag kommer att skapa en mer rationell och effektivare förvaltning samt att det ger uppenbara lägre kostnader för staden. Skötseln av de olika kategorierna av fastigheterna och dess verksamhetsinnehåll kräver olika typer av kompetenser som i och med förslaget kan koncentreras på ett helt annat sätt. Detta innebär bättre förutsättningar för att kunna effektivisera och höja kvaliteten samtidigt som personalens kompetens kan stärkas.

Överföringen kan efter detta beslut i kommunfullmäktige ske inom ramen för denna samlade principöverenskommelse. Beslut avseende överföring av

fastigheter mellan de olika fastighetsförvaltande enheterna/bolagen kan genomföras efter beslut i respektive nämnd/styrelse. Kommunfullmäktige skall ta ställning till de enskilda försäljningar som gatu- och fastighetskontoret (staden) genomför.

Utredningen föreslår t.ex. att de servicehus som ej för närvarande beslutats avvecklas samt huvuddelen av affärsområde sjukhem inom gatu- och fastighetsnämnden överförs till FB Servicehus. Stadens samlar härigenom äldreomsorgsfastigheter inom FB Servicehus, vilket ger en tydlig och funktionell förvaltning som skapar långsiktiga möjligheter att tillhandahålla de fastigheter staden behöver för äldreomsorg.

Jag bedömer att utredningens förslag kommer att leda till bättre förutsättningar för en mer rationell fastighetsförvaltning. Ett samlat ansvar innebär större möjligheter att effektivisera arbetet och därigenom skapa utrymme för att utveckla verksamheterna ytterligare. De enskilda styrelserna har att fatta de beslut som krävs för respektive fastighetsöverföring. Till dessa beslut skall kompletterande underlag tillfogas som rör de enskilda fastigheterna. Vad gäller servicehusen är det särskilt viktigt att ta hänsyn till den s.k. servicehusutredningens slutsatser om behovet av servicehus i framtiden. Samtliga fastigheter som skall förbli servicehus skall, efter utredning, föras över till FB Servicehus AB. Om det visar sig att något servicehus bör göras om till vanliga lägenheter skall det på motsvarande sätt stanna i det ursprungliga bostadsbolaget.

Utredningens förslag leder till uppenbara positiva ekonomiska konsekvenser med sänkta kostnader för staden. Utredningen bedömer att kostnaderna för staden kan sänkas med uppskattningsvis ca 50 mnkr/år avseende driftnetto, kommunmoms och hyror, samtidigt som förutsättningarna för en bättre förvaltning ökar. Långsiktigt kan de ekonomiska effekterna för staden bli ännu större, eventuellt närmare 100 mnkr. Dessa medel frigörs således för kvalitetsförbättringar eller annan verksamhet.

Jag anser att de föreslagna åtgärderna inom koncernen och gatu- och fastighetsnämnden är nödvändiga att genomföra. Mot bakgrund av utredningens ekonomiska bedömningar förefaller det snarare som märkligt att dessa åtgärder inte har genomförts tidigare i syfte att rationalisera och renodla dotterbolagens verksamheter.

Även om renodlingen av fastighetsbeståndet innebär påtagliga ekonomiska effekter för staden vill jag i sammanhanget också lyfta fram de synpunkter som har inkommit från de fackliga representanterna. Företrädarna för respektive berörd enhet har varit involverade i utredningens arbete och lämnat de uppgifter som ligger till grund för utredningens analys gällande personalkonsekvenser. Jag vill understryka att det är viktigt att förändringar

kvenser. Jag vill understryka att det är viktigt att förändringar sker i dialog med de fackliga organisationerna. I de fall förändringarna medför att personal berörs måste staden som arbetsgivare säkerställa att anställningsvillkoren inte försämrats.

Bostadsföretagen har att förvalta fastigheter, i vilket ingår sedvanlig såväl avyttring som förvärv samt nybyggnation. Det utredningen föreslår handlar om att överföra fastigheter mellan olika enheter *inom* Stockholms stad, dvs. de kvarstannar inom koncernen och det totala antalet fastigheter kommer inte att minska. I arbetet med att säkerställa målet om 20.000 bostäder under mandatperioden kommer de tre allmännyttiga bostadsföretagen bygga 8.000 lägenheter, vilket enligt de senaste prognoserna kommer att uppfyllas. I denna process förändras personalbehoven regelmässigt. Alla dessa åtgärder kommer rimligen att påverka enheternas bemanning såväl kvalitativt som kvantitativt.

Av formella och juridiska skäl har det inte varit möjligt för Stockholms Stadshus AB att inom ramen för utredningen kalla till förhandling enligt 11 § MBL. Det är viktigt att personalens synpunkter ges utrymme i de kommande förhandlingarna som kommer att ske inom respektive enhet, efter det att kommunfullmäktige har fattat erforderliga beslut och när respektive bolag eller nämnd står inför att fatta de beslut som krävs för att genomföra uppdragen.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Det arbete som nu inleds för att renodla stadens fastighetsbestånd är positivt och ett steg i rätt riktning. Att renodla fastighetsbeståndet skapar, förutom stora effektivitetsvinster, också större valmöjligheter och handlingsfrihet gällande utvecklingen av stadens fastighetsbestånd framöver.

När det gäller fastigheter som berör Stiftelsen Hotellhem finns dock anledning att iaktta viss försiktighet. Hotellhems boenden berör flera kategorier, vars behov och förutsättningar är så olika att de inte kan lösas med gemensamma metoder. Av den anledningen bör det göras en översyn om hur stiftelsens olika verksamhetsområden skall organiseras och till vilken enhet i staden som de olika verksamheterna bör flyttas. Vi är med anledning av detta tveksamma till att i nuläget fatta beslut som rör förändringar rörande Stiftelsen Hotellhem.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Utredning om renodling av stadens fastighetsbestånd godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag och återkomma till kommunfullmäktige när så erfordras.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att uppdra åt nedanstående bolag att i enlighet med utredningen till skattemässigt restvärde/bokfört värde överlåta fastigheter enligt följande.
 - 3.1 AB Svenska Bostäder överlåter 13 servicehus till FB Servicehus AB.
 - 3.2 AB Stockholmskem överlåter 6 servicehus till FB Servicehus AB.
 - 3.3 AB Familjebostäder överlåter 4 hotellhem till AB Stockholmskem.
 - 3.4 Servicehus i bostadsbolagen, efter utredning i bostadsbolagen som skall vara avslutad senast den 31 mars 2004 och med beslut om ombyggnad till vanliga lägenheter, skall ej överlåtas till FB Servicehus AB.
4. Överlåtelse enligt utredningen av två skolfastigheter från gatu- och fastighetsnämnden till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) till skattemässigt restvärde/bokfört värde godkänns.
5. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att ta fram nytt ramavtal för stadens samlade förhyrning hos FB Servicehus AB, tillsammans med ledningen för FB Servicehus AB.
6. Fastigheter överförda från staden till bolagen upplåts med tomträtt.
7. I övrigt uppmanas bolagen att vidta de ytterligare åtgärder som föranleds av utredningens förslag.
8. Kommunfullmäktiges uppdrag till kommunstyrelsen i budget 2004 om renodling av fastighetsbeståndet får härmed anses fullgjort.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Anette Otteborn

ÄRENDET

Bakgrund

Kommunstyrelsen har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB, bostadsbolagen, Centrumkompaniet AB, SISAB, och gatu- och fastighetsnämnden utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB.

Utredningen avser kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, vårdfastigheter såsom servicehus, sjukhem, gruppboheter och andra omsorgsfastigheter, kommersiella fastigheter, samt skolfastigheter. Syftet är att undersöka möjligheterna till att renodla beståndet inom staden för att erhålla en rationell och effektiv fastighetsförvaltning.

Utredningen

Utredningen föreslår att de servicehus som ej för närvarande beslutats avvecklas samt huvuddelen av affärsområde sjukhem inom gatu- och fastighetskontoret överförs till FB Servicehus AB. Hela stadens bestånd av äldreomsorgsfastigheter samlas härigenom inom FB Servicehus AB, vilket ger en tydlig och funktionell förvaltning som skapar långsiktiga möjligheter att tillhandahålla de fastigheter staden behöver för äldreomsorg. Staden får i princip en enda avtalspart för detta område, varför utredningen föreslår att ett samlat ramavtal mellan staden och bolaget upprättas i anslutning till överföringen av fastigheter. Ett samlat ansvar sänker också stadens kostnader kraftigt. Utredningen bedömer att kostnaderna kan sänkas med uppskattningsvis ca 50 mnkr/år avseende driftnetto, kommunmoms och hyror, samtidigt som förutsättningarna för en bättre förvaltning ökar. Långsiktigt kan effekterna bli ännu större, eventuellt närmare 100 mnkr.

Vad gäller stadens fastigheter med kulturhistoriskt värde förvaltas de i allt väsentligt av AB Stadsholmen, som är ett helägt dotterbolag till AB Svenska Bostäder, och gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning. Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter omfattar förvaltningsbyggnader, stora kulturbyggnader, slott och gårdar, mindre kulturbyggnader och bostadsfastigheter. AB Stadsholmen är rikets enda kommunala bolag med huvudinriktning att förvalta fastigheter med höga kulturvärden. Ett antal liknande fastigheter och angränsande objekt finns inom gatu- och fastighetskontorets olika affärsområden. Utredningen föreslår att ett antal mindre och medelstora fastigheter och byggnader överförs från gatu- och

nader överförs från gatu- och fastighetskontoret till AB Stadsholmen för en samlad förvaltning inom detta område. Kunskaper, erfarenheter mm talar för att det skapar en mer ändamålsenlig förvaltning inom detta segment.

Vad gäller kommersiella fastigheter har utredningen i huvudsak utgått från de kommersiella förvaltarna inom Stadshus AB, vilka är Centrumkompaniet AB och Stockholms Stads Parkerings AB. Utredningen föreslår att lönsamma kommersiella fastigheter som passar in i Centrumkompaniets AB affärsinriktning överförs eller kan överföras till bolaget. Det gäller dels Husby centrum inom AB Svenska Bostäder och Västermalmsgallerian inom AB Familjebostäder. Ytterligare utredningar eller åtgärder behöver dock vidtas innan överföring är aktuell.

Stockholms Stads Parkerings AB påverkas ej av omedelbara effekter i form av utredningsförslag. Dock kan ny lagstiftning om flerdimensionell fastighetsbildning möjliggöra förändringar i ett senare skede. SISAB har vid sidan av utredningen genomfört en studie avseende det fåtal skolor som alltfjänt finns kvar inom andra delar av staden. Överenskommelser skall träffas om att föra över fyra skolfastigheter till SISAB.

