

Handläggare
Josefin Ohlson
Telefon: 08-508 33 000

Till
Utbildningsnämnden
2018-02-01

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Svar på remiss från kommunstyrelsen, dnr. 112-1036/2017

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Utbildningsnämnden har som remiss från kommunstyrelsen fått förslaget om revidering av ramavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, och Stockholms kommun. Förvaltningen anser att förslaget medför positiva revideringar av befintligt avtal, bland annat vad gäller fördelningen av incitament mellan avtalsparterna och förtydliganden av avtalet. Förvaltningen har dock synpunkter på avtalet där förvaltningen önskar ett förtydligande för att undvika missförstånd/meningsskiljaktigheter enligt vad som närmare redovisas nedan.

Bakgrund

Nuvarande ramavtal för utbildningslokaler mellan Stockholms stad och SISAB beslutades av kommunfullmäktige i samband med budget för år 2013 och därefter beslutades om vissa justeringar att gälla från och med den 1 juli 2015.

Ramavtalet reglerar hyresvillkoren för utbildningslokaler som hyrs av SISAB, från hur hyran ska beräknas till uppsägningstider och vardera parts ansvar för lokalen avseende underhåll, åtgärdande av skador med mera.

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera ramavtalet med SISAB för att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om-, och tillbyggnader. I samband med revidering har också vissa mindre justeringar av avtalet föreslagits i syfte att göra avtalet tydligare. Det nya samverkansavtalet föreslås börja gälla från och med den 1 april 2018.

Utbildningsförvaltningen är SISAB:s största hyresgäst och förvaltningen hyr en majoritet av SISAB:s lokaler. SISAB är också utbildningsförvaltningens största hyresvärd.

Ärendet

Förvaltningen har genom sin representation i tolkningsgruppen också innan remissförfarandet varit delaktig i diskussioner kring den föreslagna revideringen av ramavtalet. Förvaltningen har vissa synpunkter på förslaget till avtalsrevidering vilka redogörs för under rubriken ”Förvaltningens synpunkter och förslag”.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning, i samverkan med grundskoleavdelningen och gymnasieavdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till att ramavtalet förtydligas samt att incitamentsfördelningen ses över. Förvaltningen har dock synpunkter på vissa av de föreslagna ändringarna av avtalet, liksom på avtalstext som inte varit föremål för justering. I de fall som förvaltningen nedan önskar förtydliganden i avtalstexten eller har frågor kring avtalet föreslås att det arbetet lämnas över till tolkningsgruppen att arbeta med efter att det nya samverkansavtalet antagits.

Det nya avtalets ikraftträdande

Det nya samverkansavtalet föreslås börja gälla från och med den 1 april 2018. Förvaltningens bedömning är att tidplanen inte är rimlig med anledning av att SISAB aviserar hyra den 1 mars 2018. Förvaltningen föreslår därför att avtalet börjar gälla från och med den 1 juli 2018.

Ersättning vid avveckling av lokaler

I tjänsteutlåtandet anges att eventuella kvarvarande hyrestillägg (som amorteras under en tid understigande 20 år) ska slutbetalas av hyresgästen när ett avtal upphör genom uppsägning eller på initiativ av hyresgästen. I avtalstexten står bestämmelsen under rubriken

”11.3.2 Slutbetalning vid avflyttning”. Förvaltningen önskar ett förtydligande kring om avveckling endast avses omfatta avflyttning enligt punkten 11.3.2 i avtalet eller om avveckling också åsyftar avveckling med anledning av rivning. Förvaltningen önskar vidare ett förtydligande under punkten 11.3.2, så att det framgår att hyresgästens ansvar att betala kvarstående ej betald del av beställd hyresgästanpassning är beroende av att hyresgästen säger upp avtalet för avflytt. I de fall uppsägning för avflytt sker av hyresvärden bör hyresgästen inte ha något ansvar att slutbetala beställda hyresgästanpassningar. Förvaltningen föreslår att frågorna hanteras av tolkningsgruppen.

Linjer/markeringar på golv i gymnastiksal

Enligt det nya samverkansavtalet föreslås ansvaret för reparation, underhåll och skötsel samt utbyte till nytt av linjer/markeringar på golv i gymnastiksal ligga på hyresgästen. Detta ansvar har fram till idag legat på SISAB, genom att SISAB ansvarat för underhåll och utbyte till nytt av golv. Förvaltningen ställer sig frågande till varför ansvaret för linjer/markeringar på golv ska ligga på hyresgästen. Markeringarna/linjerna är enligt förvaltningens synpunkt en del av den fasta inredningen och ansvaret för linjerna bör därför i enlighet med avtalets huvudregel ligga på SISAB. Om ansvaret ska överföras bör SISAB innan en sådan överföring tillse att befintliga linjer/markeringar inte har något underhållsbehov.

