

Handläggare fastighetskontoret  
Stefan Båmstedt  
Fastighetsavdelningen  
Telefon: 08-508 27 908  
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden  
2014-05-20

## **Principer för externa organisationer att själva få utföra investeringar i och på fastighetsnämndens anläggningar. Inriktningsbeslut.**

### **Fastighetskontorets förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till tillämpade principer då en extern organisation, till exempel en idrottsförening, vill uppföra en egen nybyggnad eller tillbyggnad på en fastighet som fastighetsnämnden äger.
2. Fastighetsnämndens beslut överlämnas till idrottsförvaltningen för kännedom.

Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef

Carina Jonsson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Önskemål från idrottsföreningar att själva kunna uppföra en byggnad eller bygga till en befintlig byggnad, har framförts under senaste året. Ett uppdrag som idrottsnämnden har i budget 2014 är att nämnden ska ägna särskild uppmärksamhet åt hur samarbetet med näringslivet och idrottsföreningarna kan bidra till fler anläggningar. Detta utlåtande gäller dock inte finansieringslösningar av större nybyggnadsprojekt som exempelvis Offentlig Privat (OPS), utan avser i första hand när en extern organisation vill göra investeringar för sin egen verksamhet, i en anläggning som ägs av fastighetsnämnden. Stadens idrottsanläggningar ägs sedan 2011 av fastighetsnämnden och hyrs genom fastighetskontoret ut till idrottsförvaltningen. Idrottsförvaltningen är i sin roll som verksam-

hetsutövare den primära samtalspartnern med idrottsföreningarna. Frågor om idrottsföreningars investeringar i fastigheter som fastighetsnämnden äger, handläggs av fastighetskontoret.

De önskemål som framförts från några föreningar att själva få göra investeringar på stadens idrottsfastigheter, har tidigare hanterats från fall till fall utifrån förvaltningarnas olika roller. Nu har ett önskemål från en förening framförts om att föreningen själv vill utföra en tillbyggnad av en ishall med ytterligare omklädningsrum. Kontoret har utrett frågan ur flera aspekter och kommit fram till en generell lösning. Idrottsnämnden ska som hyresgäst behandlas på motsvarande sätt och enligt de rutiner hos fastighetsnämnden som gäller gentemot övriga nämnder.

Det innebär att om investeringar för hyresgäst Anpassning ska utföras så görs detta av fastighetskontoret efter beställning från hyresgästen. Hyresgästen betalar sedan den tillkommande hyra som hyresgäst Anpassning medför. Det kan vara internhyra om det gäller stadens egna förvaltningar eller marknadshyra om det gäller en extern hyresgäst. Med extern hyresgäst avses då andra än stadens egna förvaltningar.

Fastighetsnämnden kan också om detta befinns lämplig och utrymme finns inom en fastighet, upplåta mark och teckna ett arrendeavtal, till exempel anläggningsarrende, för att en extern arrendator ska kunna uppföra en egen byggnad och inom arrendområdet. Arrendatorn svarar då själv för alla investerings-, drift- och underhållskostnader under arrendetiden. Förutsättningen är att det inte inkräktar på stadens egna behov att under arrendetiden utveckla anläggningen, eller fastighetsnämndens arbete med att möjliggöra för entreprenörer att hitta nya näringsverksamheter vid anläggningarna som de kan driva.

## Bakgrund

I idrottsnämndens budget för 2014 anges att nämnden ska ägna särskild uppmärksamhet åt hur samarbetet med näringslivet och idrottsföreningarna kan bidra till fler anläggningar. Samma uppdrag återfanns även i budgeten för 2013. Vad som innefattas i formuleringen har dock inte närmare analyserats ur det perspektiv som berörs i detta tjänsteutlåtande.