Utredningens förslag i sammanfattning:

- ? Affärsområde sjukhem inom GFK överförs till FB Servicehus AB,
- ? Bostadsrätter och fastigheter belägna i andra kommuner utreds vidare,
- ? 13 servicehus överförs från Sv Bo till FB Servicehus AB,
- ? 6 servicehus överförs från Stockholms hem till FB Servicehus AB,
- ? Ytterligare 4 servicehus mm från Stockholms hem och Svenska Bostäder utreds vidare,
- ? Nytt ramavtal för samlat bestånd inom FB Servicehus upprättas under 2004,
- ? Ca 50 kulturfastigheter överförs snarast från GFK till AB Stadsholmen,
- ? Ytterligare ca 50 kulturfastigheter överförs senare, efter vidare utredning,
- ? Åtgärder vidtas för överföring av Västermalmsgallerian till Centrumkompaniet,
- ? Vidare utredning görs avseende överföring av Husby centrum till Centrumkompaniet,
- ? Två fastigheter i Högdalen och Skärholmen överförs till Centrumkompaniet,
- ? 4 skolor överförs till SISAB från bolag och GFK vid årsskiftet 2003/04,

- ? Tre hotellhem överförs från Familjebostäder till Stockholmshem,
- ? 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,
- ? Övriga personalfrågor löses i särskild ordning

Personalkonsekvenser av utredningens förslag

Förslaget har den 26 november 2003 behandlats av CESAM inom stadsledningskontoret enligt avtal om central samverkan i Stockholms stad. Kommunal, SACO och Lärarnas Riksförbund ställer sig positiva till principförslaget. SKTF avstår från att ta ställning till förslaget. Arbetsgivaren och samtliga fackliga organisationer är överens om att personalfrågorna skall lösas på ett bra sätt.

Företrädarna för respektive bolag/förvaltning har gjort en egen bedömning av antalet berörda medarbetare och framfört den i utredningen. Den bedömning som gjordes av respektive företrädare var att antalet berörda medarbetare var få, omkring 2-5 personer/bolag. Vad gäller gatu- och fastighetskontorets personal inom affärsområde sjukhem gjordes emellertid en bedömning att hela affärsområdets personal (26 personer) berördes, men det är samtidigt att betrakta som en sammanhållen verksamhet (se nedan).

Överföring från Svenska Bostäder till FB Servicehus	2-5 medarbetare
Överföring från Stockholmshem till FB Servicehus	2-4 medarbetare
Överföring från GFK till AB Stadsholmen	1-3 medarbetare
Överföring från GKF till FB Servicehus	26 medarbetare
Överföring från Familjebostäder till Stockholmshem	2-4 medarbetare

Med detta som underlag har utredningen vänt sig till stadsledningskontorets personalpolitiska avdelning, för att erhålla ett utlåtande om vilka regler som gäller och som bör tillämpas vid överföring av fastigheter mellan stadens bolag/förvaltningar.

Personalpolitiska avdelningen hänvisar till avgöranden från EG-domstolen och sedermera även Arbetsdomstolen angående kriterier som skall beaktas vid avgörande huruvida en övergång av verksamhet från en arbetsgivare till en annan arbetsgivare är att betrakta som en s.k. verksamhetsövergång. Avgörande är den s.k. identiteten mellan verksamheterna före och efter överlåtelsen, om berörda anställda organisatoriskt tillhör en identifierbar del av

om berörda anställda organisatoriskt tillhör en identifierbar del av en sammanhållen verksamhet m.m. Enligt personalpolitiska avdelningen kan det vid dessa tillfällen rättsligt sett röra sig om verksamhetsövergångar jämlikt 6 b § LAS.

Med anledning av bolagens organisation avseende de berörda fastighetsområdena, där få anställda inom bolagen arbetar inom en identifierbar del av en sammanhållen verksamhet, har utredningen inte funnit skäl att betrakta det som en s.k. verksamhetsövergång vad gäller bolagen. Eventuellt kan ett fåtal medarbetare (2-5), vilka direkt arbetar med berörda fastigheter, omfattas av den aktuella regeln.

Vad gäller gatu- och fastighetskontorets affärsområde sjukhem, där samtliga medarbetare berörs, har utredningen bedömt att det är fråga om en verksamhetsövergång. Avseende kulturfastigheter gör utredningen bedömningen att personal kan komma att beröras, dock i ringa omfattning. Detsamma gäller sannolikt kommersiella fastigheter.

Utredningen har funnit att förslagen skapar mycket ringa personalmässiga konsekvenser för Svenska Bostäder, Stockholmshem, Centrumkompaniet och Familjebostäder. Konsekvenserna blir tydligare för gatu- och fastighetskontorets Affärsområde Sjukhem och Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus. Övriga affärsområden inom gatu- och fastighetskontoret kommer att beröras endast i liten omfattning.

De personalförändringar som kan uppstå, förutom de som berör Affärsområde Sjukhem, får enligt utredningen hanteras mellan de berörda enheterna. I de fall parterna inte själva kan finna lösningar får frågan om övertalighet och övergångar lyftas till en för staden central nivå. På basis av personalpolitiska avdelningens bedömning, och mot bakgrund av det relativt begränsade antal medarbetare som berörs, enligt respektive bolagsföreträdare, har utredningen inte funnit skäl att överväga ytterligare förslag till hantering av eventuella personalmässiga konsekvenser.

För övrigt anser Stockholms Stadshus AB, som varit huvudansvariga för utredningen, tillsammans med stadsledningskontoret, att bostadsbolagen har att förvalta fastigheter, i vilket sedvanligt ingår såväl avyttring som förvärv och nybyggnation. I denna process förändras personalbehoven regelmässigt. Vad gäller Svenska Bostäder kan exempelvis nämnas att bolaget förvärvat fastigheter med närmare 400 lägenheter under 2003. Därtill planerar bolaget att uppföra fastigheter med inemot 1.500 lägenheter under 2003-04. Samtidigt föreslår utredningen att Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen förvärvar närmare 100 fastigheter från gatu- och fastighetskontoret. Alla dessa

åtgärder kommer rimligen påverka bolagets bemanning såväl kvalitativt som kvantitativt.

Detta skall också ställas i relation till de servicehus som utredningen föreslår skall överföras från Svenska Bostäder till FB Servicehus AB, vars totalvolym är ca 2.200 lägenheter, samt det faktum att Svenska Bostäder äger och förvaltar sammanlagt ca 46.000 bostäder.

ÄRENDETS BEREDNING

Utredningen har genomförts under ledning av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelning.

Representanter för de tre bostadsbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, tillsammans med Centrumkompaniet AB, gatu- och fastighetskontoret, och Stockholms Stads Parkerings AB har deltagit i arbetet. I utredningen har även ingått företrädare för AB Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen och AB Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus AB. Representanterna har medverkat i tre arbetsgrupper genom att ta fram faktaunderlag samt i diskussioner kring lösningar, avgränsningar, och ekonomiska frågor. I anslutning till utredningen har SISAB genomfört en mindre utredning rörande de skolor som ej förvaltas av SISAB.

Därutöver har företrädare för respektive bolag och förvaltning varit direkt involverade i utredningens arbete och lämnat de uppgifter som ligger till grund för utredningens analys gällande personalkonsekvenser.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtandet daterat den 10 oktober 2003 har följande lydelse.

Kommunstyrelsen har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB, bostadsbolagen, gatu- och fastighetsnämnden och Centrumkompaniet utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB. Utredningens förslag innebär att AB Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus AB tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter. Det innebär också att Stadsholmen får ett utökat ansvar för stadens bestånd av mindre kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Centrumkompaniet erhåller en starkare ställning avseende stadens innehav av större kommersiella centrumanläggningar. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, kommer i allt väsentligt att överta förvaltning av det fåtal skolor som alltså finns kvar inom övriga staden.

Bedömningen är att renodling i enlighet med utredningens förslag kommer att skapa en rationellare och effektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår att utredningen godkänns och att förslagen genomförs i sin helhet.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret, som deltagit i utredningen, delar dess innehåll och slutsatser som ligger väl i linje med det uppdrag som lämnades av kommunfullmäktige i budget för år 2004.

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutade den 20 oktober 2003 följande.

- A. Koncernstyrelsen beslöt för egen del att godkänna utredning om renodling av stadens fastighetsbestånd.
- B. Koncernstyrelsen hemställde att kommunfullmäktige beslutar att:
 1. godkänna utredningens förslag och
 2. särskilt besluta att:
 - a. uppdra åt gatu- och fastighetsnämnden att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag och återkomma till kommunfullmäktige när så erfordras.
 - b. godkänna och uppmana att AB Svenska Bostäder överlåter 13 servicehus enligt angivna bilaga till FB Servicehus AB, till skattemässigt restvärde/bokfört värde,
 - c. godkänna och uppmana att AB Stockholmshem överlåter 6 servicehus enligt angivna bilaga till FB Servicehus AB, till skattemässigt restvärde/bokfört värde,
 - d. godkänna och uppmana att AB Familjebostäder överlåter tre hotellhem enligt angivna bilaga till AB Stockholmshem, till skattemässigt restvärde/bokfört värde,
 - e. godkänna och uppmana överlåtelse av två skolfastigheter enligt rapporten från GFK till SISAB, till skattemässigt restvärde/bokfört värde,
 - f. uppdra åt kommunstyrelsen att ta fram nytt ramavtal för samlat bestånd inom FB Servicehus AB, tillsammans med ledningen för FB Servicehus AB,
 - g. godkänna att fastigheter från staden överförda till bolagen upplåts med tomträtt,
 - h. i övrigt uppmana bolagen att vidta de ytterligare åtgärder som föranleds av utredningens förslag.

- C. Koncernstyrelsen beslöt att förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Personalyttrande

Personalyttrande anfördes av Roger Wickenbergh (SKTF), Per-Olof Digné (SACO-rådet) och Thord Franzén (LO) enligt följande:

De fackliga representanterna anser att frågan skall bordläggas och att en personalkonsekvensanalys genomförs och presenteras, att det därefter kallas till en förhandling enligt 11 § MBL.

Enligt MBL § 11 skall en arbetsgivare primärt kalla till en förhandling innan man beslutar om viktiga förändringar av sin verksamhet.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB anför i tjänsteutlåtande daterat den 8 oktober 2003 i huvudsak följande.

Sammanfattning

Stockholms Stadshus AB har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, bostadsbolagen, gatu- och fastighetsnämnden och Centrumkompaniet utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB. Utredningens förslag innebär att FB Servicehus tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter. Det innebär också att Stadsholmen får ett utökat ansvar för stadens bestånd av mindre kulturfastigheter. Centrumkompaniet erhåller en starkare ställning avseende stadens innehav av större kommersiella centrumanläggningar. SISAB kommer i allt väsentligt att överta förvaltning av det fåtal skolor som alltså finns kvar inom övriga staden.

Bedömningen är att renodling i enlighet med utredningens förslag kommer att skapa en rationellare och effektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden.

