



2017-04-27

Handläggare
Lars Mattsson
08-508 270 18
lars.mattsson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-05-16

Delegationsordning för fastighetskontoret.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar till förvaltningschefen att besluta på nämndens vägnar enligt fastighetskontorets förslag till delegationsordning.
2. Fastighetsnämnden överlåter åt förvaltningschefen att i sin tur uppdra åt annan anställd att besluta i sitt ställe.
3. Denna delegationsordning gäller från och med det första månadsskiftet efter att fastighetsnämndens beslut vunnit laga kraft och ersätter ”Delegationsordning för fastighetskontoret”, dnr 1.4-225/20141, som fastighetsnämnden beslutade om den 23 september 2014.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

David Lundqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret föreslår en ändring i delegationsordningen avseende utredningsbeslut. Därtill föreslås vissa ändringar i delegationsreglerna inom HR-området, tydligare regler avseende ersättning till hyresgäster vid avflyttning i samband med ombyggnationer, en höjd beloppsnivå för förvaltningschefens beslut vid transaktioner samt en uttrycklig regel avseende ansökan om detaljplaneändring. Därutöver görs vissa redaktionella ändringar samt anpassningar till ny lagstiftning. Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden överlåter åt förvaltningschefen att i sin tur uppdra åt annan anställd att besluta i sitt ställe.

Utlåtande

Bakgrund och ärendets beredning

Fastighetsnämnden beslutade den 25 oktober 2011 om en total revidering av delegationsordningen. Nämnden har under åren därefter gjort vissa tillägg och korrigeringar av delegationsordningen och bl.a. anpassat delegationsordningen till de fasindelningar som används i stadens projektmodell – ”Stöd för stora investeringsprojekt” (SSIP). Fastighetskontoret anser att den nuvarande delegationsordningen fungerar väl och att någon större omarbetning inte behöver göras. Det finns dock några ändringar i delegationsordningen som är angelägna.

Ärendet har handlagts av juridikfunktionen och synpunkter har inhämtats från samtliga avdelningschefer.

Förslag på ändringar avseende utredningsbeslut

Enligt punkten 8 i fastighetskontorets delegationsordning ska ett utredningsbeslut intill en utredningsutgift av 2 mnkr i varje enskilt fall avseende investeringar och andra betydande projekt med en uppskattad investeringsutgift upp till 10 mnkr för staden totalt, beslutas av förvaltningschefen. Om ett projekts slutkostnad kommer att överstiga 10 mnkr, så ska ett utredningsbeslut fattas av fastighetsnämnden. Totalkostnaden räknas från det tidiga utredningsskedet med planeringsarbete och därefter projektering, upphandling och byggande.

Enligt gällande regler för stadens ekonomiska förvaltning ska vad gäller investeringar där investeringsutgiften bedöms överstiga 50 mnkr för stadens nämnder eller är av strategisk eller principiell vikt, ett utredningsbeslut fattas av ansvarig nämnd.

Det finns därför inte något i stadens regler som hindrar en delegation av beslutanderätt till kontorsnivå avseende utredningsbeslut för projekt i spannet 10 mnkr – 50 mnkr. Mot denna bakgrund föreslår fastighetskontoret att nämnden delegerar samtliga utredningsbeslut avseende investeringar och andra betydande projekt med en uppskattad investeringsutgift upp till 50 mnkr för staden totalt till förvaltningschefen. Fastighetskontoret föreslår också att förvaltningschefens delegation avseende utredningskostnad höjs från högst 2 mnkr till högst 5 mnkr i varje enskilt fall/ projekt.

Fastighetskontoret föreslår nämnden följande förändring av punkten 8 i delegationsordningen:

”Utredningsbeslut intill en utredningsutgift av **5 mnkr** i varje enskilt fall/projekt, avseende investeringar och andra betydande projekt med en uppskattad investeringsutgift upp till **50 mnkr** för staden totalt.”

Förslag på ändringar inom HR-området

Fastighetskontoret föreslår nämnden följande förändringar inom HR-området.