Skyddsrum

I och med revideringen av avtalet föreslås att hyresgästen ansvarar för att skyddsrum ska vara tömda inom 24 timmar om myndighet kräver det för tillsyn eller dylikt. Enligt nuvarande information på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps hemsida anges att ett skyddsrum behöver ställas i ordning inom två dygn. Förvaltning har fått information om att syftet med skrivningen är att också SISAB ska ges 24 timmar att iordningställa ett skyddsrum. Enligt förvaltningen bör ansvaret för att iordningställa skyddsrum vara delat mellan hyresgäst och hyresvärd utan att det i avtalet anges hur mycket tid respektive part har att uppfylla sitt åtagande. Istället bör det finnas en krisplan där parterna tillsammans har kommit överens om hur ett skyddsrum ska iordningställas och vem som ansvarar för vad.

Myndighetsanmärkningar

Av samverkansavtalet framgår att hyresgästen ansvarar för myndighetsanmärkning som kräver åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav och som exempel anges skoltid och arbetsmiljö. Vidare framgår att SISAB ansvarar för

myndighetsanmärkning som kräver åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor, exempelvis säkerhet på tak. Exempelvis är frågan om ventilation ofta uppe för diskussion mellan förvaltningen och SISAB. Ventilation är enligt förvaltningen en fastighetsspecifik fråga men ventilationskraven är kopplade till arbetsmiljön och verksamheten då ventilationsbehovet är direkt kopplat till antal personer som vistas i en lokal/del av en lokal.

Av ramavtalet följer att SISAB svarar för standardhöjningar upp till dagens myndighetsnivå med syfte att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner. Således ansvarar SISAB för standardhöjningar av befintlig ventilation till dagens myndighetsnivå vilket medför att hyresgästen inte ensamt ansvarar för åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar om exempelvis arbetsmiljö. Förvaltningen föreslår att regleringen i bilaga 1, punkt 20.3, till samverkansavtalet bör spegla detta delade ansvar mellan parterna.

Ansvar för felaktiga larm

I det reviderade samverkansavtalet föreslås att SISAB har rätt att vidarefakturera hyresgästen vid upprepade felaktiga larm som leder till uttryckning. Förvaltningen menar att begreppet ”felaktiga larm” medför att hyresgästens ansvar för att betala för uttryckning blir för omfattande. SISAB:s möjlighet att vidarefakturera hyresgästen vid uttryckning på grund av felaktigt larm bör begränsas till felaktigt larm som beror på hyresgästens oaktsamhet eller som orsakats av hyresgästen. Däremot bör hyresgästen inte ansvara för kostnaden för felaktig uttryckning med anledning av fel i larmsystemet, installationsfel eller andra fel utom hyresgästens kontroll. I nuvarande avtal formuleras hyresgästens ansvar så att det begränsas till uttryckning som inte beror på driftfel.

Definitionen av hyresgäst

Hyresgäst definieras i avtalet som varje nämnd inom Stockholms Stad. Genomgående i avtalet används dock inte definitionen Hyresgäst utan istället hyresgäst. Förvaltningen uppfattar avtalstexten så att den som åsyftas i avtalet är just Hyresgäst enligt i avtalet angiven definition.

Hyrestid vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt

I avtalet anges att en första hyrestid om 10 år ska gälla vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt. Också Tillfällig utbildningslokal är att se som ett helt nytt hyresobjekt. Enligt förvaltningen bör dock första hyrestiden för Tillfällig

utbildningslokal motsvara den tid för vilken tidsbegränsat bygglov meddelats, vilket normalt är fem år. Förvaltningen föreslår att det i samverkansavtalet förtydligas att första hyrestiden för Tillfällig utbildningslokal ska motsvara den tid för vilket tidsbegränsat bygglov meddelats.

Baskapitalhyra

I samverkansavtalet anges att baskapitalhyra inte kan utgå för grundkapital som hyresförts efter den 1 januari 2013. Så som nuvarande avtal tillämpats mellan SISAB och förvaltningen har såväl grundkapital som kostnader för ny-, till- eller ombyggnader som hyresförts efter den 1 januari 2013 inte omfattats av baskapitalhyra. Föreslagen skrivning i samverkansavtalet, där investeringar som inte omfattas av baskapitalhyran endast avser grundkapital efter den 1 januari 2013, kommer att medföra en förändring av hyran. Förvaltningen önskar ett förtydligande avseende skrivningen i samverkansavtalet då skrivningen skiljer sig från hur avtalet idag tillämpas och föreslår att frågan ges till tolkningsgruppen.