Utredningens förslag i en sammanfattning:

- ? Affärsområde sjukhem inom GFK överförs till FB Servicehus AB,
- ? Bostadsrätter och fastigheter belägna i andra kommuner utreds vidare,
- ? 13 servicehus överförs från Svenska Bostäder till FB Servicehus AB,
- ? 6 servicehus överförs från Stockholms hem till FB Servicehus AB,
- ? Ytterligare 4 servicehus mm från Stockholms hem och Svenska Bostäder utreds vidare,
- ? Nytt ramavtal för samlat bestånd inom FB Servicehus upprättas under 2004,
- ? Ca 50 kulturfastigheter överförs snarast från GFK till AB Stadsholmen,
- ? Ytterligare ca 50 kulturfastigheter överförs senare, efter vidare utredning,

- ? Åtgärder vidtas för överföring av Västermalmsgallerian till Centrumkompaniet,
- ? Vidare utredning görs avseende överföring av Husby centrum till Centrumkompaniet,
- ? Två fastigheter i Högdalen och Skärholmen överförs till Centrumkompaniet,
- ? 4 skolor överförs till SISAB från bolag och GFK vid årsskiftet 2003/04,
- ? Tre hotellhem överförs från Familjebostäder till Stockholmshem,
- ? 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,
- ? Övriga personalfrågor löses i särskild ordning

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att utredningen godkänns och att förslagen genomförs i sin helhet.

Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, bostadsbolagen, Centrumkompaniet, SISAB, och gatu- och fastighets-nämnden utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB.

Utredningen avser kulturfastigheter, vårdfastigheter såsom servicehus, sjukhem, grupp-bostäder och andra omsorgsfastigheter, kommersiella fastigheter, samt skolfastigheter. Syftet är att undersöka möjligheterna till att renodla beståndet inom staden för att erhålla en rationell och effektiv fastighetsförvaltning.

Utredningen

Utredningen har genomförts under ledning av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Från Stockholms Stadshus AB har Per Blomstrand och Torbjörn Johansson deltagit, från stadsledningskontoret Thomas Lundberg och Ulf Malmberg. Över har representanter för de tre bostadsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, tillsammans med Centrumkompaniet, Gatu- och fastighetskontoret, och Parkeringsbolaget deltagit. I utredningen har även ingått företrädare för Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen och Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus. Representanterna har medverkat i tre arbetsgrupper genom att ta fram faktaunderlag samt i diskussioner kring lösningar, avgränsningar, och ekonomiska frågor. I anslutning till utredningen har SISAB genomfört en mindre utredning rörande de skolor som ej förvaltas av SISAB.

Utredningen föreslår att de servicehus som ej för närvarande beslutats avvecklas samt huvuddelen av affärsområde sjukhem inom GFK överförs till FB Servicehus.

Hela stadens bestånd av äldreomsorgsfastigheter samlas härigenom inom FB Servicehus, vilket ger en tydlig och funktionell förvaltning som skapar långsiktiga möjligheter att tillhandahålla de fastigheter staden behöver för äldreomsorg. Staden får i princip en enda avtalspart för detta område, varför utredningen föreslår att ett samlat ramavtal upprättas i anslutning till överföringen av fastigheter. Ett samlat ansvar sänker också stadens kostnader kraftigt. Utredningen bedömer att kostnaderna kan sänkas med uppskattningsvis ca 50 mnkr/år avseende driftnetto, kommunmoms och hyror, samtidigt som förutsättningarna för en bättre förvaltning ökar. Långsiktigt kan effekterna bli ännu större, eventuellt närmare 100 mnkr.

Vad gäller stadens fastigheter med kulturhistoriskt värde förvaltas de i allt väsentligt av AB Stadsholmen, som är ett helägt dotterbolag till Svenska Bostäder, och GFK:s fastighets-förvaltning. Kulturfastigheter omfattar förvaltningsbyggnader, stora kulturbyggnader, slott och gårdar, mindre kulturbyggnader och bostadsfastigheter. AB Stadsholmen är rikets enda kommunala bolag med huvudinriktning att förvalta fastigheter med höga kulturvärden. Ett antal liknande fastigheter och angränsande objekt finns inom GFK:s olika affärsområden. Utredningen föreslår att ett antal mindre och medelstora fastigheter och byggnader överförs från GFK till Stadsholmen för en samlad förvaltning inom detta område. Kunskaper, erfarenheter mm talar för att det skapar en mer ändamålsenlig förvaltning inom detta segment.

Vad gäller kommersiella fastigheter har utredningen i huvudsak utgått från de kommersiella förvaltarna inom Stadshus AB, vilka är Centrumkompaniet och Parkeringsbolaget. Utredningen föreslår att lönsamma kommersiella fastigheter som passar in i Centrumkompaniets affärsinriktning överförs eller kan överföras till bolaget. Det gäller dels Husby centrum inom Svenska Bostäder och Västermalmsgallerian inom Familjebostäder. Ytterligare utredningar eller åtgärder behöver dock vidtas innan överföring är aktuell.

Parkeringsbolaget påverkas ej av omedelbara effekter i form av utredningsförslag. Dock kan ny lagstiftning om flerdimensionell fastighetsbildning möjliggöra förändringar i ett senare skede. SISAB har vid sidan av utredningen genomfört en studie avseende det fåtal skolor som alltså finns kvar inom andra delar av staden. Överenskommelser skall träffas om att föra över fyra skolfastigheter till SISAB.

Bilaga

Renodling av stadens fastighetsbestånd, rapport från Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret angående förutsättningar för att renodla stadens bestånd av omsorgs- kultur och kommersiella fastigheter, oktober 2003.

**Renodling av
stadens fastighetsbestånd**

Rapport från Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret
angående förutsättningar för att renodla stadens bestånd av omsorgs-
kultur och kommersiella fastigheter

oktober 2003

Till Kommunstyrelsen
Koncernstyrelsen

Utredning om renodling av stadens fastighetsbestånd

Stockholms Stadshus AB har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, bostadsbolagen, gatu- och fastighetsnämnden och Centrumkompaniet utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB. Utredningen har genomförts under ledning av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Från Stockholms Stadshus AB har Per Blomstrand och Torbjörn Johansson deltagit, från stadsledningskontoret Thomas Lundberg och Ulf Malmer. Över har representanter för de tre bostadsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, tillsammans med Centrumkompaniet, Gatu- och fastighetskontoret, och Parkeringsbolaget deltagit. I utredningen har även ingått företrädare för Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen och Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus. Representanterna har medverkat i tre arbetsgrupper genom att ta fram faktaunderlag samt i diskussioner kring lösningar, avgränsningar, och ekonomiska frågor. I anslutning till utredningen har SISAB genomfört en mindre utredning rörande de skolor som ej förvaltas av SISAB.

Utredningens förslag innebär att FB Servicehus tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter. Det innebär också att Stadsholmen får ett utökat ansvar för stadens bestånd av mindre kulturfastigheter. Centrumkompaniet erhåller en starkare ställning avseende stadens innehav av större kommersiella centrumanläggningar. SISAB kommer i allt väsentligt att överta förvaltning av det fåtal skolor som alltså finns kvar inom övriga staden.

Bedömningen är att renodling i enlighet med utredningens förslag kommer att 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 respektive nämnd/styrelse. Överföring sker inom ramen för en samlad principöverenskommelse efter beslut i kommunfullmäktige.

Utredning angående förutsättningar för att renodla stadens bestånd av omsorgskultur och kommersiella fastigheter får härmed avge rapport i enlighet med det av kommunfullmäktige beslutade uppdraget.

Stockholm den 9 oktober 2003

Bosse Sundling

1. SAMMANFATTNING

Stockholms Stadshus AB har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, bostadsbolagen, gatu- och fastighetsnämnden och Centrumkompaniet utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB. De verksamheter som berörs är gatu- och fastighetskontorets affärsområde sjukhem, kulturfastigheter inom fastighetskontorets affärsområden samt servicehusen inom bostadsbolagen. Hotellhem inom Stockholmshem och Familjebostäder berörs. Därtill berörs Centrumkompaniet och Parkeringsbolaget genom utredningens del rörande kommersiella fastigheter. Slutligen berörs även SISAB genom frågan om skolfastigheter.

De omedelbara slutsatser som kan dras utifrån inventering och utredning är att staden kan uppnå en mer rationell, ekonomiskt mer effektiv och mer långsiktig förvaltning av stadens samlade fastighetsbestånd. Utredningens förslag kommer därtill att leda till omedelbara effekter i form av minskade kostnader, vilka annars belastar stadens budget.

Detta är särskilt tydligt när det gäller vårdfastigheter för äldreomsorgsändamål. Idag återfinns fastigheterna inom bostadsbolagen och gfk- affärsområde sjukhem. Verksamheten inom gfk omfattar i huvudsak 15 sjukhem samt ett antal mindre omsorgsfastigheter. De 45 servicehusen återfinns inom FB Servicehus, Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem.

Utredningen föreslår att de servicehus som ej för närvarande beslutats avvecklas samt huvuddelen av affärsområde sjukhem inom gfk överförs till FB Servicehus. Stadens samlar härigenom stadens hela bestånd av äldreomsorgsfastigheter inom FB Servicehus, vilket ger en tydlig och funktionell förvaltning som skapar långsiktiga möjligheter att tillhandahålla de fastigheter staden behöver för äldreomsorg. Staden får i princip en enda avtalspart för detta område, varför utredningen föreslår att ett samlat ramavtal upprättas i anslutning till överföringen av fastigheter. Ett samlat ansvar sänker också stadens kostnader kraftigt. Utredningen bedömer att kostnaderna för staden kan sänkas med uppskattningsvis ca 50 mnkr/år avseende driftnetto, kommunmoms och hyror, samtidigt som förutsättningarna för en bättre förvaltning ökar. Långsiktigt kan de ekonomiska effekterna för staden bli ännu större, eventuellt närvarande gfk-områdets fastigheter med kulturhistoriskt värde förvaltas de i allt väsentligt av AB Stadsholmen, som är ett helägt dotterbolag till Svenska Bostäder, och Gfk:s fastighetsförvaltning. Kulturfastigheter omfattar förvaltningsbyggnader, stora kultur-byggnader, slott och gårdar, mindre kulturbyggnader och bostadsfastigheter. AB Stadsholmen är rikets enda kommunala bolag med huvudinriktning att förvalta fastigheter med höga kulturvärden. Ett antal liknande fastigheter och angränsande objekt finns inom gfk:s olika affärsområden. Utredningen föreslår att ett antal mindre och medelstora fastigheter och byggnader överförs från gfk till Stadsholmen för en samlad förvaltning inom detta område. Kunskaper, erfarenheter mm talar för att det

förvaltning inom detta område. Kunskaper, erfarenheter mm talar för att det skapar en mer ändamålsenlig förvaltning inom detta segment.

Vad gäller kommersiella fastigheter har utredningen i huvudsak utgått från de kommersiella förvaltarna inom Stadshus AB, vilka är Centrumkompaniet och Parkeringsbolaget. Utredningen föreslår att lönsamma kommersiella fastigheter som passar in i Centrum-kompaniets affärsinriktning överförs eller kan överföras till bolaget. Det gäller dels Husby centrum inom Svenska Bostäder och Västermalmsgallerian inom Familjebostäder. Ytterligare utredningar eller åtgärder behöver dock vidtas innan överföring är aktuell.