Frågan om föreningars möjligheter att själva kunna bygga och investera i anläggningar som fastighetsnämnden äger, har varit uppe till diskussion vid ett par tillfällen på förvaltningschefsmöten

mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. I ett protokoll från ett sådant möte i december 2013 anges att om en tillbyggnad som en idrottsförening låter uppföra överläts till staden genom gåva till fastighetskontoret, innebär det att tillbyggnaden utgör fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 och 4 §§ jordabalken. Uppförs en fristående byggnad på annans fastighet eller mark, blir byggnaden lös egendom som ägs av uppföraren, exempelvis föreningen. Ett arrendeavtal ska då upprättas mellan jordägare och arrendator (det vill säga föreningen). Staden är då normalt förhindrad att nyttja arrendeområdet under avtalstiden.

Kontoret har också tittat på vilka rättsliga aspekter som utifrån gällande lagar och förordningar är tillämpliga på föreningars investeringar och skötsel av stadens idrottsanläggningar. Detta i samband med att frågan om drift och skötsel av investeringsobjektet också tagits upp samt huruvida staden kan ge bidrag till en förening för drift och skötsel av anläggningen enligt de regler som finns i exempelvis lagen om offentlig upphandling. Detta berörs endast i mindre omfattning i detta utlåtande som mest har fokus på själva byggandet. Vem som sedan svarar för drift och underhåll blir då en efterföljande separat fråga. Generellt sett kan nämnas att om ersättning utgår från staden till en förening som ska svara för detta, så kan detta betraktas som en driftentreprenad där det föreligger upphandlingsskyldighet enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

**Ursprungliga principer då idrottsanläggningarna fördes över**  
En viktig utgångspunkt för fastighetskontorets ställningstagande är de principer som anges i fastighetsnämndens budget 2011 i samband med överförande av idrottsanläggningarna från idrottsnämnden. Där anges att, citat, *lokaler i första hand ska hyras av staden eller stadens egna fastighetsbolag. Hyresförhållanden och investeringsfrågorna organiseras genom ett beställare- och kundförhållande. Det innebär att investeringar och underhåll i fastigheterna hanteras i likhet med nuvarande rutiner hos fastighetsnämnden gentemot övriga nämnder. Idrotts- och kulturnämnden kommer att ansvara för prioriteringar av nyinvesteringar.* Slut citat. Dessa rutiner innebär i korthet att det är fastighetskontoret och inte hyresgästen som utför de hyresgäst-anpassningar som berörda parter kommer överens om ska genomföras och att kostnaden för detta, utgår som ett särskilda tillägg till hyran.

**Bakgrundsexempel mark som principunderlag**

Idrottsnämnden beslöt 2013-11-19 att ge idrottsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett skriftligt förslag till drift- och skötselavtal samt förslag till upplåtelseprinciper med Hässelby SK angående en konstgräsplan som föreningen vill anlägga med ekonomiska bidrag till två tredjedelar från Idrottslyftet och idrottsförvaltningen. Själv skulle föreningen stå för den resterande tredjedelen. En förutsättning enligt nämndbeslutet är också att fastighetsnämnden godkänner att en idrottsförening investerar på stadens idrottsmark. Först därefter kan ett bidragsärende redovisas för idrottsnämnden.

Fastighetskontoret upplåter hela idrottsplatsen till idrottsförvaltningen och i detta ärende har förvaltningarna överenskommit att idrottsförvaltningen själv handlägger ärendet som endast i mindre grad påverkar fastighetskontoret. Den hyrespåverkan som uppstår för idrottsförvaltningen, avser kapitalkostnaden för den tredjedel som finansieras med medel från kontorets budgetram för investeringar i idrottsanläggningar. Frågor kring driftavtal med idrottsföreningen, handläggs liksom tidigare enbart av idrottsförvaltningen som redan idag gentemot fastighetskontoret har det fulla ansvaret för drift och underhåll av marken på denna och andra idrottsanläggningar.

**Bakgrundsexempel byggnad som principunderlag**

Det andra fallet som i detta ärende aktualiserats, avser en idrottsförenings önskemål om att själv få göra en tillbyggnad på en befintlig byggnad som staden genom fastighetskontoret äger i form av en ishall. Den frågan är betydligt mer komplicerad ur flera aspekter och skulle, om tillstånd ges, helt avvika från det ursprungliga budgetuppdraget att hantera investeringar och underhåll i idrottsfastigheterna i likhet med gällande rutiner hos fastighetsnämnden gentemot övriga nämnder.