I punkten 22 i förteckningen över delegationsbeslut föreslås att orden ”eller löneavdrag” stryks. Enligt stadens kollektivavtal ”Allmänna bestämmelser ” är inte löneavdrag en disciplinär åtgärd. Löneavdrag som registreras i stadens LISA-system regleras istället i punkten 50 i förteckningen över verkställighet.

En bestämmelse om avgångsersättning förs in i förteckningen över delegationsbeslut. Kontoret använder sig ibland av enskilda överenskommelser om större belopp när medarbetare slutar. Detta är idag oregerat. Kontoret föreslår därför att förvaltningschefen ges delegation att besluta om sådana ersättningar. Samråd ska ske med HR-chef, eftersom förfarandet berörs av arbetsrättslig lagstiftning. Punkten får beteckningen 23.

Den nuvarande punkten 31 i förteckningen över verkställighet reglerar rätten att förändra innehåll i tjänsten. Om förändringen ligger inom ramen för medarbetarens anställningsavtal ingår denna beslutanderätt i arbetsgivarens rätt att leda och fördela arbetet. Om förändringen är ingripande, det vill säga ligger utanför anställningsavtalet, är det en arbetsrättslig fråga som ska följa förhandlingsordningen mellan parterna. Mot denna bakgrund föreslår fastighetskontoret att denna punkt stryks.

Den nuvarande punkten 57 i förteckningen över verkställighet reglerar utfärdande av ID-kort till medarbetare, vilket inte längre sker. Mot denna bakgrund föreslår fastighetskontoret att även denna punkt stryks.

Fastighetskontoret föreslår att punkterna 37, 38 och 39 i förteckningen över verkställighet kompletteras med kommentaren att samråd ska ske med HR-chef. Dessa tre beslutspunkter kan vara av komplex arbetsrättslig karaktär och därför bör samråd ske.

Även beslut enligt punkten 41 föreslås ske i samråd med HR-chef av följande skäl. Att förändra en lön utanför löneöversyn eller besluta om lönetillägg kan förändra lönestrukturer och lönerelationer som kontoret övergripande strävar efter. Fastighetskontoret anser det därför lämpligt att HR-chefen hörs vid sådana beslut.

Kontoret föreslår vidare att punkten 43 i förteckningen över verkställighet, kompletteras med en kommentar att lönejusteringar vid ordinarie löneöversyn ska ske i samråd med överordnad chef. Detta ger fastighetskontoret en bättre helhetssyn på lönebildningen.

Därtill föreslår kontoret en ändring i kommentaren till punkten 56 i förteckningen över verkställighet. Enligt nuvarande delegationsordning skall åtgärder avseende brister i arbetsmiljön, som inte ryms inom tilldelad budgetram returneras till förvaltningschefen. Retur ska enligt arbetsmiljölagen rätteligen ske till närmast överordnad chef. Lägsta delegationsnivå i fastighetskontorets delegationsordning är enhetschef. Om en enhetschef inte kan fullfölja en arbetsmiljöuppgift och anser sig ha uttömt möjligheter och befogenheter ska den aktuella arbetsmiljöuppgiften returneras till överordnad chef, som är avdelningschef. Innan returnering ska samråd med överordnad chef äga rum. Vid returnering kan den överordnade chefen överväga om att tilldela ytterligare resurser eller befogenheter för att möjliggöra att arbetsmiljöuppgiften löses utan att returnering sker. Returneringen ska ske skriftligt och innehålla beskrivning av orsaken till returneringen.

Slutligen görs en språklig ändring av punkten 62 i förteckningen över verkställighet. Istället för beslut om läkarundersökning föreslås: ”Beställning av företagshälsovårdsinsatser”. Detta då stadens erbjudande av företagshälsovård har förändrats.

Ersättningar vid upphörande av nyttjanderättsavtal

Fastighetskontoret förvaltar en stor mängd lokaler. I samband med uppsägningar för villkorsändringar eller avflyttning kan hyresgästens så kallade indirekta besittningsskydd aktualiseras. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan ha rätt till ersättning av hyresvärden för den ekonomiska förlust som han eller hon förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Liknande reglering finns vid vissa typer av arrenden.