Parkeringsbolaget påverkas ej av omedelbara effekter i form av utredningsförslag. Dock kan ny lagstiftning om flerdimensionell fastighetsbildning möjliggöra förändringar i ett senare skede. SISAB har vid sidan av utredningen genomfört en studie avseende det fåtal skolor som alltså finns kvar inom andra delar av staden. Överenskommelser skall träffas om att föra över fyra skolfastigheter till SISAB.

Utredningens förslag:

- ? Affärsområde sjukhem inom gfk överförs till FB Servicehus AB
- ? Bostadsrätter och fastigheter belägna i andra kommuner utreds vidare
- ? 13 servicehus överförs från Sv Bo till FB Servicehus AB
- ? 6 servicehus överförs från Stockholmshem till FB Servicehus AB
- ? Ytterligare 4 servicehus mm från Stockholmshem och Svenska Bostäder utreds vidare
- ? Nytt ramavtal för samlat bestånd inom FB Servicehus upprättas under 2004
- ? Ca 50 kulturfastigheter överförs snarast från gfk till AB Stadsholmen
- ? Ytterligare ca 50 kulturfastigheter överförs senare, efter vidare utredning
- ? Åtgärder vidtas för överföring av Västermalmsgallerian till Centrumkompaniet
- ? Vidare utredning görs avseende överföring av Husby centrum till Centrumkompaniet
- ? Två fastigheter i Högdalen respektive Skärholmen överförs till Centrumkompaniet
- ? 4 skolor överförs till SISAB från bolag och gfk vid årsskiftet 2003/04
- ? Tre hotellhem överförs från Familjebostäder till Stockholmshem
- ? Fastigheter överförs med tomträtt
- ? Fastighetsbildningsfrågor mm som krävs för överföring färdigställs snarast
- ? Samtliga från affärsområde Sjukhem inom gfk erbjuds anställning i FB Servicehus AB
- ? Övriga personalfrågor löses i särskild ordning

Fastigheter som föreslås överföras omedelbart (se bifogad fastighetsförteckning)

<i>Från</i>	<i>Till</i>	<i>Karaktär</i>	<i>Antal fastigheter</i>	<i>Antal kvm</i>
GFK	FB Servciehus	Omsorgsboend e	56	137 000
Svenska Bostäder	FB Servciehus	Omsorgsboend e	13	181 000
Stockholmshe m	FB Servciehus	Omsorgsboend e	6	45 000
Familjebostäde r	Stockholmshe m	hotellhem	3	15 000
GFK	Stadsholmen	kulturhus	Ca 50	
GFK	SISAB	skolfastighet	2	7 900
Svenska Bostäder	SISAB	skolfastighet	2	6 300
Familjebostäde r	Centrumkomp.	Kommersiella lokaler	1	1 300
Stockholmshe m	Centrumkomp.	Kom lokaler	1	1 600

Fastigheter som föreslås överföras senare efter vidare åtgärder:

<i>Från</i>	<i>Till</i>	<i>Karaktär</i>	<i>Antal fastigheter</i>	<i>Antal kvm</i>
GFK	FB Servciehus	Omsorgsbo.	22	192 000
GFK	Stadsholmen	kulturhus	Ca 50	
Familjebostäde r	Centrumkomp.	Kom lokaler	1	32 000

Fastigheter som kräver vidare utredning

<i>Från</i>	<i>Till</i>	<i>Karaktär</i>	<i>Antal fastigheter</i>	<i>Antal kvm</i>
GFK	FB Servciehus	Omsorgsboend e	8	10 000
Svenska Bostäder	FB Servciehus	Omsorgsboend e	2	38 000
Stockholmshe m	FB Servciehus	Omsorgsboend e	2	8 000
Svenska Bostäder	Centrumkomp.	Kom lokaler	6 (Husby C)	10 000

2. Direktiv och uppläggning

2.1 Utredningsdirektiv

Stockholms Stadshus AB har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen, bostadsbolagen, Centrumkompaniet, SISAB, och gatu- och fastighets-nämnden utreda förutsättningar för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB.

Utredningen avser kulturfastigheter, vårdfastigheter såsom servicehus, sjukhem, grupp-bostäder och andra omsorgsfastigheter, kommersiella fastigheter, samt skolfastigheter. Syftet är att undersöka möjligheterna till att renodla beståndet inom staden för att erhålla en rationell och effektiv fastighetsförvaltning.

2.2 Avgränsning och uppläggning

Utredningsuppdraget är omfattande. Tiden som disponeras är knapp då resultatet skall presenteras och beslutas före årsskiftet 2003/ 2004.

En realistisk målsättning är att redovisa förslag till principer som omfattar större delen av det berörda beståndet. Ett av de viktigaste syftena med en ny organisation måste vara att söka åstadkomma den renodling och tydlighet i förvaltningen som efterfrågas.

Det fastighetsbestånd som i första hand berörs i utredningen återfinns i huvudsak hos gatu- och fastighetskontoret, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem samt hos Centrumkompaniet. Parkeringsbolaget kan komma att beröras i ett senare skede i samband med ny lagstiftning rörande tredimensionell fastighetsbildning.

De fastigheter som omfattas av utredningen är främst vårdfastigheter för äldreomsorg, fastigheter med höga kulturvärden, och kommersiella fastigheter. Detta medför förvisso att även andra former av omsorgsfastigheter berörs, då dessa i vissa fall är sammanlänkade vad gäller förvaltningsområde eller av andra skäl hänger samman med fastigheterna för äldreomsorg.

Inom utredningen görs en genomgång av stadens samlade fastighetsbestånd inom aktuella områden. Med denna genomgång som grund bedöms objekt utifrån de kriterier utredningen ställer upp för de olika områdena, och som anges i kommunfullmäktiges uppdrag, samt huruvida enskilda fastigheter allmänt kan anses passa in i de fastighetsförvaltande enheterna. Härvidlag har utredningen haft att göra en bedömning huruvida eventuell överföring genererar positiva effekter, eller kan betraktas uppfylla kraven på renodling.

Utredningen kommer att analysera en renodling av beståndet ur ett förvaltningsperspektiv samt belysa skattemässiga och andra ekonomiska aspekter. Större överföring av fastigheter kommer att medföra konsekvenser för personal inom de enheter som berörs. Utredningen kommer därför att översiktligt beakta

berörs. Utredningen kommer därför att översiktligt beakta personalfrågor knutna till fastighetsförvaltning.

Utredningen har också valt att vid sidan av utredningsdirektiven översiktligt beröra vissa ytterligare fastigheter. Detta gäller främst skolfastigheter som fortfarande ägs av bostadsbolagen och gfk.

De förslag som läggs skall enligt utredningens ambition vara så utformade att beslut skall kunna tas om huvuddragen i organisationen och uppdrag ges till berörda att genomföra förändringarna. Det förutsätts att konsekvenserna av de föreslagna förändringarna för berörda enheter ytterligare behöver detaljstuderas under genomförandeprocessen. En betydelsefull del i det fortsatta arbetet kommer att handla om de ekonomiska uppgörelserna och konsekvenserna av att fastigheter flyttas från förvaltnings- till bolagssektorn eller från ett bolag till ett annat. Sammantaget bör dock hela processen kunna gå smidigt eftersom förändringarna endast berör stadens egna förvaltningar och bolag.

Utredningen har för att kunna belysa de frågeställningar som anges i kommunfullmäktiges uppdrag samlat representanter för berörda förvaltningar och bolag. Initialt samlades bolags/förvaltningscheferna för en genomgång av uppdraget. Arbetet har bedrivits inom tre arbetsgrupper – vårdfastigheter, kulturfastigheter, och kommersiella fastigheter, där berörda bolag/förvaltningar deltagit. Arbetsgrupperna har fokuserat frågeställningarna till sina respektive områden. Material har tagits fram och överväganden har därefter gjorts huruvida åtgärder varit förenliga med uppdraget.

På basis av arbetsgruppernas arbete har förslag samlats och redovisats för bolags/förvaltningscheferna. Därefter har föreliggande rapport utarbetats.

3. Fastighetsförvaltning i staden

Fastighetsförvaltning inom staden måste betraktas som en central strategisk fråga för staden avseende ekonomi och finansiering såväl som verksamhetsmässiga och andra överväganden. Stadens samlade fastighetsinnehav utgör i flera avseenden en grundbult i stadens verksamheter, inte minst inom de sektorer som uteslutande finansieras via skatteintäkter. Även de fastigheter som finansieras via externa intäkter måste betraktas som centrala vad gäller stadens inriktning på kort sikt såväl som längre sikt. Fastighetsförvaltningen inom staden har emellertid flera dimensioner. Fastighetsinnehavet utgör huvuddelen av stadens samlade tillgångar, och har därmed avgörande betydelse för stadens förmåga att tillgodogöra sig fördelarna av en effektiv och rationell förvaltning. En rationell förvaltning skapar möjligheter till ökad värdetillväxt och framtida förmögenhetsförvaltning. Fastigheterna står också för en mycket stor del av de samlade investeringar som görs i staden, och har därför betydelse för det verksamhetsmässiga utrymme som finns för andra sektorer inom staden. Investeringar baserade på felaktiga överväganden kan till exempel minska utrymme för verksamheter inom andra sektorer, och leda till bristfällig förmögenhetsförvaltning. Fastigheternas skötsel och ändamålsenlighet har stor betydelse för en rad verksamheter inom och utom staden och kan därför lägga grunden till, alternativt förhindra, utveckling av affärsverksamheter, bostadsstrategiska frågor,

heter, bostadsstrategiska frågor, förvaltningsmässiga alternativ, samt påverka förhållanden inom en rad sektorer. Staden har därför en lång rad skäl att försöka finna former för optimal förvaltning av sitt samlade fastighetsinnehav.

Ett viktigt mål för förändringar inom förvaltningen av fastigheter är således att hitta lösningar som på bättre sätt än nu gynnar effektiviteten. Erfarenheterna, inte minst inom staden, talar för att det är rationellt och ändamålsenligt att organisera och dela upp fastighetsförvaltningen med utgångspunkt från lokalernas användning. Användningen påverkar såväl på vilket sätt lokalerna utformas, tekniska installationer och fastigheternas skötsel som hyresgästkontakterna. Detta sistnämnda - hyresgästkontakterna - är inte minst viktigt. För att vara en professionell fastighetsförvaltare är det av central betydelse att kunna tillgodose högt ställda krav från hyresgästernas sida. Här ligger inte minst viktiga kunskaper om teknisk drift och underhåll av fastigheterna. Det är vidare utomordentligt viktigt att det i en fastighetsförvaltande organisation finns en kompetens och "kultur" som främjar ett aktivt och målmedvetet arbete med att utveckla och förädla fastighetsbeståndet. Utredningen anser att en renodling och koncentration i fastighetsförvaltningen till basverksamheter skapar förutsättningar för verksamheter som kan bygga upp en hög kompetens och bli professionella inom sina respektive ansvarsområden. För övrigt är långsiktig värdetillväxt en av de centrala uppgifterna för stadens samlade fastighetsförvaltning och för Stockholms Stadshus AB.