Föreningens önskemål är att själv få bygga till ett par omklädningsrum i direkt anslutning till den befintliga byggnaden. Om en sådan tillbyggnad efter byggnationen överläts till staden genom gåva så övergår äganderätten till fastighetskontoret och utgör fastighetstillhör, det vill säga en fast del av byggnaden. Om äganderätten inte överläts, kvarstår den hos idrottsföreningen och utgör då lös egendom eftersom den varken är fast egendom eller tillhör till fastighet. Det innebär att föreningen har rätt att vid senare tillfälle riva tillbyggnaden, vilket kan skada den nuvarande byggnaden. En annan aspekt är att om någon form av ersättning utgår från staden så finns risk för att det utgör en upphandlings-

situation och att staden därmed gör sig skyldig till en olovlig direktupphandling. Kontoret motsätter sig en sådan lösning.

Ur förvaltersynpunkt är förfarandet med en förenings byggande i eller på den egna byggnaden inte önskvärt och innebär en rad negativa påverkans effekter på förvaltarverksamheten. Stadens tillhandahållna anläggningar ska vara öppna för alla och en enskild förenings byggande för egna ändamål innebär en inskränkning i detta. Kontoret ställer också kvalitetskrav på de projekt man själv genomför. Det gäller utseende och anpassning till miljön, tillgänglighet, säkerhet, brandskydd, arbetsmiljö- och övriga miljökrav, energieffektivitetskrav och så vidare.

Ur försäkringssynpunkt är det heller inte önskvärt att ha olika ägare till olika fasta delar av en byggnad. Inte heller underlättas den samordnade underhållsplaneringen mellan kontoret och idrottsförvaltningen om också en tredje part är inblandad. Det innebär sannolikt också en del tillkommande kostnader som direkt eller indirekt belastar staden.

### **Arrendeavtalslösning**

Vad som fastighetskontoret kan acceptera om förutsättningarna föreligger, är att upplåta mark enligt upprättat arrendeavtal, till exempel anläggningsarrende. Inom arrendeområdet har till exempel föreningen som arrendator rätt att uppföra en egen byggnad. Den kommer då att utgöra lös egendom på ofri grund. En viktig förutsättning är att sådan mark rent ytmässigt finns tillgänglig inom den aktuella fastigheten/idrottsplatsen. Detta måste noga bedömas utifrån stadens egna framtida utvecklingsbehov. Lämpligheten måste bedömas ur brandskyddssynpunkt vad gäller avstånd till närmaste befintliga byggnad, tillfartsmöjlighet med hänsyn till omgivande ytor samt anslutningsmöjligheter till el, värme, vatten och avlopp.

Fastighetskontoret har också ett uppdrag att utveckla idrottsanläggningarna och idrottsförvaltningen att utveckla idrottsverksamheten i dessa anläggningar. Ett arrende mellan jordägaren och arrendatorn innebär normalt att jordägaren, det vill säga staden, frånhänder sig nyttjanderätten under arrendetiden. Innan ett sådant arrendeavtal upprättas, bör därför en strategisk bedömning av stadens behov under arrendetiden noga kartläggas. Grundprincipen ska i första hand vara att staden ska äga rådigheten över de fastigheter man äger och förvaltar och att anläggningarna i första hand är till för stadens egna verksamheter.

## Kontorets förslag

Fastighetskontoret har som mål att som förvaltare tillämpa likartade principer och gränsdragningsansvar gentemot sina hyresgäster i alla stadens förvaltningar och externa hyresgäster. I viss mån skiljer sig gränsdragningsansvaret för idrottsanläggningarna åt, där idrottsförvaltningen svarar för merparten av driften och underhållet av markanläggningarna. Då det gäller investeringsansvaret bör dock inriktningen vara likartad gentemot alla fastighetsnämndens hyresgäster. Det vill säga att det är fastighetskontoret som genomför investeringarna på uppdrag av hyresgästen som i sin tur betalar en tilläggshyra efter genomförandet. Det är också den princip som kommunfullmäktige angav i sitt beslut då idrottsanläggningarna fördes över till fastighetsnämnden 2011.

SLUT