Därutöver kan fastighetskontoret i samband med ombyggnationer och renoveringar behöva ”köpa ut” hyresgäster och nyttjanderättshavare. Så kan vara fallet exempelvis om hyresgästens pågående hyrestid är så långvarig att den hindrar ett projekt i en byggnad. Sådana omständigheter kan inte alltid förebyggas med korta avtalstider då dessa som regel inte anses som marknadsmässiga.

I vissa större projekt beslutar nämnden eller kommunfullmäktige om projektbudget där denna typ av ersättningar ingår. Någon delegationsregel blir då inte nödvändig utan fastighetskontorets hantering av frågan blir en verkställighet av nämndens eller fullmäktiges beslut. Så är dock inte alltid fallet. En ersättningsfråga kan uppstå utan att det finns ett pågående projekt.

Ersättningar enligt hyreslagen och utköp sker idag med stöd av den allmänna delegationsregeln avseende skadestånd som är begränsad till 3 mnkr. Denna generella bestämmelse gäller både i kontraktsförhållanden men också skadestånd i s.k. utomobligatoriska relationer såsom exempelvis när en utomstående skadas av nedfallande is- och snö från stadens fastigheter. Fastighetskontoret har även i vissa fall när det förekommit någon form av tvist kring ersättningen tillämpat delegationsregeln om förlikning som är begränsad till 5 mnkr. Denna bestämmelse har en begränsning i att det ska röra sig om att parterna står inför en rättsprocess. Så behöver inte vara fallet när en ersättning utbetalas i samband med att ett hyresavtal upphör.

De ersättningar som fastighetskontoret har att utge kan många gånger uppgå till högre belopp än de 3 mnkr som den nuvarande delegationsregeln för skadestånd uppgår till. Behov finns därför att införa en regel avseende en högre ersättning i nyttjanderättsrelationer. Med hänsyn till omfattningen av dessa ärenden samt då det inte är ovanligt att ersättningar kan uppgå till 10 mnkr så föreslår kontoret att nämnden ger förvaltningschefen

delegation besluta om ersättningar upp till detta belopp.
Regleringen införs som punkterna 17 och 18.

Punkten 35 i förteckningen över delegationsbeslut.
angående evakuering förtydligas genom tillägget ”tillfällig” läggs
till. Denna beslutskategori avser således endast tillfälliga flyttar i
samband med exempelvis ombyggnad. Den ska inte användas för
att lösa ut en hyresgäst från en lokal.

Höjd nivå för fastighetstransaktioner

Förvaltningschefen har för närvarande en delegation att besluta om
fastighetstransaktioner upp till 5 mnkr. Många av kontorets köp och
försäljningar ligger idag inom spannet 5-10 mnkr. Detta rör mindre
villor och bostadsrätter, vilka inte torde vara av principiellt intresse
för nämnden att besluta om.

Mot denna bakgrund föreslår fastighetskontoret att förvärv samt
överlåtelse av mark och/eller byggnad och bostadsrätt vars värde ej
överstiger 10 mnkr och inte är av principiell beskaffenhet eller
annars av större vikt delegeras till förvaltningschefen att besluta om.
Regleringen framgår av punkten 30 i förteckningen över
delegationsbeslut.

Ändrad lagstiftning

Fastighetskontorets utövar stadens beslutanderätt i egenskap av
fastighetsägare i fråga om olika förrättningar och sammanträden. I
punkten 34 i förteckningen över delegationsbeslut och i punkten 70
i förteckningen över verkställighet räknas det upp en rad lagar
avseende detta. Med hänsyn till förändringar i lagstiftningen har
kontoret strukit några lagar och lagt till några.

Ansökan om detaljplaneändring m.m.

Fastighetskontoret begär ibland att stadsbyggnadsnämnden ska
ändra detaljplaner för att kontorets fastigheter ska få en mer
ändamålsenlig användning. För närvarande görs detta med stöd av
de ovan beskrivna punkten 34 i förteckningen av delegationsbeslut
och punkten 70 i verkställighetsdelen. Dessa bestämmelser avser
huvudsakligen kommunens representation och beslutanderätt vid
förrättningar enligt fastighetsbildningslagen.