Det i utredningen aktuella fastighetsbeståndet kan inte betraktas som homogent eller renodlat i dagsläget. Utredningen gör bedömningen att det är tveksamt om förvaltningsuppgifter med så helt skilda inriktning kan utföras på ett effektivt och rationellt sätt i en sammanhållen organisation. Det kan i detta sammanhang konstateras att annan fastighetsförvaltning i staden, liksom vanligen är fallet i näringslivet, sker i enheter som har en tydlig inriktning på en viss basverksamhet eller affärsmässig. Detta gäller bostadsbolagen, Stadsholmen, SISAB, FB Servicehus, Parkeringsbolaget, eller andra fastighetsförvaltande enheter inom staden som har en tydlig huvudinriktning, baserad på funktionell indelning. Utredningen menar att denna fokusering inom respektive enhet gynnar såväl staden som respektive fastighetsförvaltande bolag. Ett tydligare uppdrag gynnar även förvaltningar som har till uppgift att förvalta delar av stadens fastigheter.

När det gäller frågan om huruvida en fastighetsförvaltande verksamhet bör drivas i bolags- eller förvaltningsform, är utredningen allmänt av den uppfattningen att bolagsformen inte med automatik medför att effektiviteten ökar. Bolaget som associationsform har dock fördelen av stor tydlighet beträffande ansvar, resultatkrav, uppföljning och kontroll. Bolagsformen kan också ses som en markering av verksamhetens affärsmässighet, vilket för en kompetent "företagsledning" kan vara ett viktigt psykologiskt instrument för att styra verksamheten mot ökad effektivitet och förbättrad produktivitet. Utredningen anser sammantaget att bolagsformen har vissa fördelar framför förvaltningsformen i detta avseende. Utredningens mening är att en konstruktiv åtgärd för långsiktig förvaltning av fastigheter inom specialiserade segment är att överföra förvaltning inklusive investeringar mm av fastigheter till bolag.

Kravet på långsiktig fastighetsförvaltning inom staden understryker vikten av att åstadkomma samarbetspartners på fastighetsägarsidan som är kompetenta och professionella i sitt agerande gentemot olika typer av hyresgästskategorier inom staden. Aktörerna på den interna lokalhyresmarknaden måste på ett kraftfullt och aktivt sätt arbeta med lokalförsörjning och lokalavveckling, kunna medverka vid omstruktureringar där lokalbehoven ändras och ha finansiell styrka att lösa uppgifterna på ett effektivt sätt. Utredningens bedömning krävs väsentliga förändringar inom den nuvarande fastighetsförvaltningen för att skapa förutsättningar för ett effektivt och professionellt omhändertagande av stadens fastighetskapital. Utredningen föreslår mot bakgrund härav en rad förändringar på kort och lång sikt varav en del åtgärder kan vidtas omedelbart, andra kräver vidare insatser för att kunna tillmötesgå de behov som föreligger och som tillmötesgår kraven på en långsiktig förvaltning.

4. Berörda fastigheter och bolag/förvaltningar

4.1 Vårdfastigheter

Vårdfastigheter berör definitionsmässigt ett stort område. Det kan handla om fastigheter för äldreomsorg, eller andra former av omsorg och konkret rikta sig till alla de olika vårdformer som kräver unika lösningar för unika vårdbehov. Utredningen har i detta avseende i huvudsak begränsat sig till de fastigheter staden innehar för äldreomsorg. Bedömningen är att dessa fastigheter utgör stora enheter med omfattande kostnader och betydande budgetmässiga effekter.

Stadens innehav av vårdfastigheter för äldreomsorg förvaltas främst av FB servicehus AB, bostadsbolagen och Gfk – fastighetsavdelningen. Fastigheterna utgörs i allt väsentligt av sjukhem och servicehus.

FB Servicehus AB och bostadsbolagen

Ett flertal vård- och omsorgsfastigheter, i allt väsentligt servicehus, finns idag samlade i Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus,. FB Servicehus är stadens enda renodlade förvaltning för vårdfastigheter. Bolaget äger och förvaltar idag 19 servicehus om ca 240 000 kvm, belägna över hela staden. I en tidigare fastighetsomflyttning fördes AB Stockholmsbostäder och Familjebostäders restkostnadsservicehus över till FB Servicehus AB.

Inom bostadsbolagen finns fortfarande ett bestånd av servicehus som i princip är av samma omfattning som beståndet inom FB Servicehus, främst inom Svenska Bostäder men även inom Stockholmsbostäder. Familjebostäder äger alltså ett servicehus, vilket är fastighetstekniskt förbundet med Västermalmsgallerian.

Staden har således flera bolag att teckna avtal med avseende vårdfastigheter. Avtalen skiljer sig åt och baseras på grunder för förvaltning som inte i alla delar kan betraktas som optimal för staden.

Efterfrågan på platser inom äldreomsorgen har minskat något varför behov inte föreligger för att bibehålla samtliga servicehus. Det pågår för närvarande ett arbete med att bestämma vilka servicehus som skall omstruktureras. Utredningen har följt, och så långt möjligt beaktat, arbetet med att bestämma vilka servicehus som skall omstruktureras.

Gatu- och fastighetsnämndens fastighetsbestånd

Det finns emellertid även ett flertal vård- och omsorgsfastigheter inom GFK:s fastighetsförvaltning. Dessa är förvaltningsmässigt organiserade inom gfk:s affärsområde sjukhem, vilka förvaltar ca 350 000 kvm vårdfastigheter. Huvuddelen av dessa fastigheter utgörs av 15 sjukhem, belägna över hela staden. Samtliga sjukhem förutom två är ombyggda eller står inför ombyggnad. Ombyggnadsprocessen har pågått under hela senare delen av 1990-talet samt början av 2000-talet. Fastigheterna används uteslutande för vårdändamål.

Utöver sjukhemmen förvaltar gfk gruppbostadser samt vissa HVB-hem. Några av dessa fastigheter är belägna i andra kommuner i Stockholmsregionen. Därtill finns ett antal bostadsrätter.

Hotellhem

Staden äger och förvaltar fastigheter för hotellhemsändamål. Verksamheten inom fastigheterna sköts i huvudsak av Stiftelsen Hotellhem. Stockholmsstaden äger en större andel av stadens hotellhem. Svenska Bostäder har hotellhem insprängda i reguljära bostadsfastigheter. Familjebostäder äger tre hotellhem. Även i detta avseende bör renodling av bestånd vara till gagn för såväl förvaltning som inblandade parter.

Förslag

I arbetet med vilka fastigheter som skall överföras till FB Servicehus AB har den verksamhet som bedrivs i fastigheterna varit vägledande. De aktuella fastigheterna används i huvudsak som bostäder för äldre och funktionshindrade eller därmed sammanhängande verksamhet för dessa grupper. Samlingsbeteckningen "fastigheter för särskilda boendeformer" innehåller:

- ? servicehus
- ? sjukhem
- ? gruppbostadser för äldre
- ? gruppbostadser för fysiskt och psykiskt funktionshindrade
- ? behandlingshem
- ? dagcenter

I vissa fall kan konstateras att fastigheterna inte innehåller enbart ovanstående verksamheter. Exempel på detta är servicehusen, som kan innehålla många skiftande

verksamheter. I dessa fall har hänsyn tagits till vad den övervägande verksamheten består i. I detta arbete har den renodling av skolfastigheter som skett i SISAB varit ett positivt exempel.

Utredningen föreslår att samtliga fastigheter inom koncernen som används för särskilda boendeformer förs till FB Servicehus AB. I dessa fastigheter är Stockholms stad genom stadsdelsnämnderna eller socialtjänstnämnden hyresgäster. Huvudsyftet är att skapa ett bolag som har specialkompetens att arbeta med denna speciella typ av fastigheter. En renodling av fastighetsbeståndet ger enhetlighet och utrymme för effektivare förvaltningen samtidigt som det ger en bättre överblick över stadens samlade behov av vårdboenden. Därmed ges förutsättningar för en långsiktig planering för att kunna tillmötesgå de boendes och verksamheternas behov. Hyresgästen, Stockholms stad, får en tydlig motpart.

Familjebostäder överlåter samtidigt tre fastigheter med hotellhem till Stockholmshem. Stockholmshem iklär sig därmed huvudansvaret för fastigheter med hotellhem.

Nytt Ramavtal

Hyresförhållandet mellan Stockholms stad, stadsdelsnämnderna och socialtjänstnämnden, och de ovan nämnda fastighetsägarna regleras idag av en rad olika avtalskonstruktioner. För de före detta restkostnadsservicehusen finns ett ramavtal med bostadshyra som grund. Detta ramavtal innefattar dock inte övriga servicehus vilket ger en otydlighet. För sjukhemmen som ägs av Stockholms stad genom gatu- och fastighetsnämnden finns ett äldre internhyresavtal som upprättades i samband med att fastigheterna övertogs från landstinget. Detta avtal har inte visat sig fungera ekonomiskt. Den största obalansen finns framförallt i de ombyggda sjukhemmen. För gruppboendestäder och boendeformer finns andra hyreskonstruktioner.

I samband med att de aktuella fastigheterna förs över till FB Servicehus AB måste ett nytt ramavtal upprättas mellan staden och bolaget, som ersätter nu gällande avtal. Det nya ramavtalet, som skall innefatta samtliga fastigheter staden hyr av bolaget, skall översiktligt reglera hyresvillkoren. Målsättningen är att hyressättning utgår från bostadshyra och tar hänsyn till de olika fastigheternas ekonomiska förutsättningar samt avkastningskrav.

Ett ramavtal för stadens samtliga skolor har nyligen upprättats mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Den avtalskonstruktionen bör kunna ligga till grund för ett ramavtal för fastigheter som används för särskilda boendeformer.

Ekonomi

Gatu- och fastighetskontoret bedömer i sitt förslag till verksamhetsplan för år 2004 att affärsområde sjukhem kommer att gå med ett underskott på 28,9 mnkr. Underskottet bedöms öka med tiden och som mest vara uppe i nära 60 mnkr år 2008. Servicehusen genererar emellertid för närvarande ett betydande positivt resultat. Utredningen menar att detta bör kunna väga upp det resultatmässiga underskottet sjukhemmen uppvisar. Det

förutsätter att beslut fattas avseende överföring av hela det bestånd som föreslås i utredningen.

Överföringen avses ske till bokförda värden avseende hela det överförda beståndet. Detta innebär att, i samband med överföringen av fastigheterna, ett nytt ramavtal skall träffas mellan FB Servicehus och staden vilket garanterar FB Servicehus en marknadsmässig avkastning på de bokförda värdena. Således förutsätts att beslut även fattas avseende ett sådant ramavtal med FB Servicehus. Utredningen menar att överföringen av såväl servicehus som sjukhem till FB Servicehus ger utrymme för en förvaltning med ekonomisk bärkraft på kort och lång sikt. Bolaget får också bättre finansiella och ekonomiska möjligheter att hantera stadens krav på t.ex. upprustning och ombyggnation. En överföring av sjukhemmen till FB Servicehus AB medför även förlängda avskrivningstider och att momskompensation kan erhållas.

Mot bakgrund av förväntat underskott, för det fall fortsatt förvaltning av sjukhem sker inom gfk, kommer en överföring till FB Servicehus att minska kostnaderna för staden med motsvarande nivåer, dvs ca 30 mnkr 2004, ökande till knappt 60 mnkr 2008.

En överföring av sjukhemmen till FB Servicehus AB medför även att kommunmoms kan lyftas. Totalt bedöms denna kostnadsminskning uppgå till cirka 25 mnkr per år med nu gällande regler och avtal.

Förslag till genomförande

Förslaget innebär att hela affärsområde sjukhem på gatu- och fastighetskontorets fastighetsavdelning förs över till FB Servicehus. Totalt innebär det ca 80 fastigheter om ca 330 000 kvm. Av dessa utgör de 15 sjukhemmen huvuddelen. Överföringen kommer att ske i minst två etapper då det i vissa fall måste genomföras fastighetsbildning. Undantaget är de bostadsrätter som staden äger. Dessa föreslås utredas vidare. Staden äger därutöver sju behandlingshem belägna utanför kommunens gräns. Dessa fastigheter förutsätter också vidare utredning innan beslut om eventuell överföring till FB Servicehus AB kan fattas.

Därutöver föreslås att 13 servicehus från AB Svenska Bostäder och sex servicehus från AB Stockholmshem förs till FB Servicehus AB. För ytterligare tre servicehus behövs ytterligare utredning och eventuell fastighetsbildning innan beslut kan fattas.

Sammanfattningsvis föreslås att följande överförs till FB Servicehus AB: (se bifogad fastighetsförteckning)

- ? ca 330 000 kvm från Stockholms stad , gatu- och fastighetskontoret
- ? ca 180 000 kvm från AB Svenska Bostäder
- ? ca 45 000 kvm från AB Stockholmshem

totalt cirka 550 000 kvm avseende fastigheter som används för särskilda boendeformer. Efter vidare utredning kan eventuellt ytterligare 45 000 kvm föras över. Därutöver överförs tre Hotellhem från Familjebostäder till Stockholmshem.

4.2 Kulturfastigheter

Stadens stora innehav av fastigheter med kulturhistoriskt värde återfinns inom Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen, och inom Gfk – fastighetsavdelningen.

AB Stadsholmen

AB Stadsholmen är stadens kulturhusbolag med enbart kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. AB Stadsholmen är det enda bostadsföretaget i Sverige som har förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift. Stadsholmens fastigheter är en viktig del av stadens kulturarv. Under senare år har man lyckats kombinera ett kulturhistoriskt perspektiv med funktionell fastighetsförvaltning. Medarbetarna har goda byggnadsantikvariska kunskaper samt goda kunskaper i ekonomi och upphandling.

Majoriteten av fastigheterna har den högsta skyddsklassen, sk blå-klassade fastigheter. I beståndet ingår även ett mindre antal fastigheter med lägre kulturhistoriskt värde insprängda i ”blå” reservat eller bebyggelseområden där miljön i sig är en helhet och Stadsholmen av förvaltningsmässiga skäl behållit fastigheterna i sin ägo. Stadsholmens organisation är specialiserad på denna typ fastigheter, som ständigt kräver särskilda kulturhistoriska överväganden och hänsyn. Bebyggelse och miljöer har skiftande ålder, från 1600-talet och framåt. Bebyggelsen omfattar malmgårdar, borgarhus samt ett stort antal enklare hus som nyttjas som hantverkslokaler och bostäder. Sammanlagt äger bolaget 226 fastigheter med totalt knappt 700 byggnader. Snärva 700 byggnader ligger i Stockholms stad, i huvudsak på Södermalm och i Gamla Stan, men också på Långholmen, Djurgården och Norrmalm. Enstaka fastigheter är belägna utanför tullarna.

Gatu- och fastighetsnämndens fastighetsbestånd

GFK:s fastighetsförvaltning är uppdelad enligt fastigheternas funktioner. Det innebär att fastigheter med kulturhistoriskt värde återfinns inom flera av fastighetskontorets sk affärsområden. Det medför att den inventering som hittills genomförts kan komma att kompletteras och att en fördjupad studie bör vidtas i det fortsatta gemensamma arbetet, som bedrivs i samarbete mellan gfk och Stadsholmen.

Klart är emellertid att Staden, genom Gatu- och fastighetskontoret, förvaltar ett mycket omfattande byggnadsbestånd. Inom detta bestånd återfinns ett relativt stort antal fastigheter av stort kulturhistoriskt värde (blåklassade).

I beståndet ingår både bildade fastigheter samt ett antal byggnader på ofri grund. Byggnaderna kan vara belägna i parkmark, men de kan också återfinnas i andra områden.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Kommunfullmäktige har uppdragit åt Stockholms stadsmuseum att inventera och klassificera stadens bebyggelse. Syftet är att skapa en samlad och övergripande bedömning av bebyggelsens kulturhistoriska värde. I princip all bebyggelse i innerstaden är numera klassificerad och även delar av ytterstadens bebyggelse.

Alla klassificerade byggnader åsätts en av tre klasser (som redovisas på en karta med olika färger):

- ? **Blå** som betecknar byggnad eller bebyggelseområde som uppfyller de kulturhistoriska kraven för byggnadsminnesmärken (högsta klassen). Det är fastigheter som är unika och inte får förvanskas. Förvaltning av denna kategori kräver specialistkompetens.
- ? **Grön** som betecknar byggnader eller bebyggelseområden särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
- ? **Gul** som betecknar byggnad som är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

Den blå bebyggelsen är framförallt koncentrerad till innerstaden men finns även representerad i ytterstaden. Den övervägande delen av innerstadens bebyggelse är klassificerad som grön eller gul, innebärande att flertalet privata fastighetsägare i innerstaden och även de kommunala bolagen äger och förvaltar bebyggelse som har visst kulturhistoriskt värde. Även i ytterstaden är den klassificerade bebyggelsen till övervägande del grön eller gul.

Överföringen av kulturfastigheter till Stadsholmen skall, enligt kommunfullmäktiges beslut, ses som ett led i renodlingen av Stockholms stads fastighetsinnehav. I enlighet med detta bör i första hand fastigheter med högt kulturvärde som kräver specialkompetens bli aktuella för överföring. Det gäller såväl fastigheter i inner- som i ytterstaden. Även fastigheter med lägre kulturklass bör kunna bli aktuella om de ligger i nära anslutning till bebyggelse med högsta skyddsklass som ska överföras eller om starka förvaltningsmässiga skäl talar för detta.

I bilaga redovisas de objekt som uppfyller dessa kriterier. Rena förvaltningsbyggnader och byggnader med kommunal service, som exempelvis Stockholms Stadshus, Stadsbiblioteket m.fl. har undantagits från listan.

Specialområden

Utöver ovanstående objekt har bebyggelsen i Vinterviken och Kyrkhamn i Hässelby övervägts som exempel på områden som skulle kunna överföras till Stadsholmen. Gemensamt för dessa områden är att de har ett mer begränsat kulturhistoriskt värde och att de är mycket omfattande. Bebyggelsen i Kyrkhamnsområdet är dessutom i behov av mycket kostsamma upprustningar. Mot bakgrund av områdenas komplexitet, marksaneringsbehov, begränsade kulturhistoriska värde och exploateringspotential bör

dessas två områden utredas innan beslut tas om ev överförande till lämplig förvaltning/bolag

Ekonomi

För att Stadsholmen även efter fastighetsöverförandet inte skall utgöra en ekonomisk belastning för ägaren måste det tillförda fastighetsbeståndet ha förutsättningar att ekonomisk bärkraft.

Stadsholmen har idag en balanserad ekonomi, trots att fastighetsbeståndet kräver stora resurser för byggnadsvårdande insatser. Den balanserade ekonomin är ett resultat av senare års gynnsamma kapitalkostnadsutveckling men även av ett stort inslag bärkraftiga kommersiella lokaler. Som specialbolag har bolaget även kunna utveckla metoder och bygga upp specialkompetens som inneburit effektiviseringar inom förvaltning och underhåll. Under senare år har endast mycket begränsade bidrag utgått för kulturhistoriska merkostnader.

Utredningen bedömer att överföring av kulturhistoriskt intressanta fastigheten i enlighet med bifogad lista inte kommer att medföra några större ekonomiska konsekvenser för AB Stadsholmen på kort eller på längre sikt. Driftnettot för de aktuella fastigheterna bedöms ha en ringa påverkan på gfk:s resultat. Därtill erhåller staden en rationell förvaltning, vilket på sikt kan gynna staden som helhet genom effektivare och mer ändamålsenlig förvaltning.

Genomförande

Stadsholmen besitter idag en unik kompetens vad gäller att ta vara på det kulturarv staden har genom sitt fastighetsbestånd. Beståndet består till största delen av bostäder och merparten av byggnaderna är enklare byggnader byggda av personer med små ekonomiska resurser. Detta avspeglar sig i beståndet som till största delen består av trähus och kan exemplifieras med husen på Åsöberget och Mäster Mikael's Gata.

Fastighetsförvaltningen har vad gäller sitt innehav av kulturellt värdefulla byggnader inte samma spetskompetens som Stadsholmen besitter vad gäller omhändertagande byggnader. Förvaltningen har en delvis annorlunda inriktning och har utvecklat en hög kompetens vad gäller hantering av hyresgäster, mindre inom bostäder och mer inom lokaler.

Utredningen menar att överföring av fastigheter till Stadsholmen från Fastighetsförvaltningen bör göras med utgångspunkt utifrån kompetensområden. Huvuddelen av de föreslagna fastigheterna har höga kulturvärden. Dock finns ett antal fastigheter som innebär att Stadsholmens kompetens breddas både verksamhetsmässigt och geografiskt. Stadsholmen kommer med anledning av de i utredningen föreslagna åtgärderna växa betydligt i storlek men även tillägna sig en något bredare inriktning.

Med utgångspunkt från ovanstående och bifogad fastighetslista föreslås överföring av fastigheter ske stegvis. Listan utgör en bruttoförteckning över drygt 90 objekt. Sammanställningen omfattar bebyggelse såväl i inner- som ytterstad. Omkring 50

fastigheter kan överföras omedelbart. Ytterligare fastigheter kräver vidare åtgärder eller utredning. Byggnader som ligger på icke fastighetsbildad mark kräver utredningar vad gäller ansvarsförhållanden, skötselavgränsningar, marksanering, servitutsskrivningar, arrendeavtal, fastighetsbildning och avstyckning mm innan ett överförande sker.