Fastighetskontoret föreslår därför nämnden att en mer precis och
exakt delegationsbestämmelse införs avseende ansökan om
detaljplaneändringar som ger förvaltningschefen rätt att ansöka om
förändringar i detaljplan eller fastighetsplan som innebär justeringar

av byggrätt och fastighetsgränser. Denna delegationsregel förs in som en ny punkt 71 i förteckningen över verkställighet.

Samråd med jurist

Fastighetskontoret föreslår att punkterna 15, 16, 17 och 18 i förteckningen över delegationsbeslut kompletteras med kommentaren att samråd ska ske med jurist. Dessa fyra ärendepunkter är ofta av komplex juridisk natur, avser utbetalning av ersättning från det offentliga till privatpersoner eller bolag och berör flera olika typer av lagstiftningar såsom bl.a. skadeståndslagen, hyreslagen och kommunallagen. Mot denna bakgrund är det av vikt att beslutet vilar på en korrekt rättslig grund.

Fastighetskontoret föreslår vidare att samråd ska ske med jurist vid beslut om återkallande av torgplatstillstånd enligt punkten 38 i förteckningen över delegationsbeslut. Dessa beslut är en av få kategorier som utgör myndighetsutövning vid fastighetskontoret och som bl.a. kräver att flera bestämmelser i förvaltningslagen ska tillämpas, vilka kontoret inte har att tillämpa i övrig verksamhet.

Därutöver föreslår kontoret att samråd även ska ske med jurist vid beslut enligt punkten 43 i förteckningen över delegationsbeslut att inte ansöka om tvångsförvaltning eller inlösen enligt bostadsförvaltningslagen. Dessa ärenden är sällan förekommande hos fastighetskontoret och kräver normalt en juridisk bedömning av de missförhållanden som påtalas av en bostadshyresgäst för att kunna avgöra om kommunen ska gå vidare med ett ärende till hyresnämnden.

Övriga förslag på ändringar.

Skillnaden mellan muntliga besked och skriftliga överklagbara beslut vad gäller utlämnande av allmän handling förtydligas. Detta avser punkten 2 i förteckningen över delegationsbeslut och i punkten 1 i förteckningen över verkställighet.

Förordnande av rättegångsombud förs in som en ärendetyp i punkten 6 i delegationsordningen. Rättegångsombud är inte delegat enligt delegationsordningen utan utövar sitt uppdrag utifrån fullmakt som transporterats från kommunstyrelsen till nämnden och sen till förvaltningschefen och kontorets jurister enligt särskilda beslut. Av praktiska och pedagogiska skäl är det bra att denna beslutskategori är synlig i delegationsordningen.

Fastighetskontoret säljer en del tjänster såsom exempelvis kopiering och posthantering internt inom staden. Denna rätt är idag delegerad

till förvaltningschefen och begränsad till 5 mnkr. Eftersom denna försäljning sker inom ramen för nämndens verksamhetsområde och avser interna förhållanden så saknas skäl att ha en beloppsmässig begränsning. Fastighetskontoret föreslår därför att begränsningen om 5 mnkr tas bort. Det finns inte heller några skäl till att dessa försäljningar ska kunna överklagas, varför fastighetskontoret föreslår att ärendetypen behandlas som verkställighet. Ärendet återfinns under punkten 22 i förteckningen över verkställighet.

Förvaltningschefens vidaredelegation och delegationsordningens ikraftträdande

I detta ärende beslutar fastighetsnämnden om vilka ärendegrupper som delegeras till förvaltningschefen samt vilka ärendegrupper som betraktas som beslut och vilka som utgör verkställighet. När nämndens beslut trätt ikraft kommer förvaltningschefen vidaredelegera sin beslutanderätt i ett antal ärendegrupper och förteckningarna över beslut och verkställighet kompletteras med delegater från fastighetskontoret. Detta beslut kommer att utgöra fastighetskontorets definitiva delegationsordning som bl.a. kommer finnas tillgänglig på fastighetskontorets hemsida. Delegationsordningen kommer också att anmälas till nämnden.

Denna delegationsordning gäller från och med det första månadskiftet efter att fastighetsnämndens beslut vunnit laga kraft och ersätter ”Delegationsordning för fastighetskontoret”, dnr 1.4-225/20141, som fastighetsnämnden beslutade om den 23 september 2014.

Bilaga

1. Fastighetskontorets delegationsordning