För fastigheterna bör GfK överlämna en utförliga ekonomisk redovisning, kontraktsskopi, relevanta avtal mm samt att Stadsholmen erbjuds möjlighet att syna aktuella fastigheter inför en fortsatt diskussion. Härefter bör GfK och Stadsholmen kunna enas om ett antal lämpliga fastigheter för överförande i ett första steg, samt en prioritetsordning för den fortsatta hanteringen. I samband härmed får de ekonomiska effekterna av överföringarna redovisas.

4.3 Kommersiella fastigheter

De kommersiella delarna i inom stadens fastighetsförvaltande enheter består dels av solitära fastigheter, dels av kommersiella lokaler insprängda i bostads- eller andra typer av fastigheter. En betydande del av stadens kommersiella bestånd är sedan några år samlad i Centrum-kompaniet, främst centrumanläggningar med tillhörande byggnader. Totalt förvaltar Centrum-kompaniet ca 250 000 kvm. Fastighetskontoret förvaltar ca 338 000 kvm kommersiella lokaler. Svenska Bostäder äger och har påbörjat en upprustning av Vällingby Centrum. Detta sker i samarbete med Centrumkompaniet, till vilka anläggningen planerar att överföras efter genomförd upprustning. Härutöver finns andra kommersiella delar inom bostadsbolagen, Stockholm Parkering och SISAB.

Utredningens utgångspunkt för de kommersiella fastigheterna har varit att delar som skall förvaltas av staden, och som ej planeras bli föremål för exploatering eller andra former av genomgripande förändringar skall överföras till lämplig fastighetsförvaltande enhet. Med kommersiell fastighet avses fastigheter som upplåts på basis av marknadsmässiga kontraktsvillkor och prissättning.

Under arbetets gång har emellertid utredningen gjort bedömningen att föga skäl föreligger att överföra kommersiella fastigheter enbart på kommersiella grunder. Utredningen menar att det finns ytterligare skäl för staden att fortsätta förvalta fastigheter, inte minst mot bakgrund av eventuell värdetillväxt, framtida exploateringsändamål samt rådande avkastning, vilket genererar betydande intäkter för staden.

Centrumanläggningar

Centrumkompaniet äger och förvaltar centrumanläggningar i staden. Bolaget bildades genom att, främst lönsamma, centrumanläggningar överfördes från bostadsbolagen till centrum-kompaniet. Uppdraget är att förvaltning skall ske på kommersiella grunder, och utgå från de centrumanläggningar som finns i staden. Bildandet av Centrumkompaniet föregicks av en utredning som föreslog vilka anläggningar som skulle överföras. I utredningen slogs fast att mindre anläggningar med dålig lönsamhet, och som var starkt integrerade i områdets bostadsförvaltning, inte skulle

starkt integrerade i områdets bostadsförvaltning, inte skulle överföras till Centrumkompaniet.

Utredningen har genomfört en inventering av de kommersiella fastigheter som kan anses passa in i Centrumkompaniets verksamhet. I de flesta avseenden har tidigare utredning medfört beslut som innebär att Centrumkompaniet redan förvaltar huvuddelen av de lönsamma centrumanläggningar som återfinns inom stadens samlade fastighetsbestånd. Utredningen har funnit att två anläggningar kan utgöra lämpliga objekt för överföring till Centrumkompaniet. Det är Västermalmsgallerian och Husby centrum.

Utöver centrumanläggningarna har utredningen funnit två fastigheter belägna i anslutning till Högdalens centrum och Skärholmens centrum. I Högdalen är det fråga om Familjebostäders fastighet Putsbruket 4 som innehåller ett läkarhus. I Skärholmen gäller det Svenska Bostäders fastighet Hästholmen 1, som tidigare var värmecentral för Skärholmen och där Fortum idag hyr ytor för att producera kyla till Skärholmens Centrum.

Parkeringsanläggningar

Inom utredningen har även behandlats frågor rörande parkeringsanläggningar. Stockholm Parkering har byggt och förvaltar ett flertal av stadens större parkeringsanläggningar för kommersiella ändamål. Bolaget äger och förvaltar även ett antal mindre anläggningar. Därtill förvaltar bolaget anläggningar åt andra fastighetsägare, genom uppdrag och avtal.

Utredningen har genomfört en mindre inventering av främst solitära parkeringsanläggningar som skulle kunna överföras till parkeringsbolaget. Bostadsbolagen och gfk äger ett flertal anläggningar för parkeringsändamål varav huvuddelen är integrerade i bostadsfastigheter eller integrerade i bostadsförvaltningen. Utredningen menar att ett antal av dessa anläggningar skulle kunna vara lämpliga för överföring till parkeringsbolaget, för att erhålla en högre renodling inom stadens fastighetsbestånd. I nuläget görs emellertid bedömningen att det krävs ingrepp i förvaltningen som inte motsvarar de mål som uppnås.

Det kan dock finnas skäl att åter ta upp frågan ifall ny lagstiftning om tredimensionell fastighetsbildning blir aktuell. En byggnad kan då indelas i olika fastigheter, baserat på funktionella ändamål.

Förslag

Husby Centrum, som består av flera fastigheter, är en anläggning som bedöms kunna uppfylla de kriterier som utredningen menar bör föreligga för det fall överföring skall bli aktuell. Det är ett tämligen homogent centrum, med låga vakanser och koncentrerad centrumbild. De olika fastigheterna består i olika grad av kommersiella lokaler, föreningslokaler, bostäder och lokaler för förvaltningsändamål. I Husby centrum återfinns även ett servicehus som skall avvecklas. Det finns således en rad frågetecken kring Husby centrum, och lönsamheten är i nuläget okänd. Därtill är

kring Husby centrum, och lönsamheten är i nuläget okänd. Därtill är anläggningen till viss del integrerad i områdets bostadsförvaltning. Utredningen menar dock att Svenska Bostäder och Centrumkompaniet bör fortsätta arbetet för att försöka utröna huruvida Husby centrum helt eller delvis är lämplig att överföra med hänvisning till avgränsning, resultat och övriga förvaltningsmässiga förhållanden.

Västermalmsgallerian är en ny anläggning belägen vid Fridhemsplan. Den är i huvudsak rent kommersiell, dock med inslag av parkeringsanläggning, förvaltningslokaler och servicehus. Fastigheten håller på att färdigställas varför överföring av detta skäl kan bli aktuellt under 2004. Därtill krävs någon form av fastighetsdelning eller liknande för att servicehuset, beläget inom fastigheten Trossen (Västermalmsgallerian), kan urskiljas från de kommersiella delarna. I samband med de fastighetstekniska- och juridiska frågorna måste även undergången kring tunnelbanenedgången finna en lösning. Utredningen föreslår att Familjebostäder och Centrumkompaniet kommer överens om ett överförande av Västermalmsgallerian till Centrumkompaniet när de fastighetstekniska m.fl. frågorna har lösts, vilket bör kunna ske kring årsskiftet 2004/05.

De två fastigheterna Putsbruket 4 och Hästholmen 1, belägna i Högdalen respektive Skärholmen, kan efter ytterligare undersökningar synas vara lämpliga att överföra till Centrumkompaniet. Detta bör i så fall vara möjligt omgående.

Stockholm Parkering och övriga fastighetsförvaltande enheter i staden kan där så är lämpligt söka upprätta nya samarbetsavtal i avvaktan på ny lagstiftning.

4.4 Skolfastigheter

I enlighet med uppdraget att renodla stadens fastighetsinnehav har SISAB fört diskussioner med gfk, Svenska Bostäder och Familjebostäder angående förutsättningarna för ett övertagande av nedan redovisade skolfastigheter. Arbetet har bedrivits bilateralt mellan SISAB och gfk m.fl och har i detta avseende skett parallellt med utredningen. Utredningen förklarar att överföringen till SISAB utgör byggnadernas bokförda värde grund för köpeskillingen. Marken bör i enlighet med det övriga skolbeståndet ägas av staden och upplåtas med tomträtt.

Gatu- och fastighetskontoret.

Gatu- och fastighetskontoret är för närvarande ägare till Kullskolan, fd Fridhemsplans gymnasium samt Ekängens skola.

Vad gäller Kullskolan och fd Fridhemsplans gymnasium hade arbetet redan påbörjats vad gäller överföring till SISAB. Arbetet resulterar i att skolorna kommer överföras vid årsskiftet, och kräver därför inga vidare kommentarer.

Ekängens förskola, skola och fritidshem (Långbro 13:20) förvaltas av affärsområde barnstugor inom GFK och förhys av Älvsjö stadsdelsnämnd. Objektet är i grunden en förskola och är för närvarande föremål för tillbyggnad. Det gemensamma ställningstagandet är att Ekängens skola skall överföras till SISAB i ett senare skede.

AB Svenska Bostäder.

AB Svenska Bostäder är ägare till Olaus Petriskolan, Bromstensskolan, Akallaskolan, Karlbergsskolan och Mimerskolan.

Olaus Petriskolan (Aspiranten 1) förhyrs av Östermalms stadsdelsnämnd och används för kommunal skolverksamhet. Skolan bedöms vara i gott skick.

Bromstensskolan (Håkan 1) förhyrs av Spånga-Tensta stadsdelsnämnd och används för kommunal skolverksamhet. För närvarande pågår åtgärder för att komma till rätta med fuktproblem. SISAB undersöker för närvarande huruvida dessa åtgärder är tillräckliga i det långsiktiga perspektivet.

Akallaskolan (Brahestad 1) är enligt AB Svenska Bostäder föremål för undersökning vad gäller ingående i en ny centrumbildning mm. Skolan anses därför ej lämplig att överföra till SISAB.

SISAB har ej erhållit ekonomiska underlag mm rörande Mimerskolan (del av Mimer 3). I objektet bedrivs kommunal skolverksamhet kopplad till Matteusskolan, vilken är i SISABs ägo. Frågeställningen är huruvida en fastighetsdelning är möjlig.

Karlbergsskolan är insprängd i en bostadsfastighet och bedöms ej lämplig att överföra till SISAB.

AB Familjebostäder.

AB Familjebostäder är ägare till lilla Adolf Fredrik. Fastigheten har formen av ett "U", där flyglarna är bostäder och vinden över skolan tillhör bostadsdelarna. Skolan bedöms inte lämplig att överföra till SISAB.

Förslag

SISAB har tillsammans med gfk m.fl själva löst ägandeförhållandena varför detta endast är en redovisning. Skolor kommer att överföras i enlighet med arbetets planering. Från gfk överförs Kullskolan och fd Fridhemsplans gymnasium. Från Svenska Bostäder överförs Olaus Petriskolan och Bromstensskolan.

5. Personalfrågor

Vad gäller personalmässiga konsekvenser av utredningens förslag har utredningen samrått med stadens personalpolitiska avdelning.

En omfattande överföring av fastigheter i enlighet med utredningens förslag medför direkta konsekvenser för personal inom berörda bolag/förvaltningar. De som avyttrar fastigheter kommer att minska sitt bestånd och därmed även behov av medarbetare. De enheter som utökar beståndet kommer att behöva fler medarbetare.

Normalt tillvägagångssätt vad gäller avyttring av fastigheter är att personal ej medföljer vid överföring till annan förvaltare. Fastigheter utgör delar av förvaltarens bestånd och därmed förenlig verksamhet varför frågan måste lösas som en del av

stånd och därmed förenlig verksamhet varför frågan måste lösas som en del av affären inom respektive enhet.

Enligt avgöranden från EG - domstolen och sedermera även Arbetsdomstolen skall vissa kriterier särskilt beaktas vid avgörande huruvida en övergång av verksamhet från en arbetsgivare till en annan arbetsgivare är att betrakta som en s.k. verksamhetsövergång jämlikt 6 b § lagen om anställningsskydd (LAS).

Dessa är bland annat:

- ? typen av företag eller arten av verksamhet
- ? frågan om företagets materiella tillgångar såsom lokaler, utrustning, lösöre m.m. överlåtits
- ? övergång av eventuella immateriella rättigheter
- ? om majoriteten av de anställda (och nyckelpersoner) tagits över av den nya arbetsgivaren
- ? om ev. kunder tagits över
- ? graden av likhet mellan verksamheterna före och efter överlåtelsen
- ? i förekommande fall om verksamheten legat nere

Utifrån ovan nämnda kriterier och en helhetsbedömning skall frågan huruvida övergången är att anse som en verksamhetsövergång jämlikt 6 b § LAS ske.

Beroende på identiteten mellan verksamheterna före och efter överlåtelsen, om berörda anställda organisatoriskt tillhör en identifierbar del av en sammanhållen verksamhet som "går över" till en annan fastighetsägare m.m. kan det rättsligt sett röra sig om verksamhetsövergångar jämlikt 6 b § LAS.

Bedömning

Vad gäller *affärsområde sjukhem* föreslår utredningen att verksamheten överförs till FB Servicehus AB i princip i sin helhet. Samtliga 26 anställda inom affärsområde Sjukhem bör således erbjudas möjlighet till anställning inom FB Servicehus AB.

För det fall man kommer fram till att så är fallet innebär detta att arbetstagare som arbetar i den del av verksamheten som överlåtes har en tvingande rätt att - om man så önskar - följa med till den nya arbetsgivaren. Detta med i princip bibehållna löne- och anställningsvillkor. För det fall arbetstagaren vill stanna hos överlåtaren av verksamheten har han / hon också denna valmöjlighet.

Vad gäller servicehusen inom Svenska Bostäder och Stockholmskem har utredningen funnit att förvaltningen av dessa delar är integrerade i bolagens övriga förvaltning. Verksamhets-övergång bör rimligen inte vara tillämpligt i dessa delar. Det kan emellertid uppstå konkreta behov av fler medarbetare inom FB Servicehus samtidigt som Svenska Bostäder och Stockholmskem kan erhålla viss övertalighet. I detta läge bör parterna sinsemellan träffa en uppgörelse rörande medarbetare, vilka uppskattningsvis är ett mindre antal.

Kulturfastigheter förvaltas idag inom olika affärsområden inom gfk varför regelmässig verksamhetsövergång osäkerhet råder. En bedömning är att den slutgiltiga

omfattningen av överföring kommer att vara avgörande för huruvida det är att betrakta som verksamhets-överföring.

Om personal klart kan hänföras till centrumanläggningen och denna identifierbara del av verksamheten går över till Centrumkompaniet kan kriterierna för verksamhetsövergång jämligt 6 b § LAS föreligga. Det är således medarbetare var uppdrag är knutna till centrumanläggningen.

En gemensam övergripande strävan skall vara minimera en för staden kostsam övertalighet. Eventuella förhandlingar om övertalighet och övergångar bör lyftas till för staden central nivå.

6. Juridiska frågor

Utredningen föreslår en rad åtgärder som kan medföra skattemässiga eller andra juridiska och ekonomiska konsekvenser för såväl staden och bolagen som andra inblandade parter. I dessa frågor har utredningen samrått med stadsledningskontorets juridiska avdelning. Utredningen har i princip ställt en antal frågor till juridiska avdelningen som utredningen har bedömt relevanta för utredningens inriktning.

Överlåtelsevärden

Vad gäller överföring fastigheter mellan bolag är grunden att det bör ske till skattemässiga restvärden. Denna form av överlåtelse medför att överlåtelsevärdet blir anskaffningsvärde hos det förvärvande bolaget. Det innebär regelmässigt att avskrivningstidens förlängs.

Vad gäller överföring från staden till bolag bör detta ske till marknadsvärden, då det annars föreligger risker för jämkning av skattemässiga värden för det fall ingångsvärdena bedöms som alltför höga. Lägre värden innebär bland annat risker för extra skattekostnad då avskrivningarna blir lägre. Även överlåtelse från staden till bolag medför regelmässigt att avskrivningstiden förlängs.

Skattemässiga konsekvenser kan uppstå i form beskattning vid framtida extern avyttring. Därtill kommer eventuella driftöverskott inkomstbeskattas. Utredningen menar emellertid att fastigheterna utgör en del av ett bestånd som stadens sannolikt kommer att inneha inom överskådlig tid och knappast är aktuella för extern avyttring. Vad gäller inkomstbeskattning är den knappast aktuell, då syftet med fastighetsöverföringen inte är att generera överskott. Snarare kan man erhålla en mer rationell lösning, vilket kan gynna staden och verksamheterna i staden.

Av kommunen ägda icke momsade fastigheter är enligt nu gällande regler inte utsatta för återbetalningskrav vid försäljning.

Kommunmoms

För gäller fastigheter som överförs till bolag från staden, där staden är hyresgäst, går kommunmomsersättningar för uppförande och drift förlorade. Samtidigt erhåller kommunen momskompensation vid förhyrning.

Stämpelskatt

Enligt stämpelskattelagen betalar juridisk person skatt med 3 procent på köpeskillingen. Om fastighet överläts mellan bolag i samma koncern får förvärvaren uppskov med betalning av stämpelskatten. Uppskov medges när en fastighet förvärvas av ett företag från ett företag som tillhör samma koncern. Uppskovet förfaller när fastigheten överläts till annan eller om koncernförhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren upphör.

Om den juridiska personen skulle ha varit befriad från gåvoskatt enligt arvs- och gåvoskattelagen (AGL) om egendomen förvärvats som gåva är skatten enbart 1,5 procent. Denna bestämmelse har vid flera tillfällen med framgång åberopats när SISAB förvärvat fast egendom. SISAB har då ansetts falla in under begreppet "...liknande sammanslutning, som har till främsta syfte att anordna eller tillhandhålla allmän samlingslokal." 38 § AGL.

Förköpslagen

Kommun har under vissa förutsättningar förköpsrätt vid försäljning av fast egendom om egendomen helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område. Förköpsrätt föreligger vid försäljning som omfattar fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning, fast egendom som behöver rustas upp eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv, fast egendom med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt, fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder.

Undantag från förköpsrätten föreligger bland annat om fastighetens ägovidd understiger 3000 kvm och är bebyggd med småhus eller rad- eller kedjehus, om staten är säljare eller köpare, vid köp i vissa fall mellan makar och föräldrar och barn, vid exekutiv auktion och i vissa fall vid försäljning av andel av fastighet. Däremot finns inte något undantag för annan kommuns, än den i vilken fastigheten är belägen, försäljning till eget bolag eller annan bara av det skälet att det är fråga om försäljning inom koncernen. Däremot är det så att om säljare eller köpare bestrider förköpet är kommunen skyldig att söka om tillstånd till förköpet hos regeringen. Tillstånd kan bland annat vägras om det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen. Som exempel på vad som skulle kunna vara oskäligt är om överlåtelsen sker inom en koncern i rationaliseringssyfte eller mellan samarbetande företag som ett led i en strukturomvandling. Mot den bakgrunden är det inte omöjligt att förköp vid en försäljning mellan staden och dess helägda bolag skulle anses vara oskäligt och avslås av regeringen.

Bakgrunden till denna fråga är de fastigheter staden äger genom gfk, och som är belägna i andra kommuner.

Äkta eller oäkta bostadsföretag

Som äkta bostadsföretag räknas enligt lagtexten aktiebolag och ekonomiska föreningar (inklusive bostadsrättsföreningar) vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus, som ägs av föreningen eller bolaget. Riksskatteverket har i sina rekommendationer angivit en relativt generös tillämning av kravet på att bereda bostad åt medlemmar. En svår bedömning gäller dock för bostadsrätter som ägs av juridiska personer, till vilka både en kommun och ett aktiebolag räknas. Sådana medlemmar kan aldrig själva använda bostadsrättens som bostad. Det är oklart om en sådan bostadsrätt kan anses bereda bostad åt medlem, exempelvis när anställda eller ägare till den juridiska personen bebor lägenheten. Samma oklarhet torde gälla om bostadsrättslägenheten hyrs ut i andra hand för omsorgsboende. Det saknar därvid betydelse om det är kommunen själv eller ett kommunalt bolag som är bostadsrättshavare. Problemet vid sådan uthyrning för är att föreningen inte anses bereda bostad åt medlem.

Bakgrunden till denna fråga är de bostadsrätter staden äger genom gfk.

7. Vidare överväganden

Under utredningens gång har det framkommit att även andra fastighetsfunktioner kan renodlas, eller att regler och förhållande inte medger renodling av befintligt bestånd. Utredningen har bland annat funnit att ett antal fastigheter för stadens förvaltningar finns spridda bland stadens olika bolag. Därtill finns ett större bestånd inom gfk:s fastighetsförvaltning. Utredningen har inte fördjupat sig i denna fråga då uppdraget ej omfattat fastigheter för stadens förvaltningar men menar att det kan finna skäl att utreda frågan om renodling av fastigheter för stadens förvaltning.

Utredningen har även funnit att ett antal fastigheter innehåller funktioner för flera ändamål, i vissa fall stora fastigheter med ett flertal olika inriktningar. Det kan röra sig om bostäder integrerade med skolor, parkeringsanläggningar, centrumanläggningar mm. I riksdagen bereds för närvarande ett lagförslag om s k tredimensionell fastighetsbildning. Enligt vissa bedömare kan en ny lag härom komma att träda i kraft redan från årsskiftet 2003-04. För det fall denna lagstiftning kommer till stånd ökar möjligheterna, om skäl härför föreligger, att dela upp fastigheter i flera delar med olika funktioner och föra dessa såsom egna fastigheter till respektive bolag med hänsyn till

tioner och föra dessa såsom egna fastigheter till respektive bolag med hänsyn till respektive bolags verksamhet och inriktning.

Utredningen är för egen del av den uppfattningen att det kan finnas ytterligare fastighetsområden inom stadens samlade bestånd som kan renodlas för att uppnå effektivare och mer rationell fastighetsförvaltning. Det gäller till exempel förvaltningsbyggnader eller andra kommunala verksamhetslokaler som finns inom stadens bolag och förvaltningar. Ytterligare andra åtgärder kan därtill eventuellt genomföras efter beslut om ny lagstiftning för tredimensionell fastighetsbildning.