Rätten till nyproduktionsrabatt

Enligt gällande avtal reduceras driftschablonen för ny byggnadsarea i permanenta lokaler under de första fem åren av hyrestiden. Enligt förslag till samverkansavtal ska driftschablonen för ny byggnadsarea reduceras endast för sådan area som hyresförts från och med den 1 april 2018. Det innebär att reduktion som idag utgår för ny byggnadsarea som hyresförts innan den 1 april 2018 kommer att upphöra. Förvaltningen föreslår att reduktion av driftschablonen som redan utgår fortsatt bör utgå i enlighet med vad som följer av gällande ramavtal.

Angående hyresgäst- och verksamhetsanpassningar samt förvärv

I samverkansavtalet kapitel 7 anges hur ny-, om- eller tillbyggnader och andra anpassningsåtgärder ska genomföras. Beskrivningen av de olika skeendena under kapitel 7 lämnar stora tolkningsmöjligheter. Förvaltningen befarar därför att föreslagen skrivning kommer leda till mycket diskussioner mellan förvaltningen, i egenskap av hyresgäst, och SISAB.

I kapitlets inledning anges att hyresgästen svarar för underlag för utbildningslokalernas pedagogiska utformning och innehåll och att SISAB svarar för underlag för fastighetsrelaterade delar. Förvaltningen vill understryka att lokalernas pedagogiska utformning och innehåll oftast är direkt kopplade till lokalens

fastighetsrelaterade delar. För att nå en god lokalutformning som möjliggör för en god pedagogik är det en förutsättning att samverkan sker mellan parterna.

Vidare anges i avtalet att tolkningsgruppen som stöd ska utarbeta detaljerade underlag för processtyrning och ansvarsfördelning under respektive skede för planering och genomförande av ny-, om- och tillbyggnad. Förvaltningen vill framhålla att SISAB:s projektavdelning samt förvaltningens projekthandläggare har ett pågående arbete ”gemensamhetsprocessen” som syftar till att utarbeta detaljerade underlag för processtyrning och ansvarsfördelning under respektive skede. Förvaltningen föreslår att detta pågående arbete ska tillvaratas av tolkningsgruppen.

Under utredningsskedet beskrivs att utredning endast ska företas av de delar i projektet som anses oklara. Förvaltningen önskar att det preciseras vad som avses med oklara delar och på vilket sätt en del ska anses vara oklar för att omfattas av utredningen i utredningsskedet. Vidare anges att det i vissa projekt kan finnas anledning att genomföra ett förstärkt utredningsskede och att ett sådant endast kan beställas av SISAB. Förvaltningen menar det är oklart vilka projekt som kan behöva ett förstärkt utredningsskede och önskar att det i avtalstexten tas med ett exempel. Vidare önskar förvaltningen förtydligande kring vem som bekostar en sådan förstärkt utredning.

För genomförandeskedet anges att beslut om genomförande ska ske efter det att projektering har utförts om det är särskilt påkallat. Förvaltningen önskar ett förtydligande avseende när och av vem det ska vara särskilt påkallat.

Vidare anges att hyresgästen har att ersätta SISAB för nedlagda kostnader för slutprojektering om projektet avbryts på hyresgästens initiativ. Förvaltningen föreslår att det i avtalet också framgår vem som står kostnaderna för övriga utredningsskeenden om ett projekt inte genomförs.

Förvaltningen föreslår att kapitel 7 förtydligas avseende de aspekter som lyfts fram ovan och att tolkningsgruppen ges ett sådant uppdrag. Särskilt som processen vid ny-, om-, eller tillbyggnader och andra anpassningsåtgärder redan orsakar mycket diskussion och tidsförluster i pågående projekt. Utarbetning av detaljerade underlag för processtyrning och ansvarsfördelning under respektive skede bör därför prioriteras.

Återställning av egen hyresgäst Anpassning vid underhåll

Enligt föreslagen revidering av samverkansavtalet har hyresgästen rätt att få egna hyresgäst Anpassningar återinsatta till samma standard för det fall SISAB utför underhållsarbeten som påverkar hyresgäst Anpassningen. En förutsättning för hyresgästens rätt att få sin hyresgäst Anpassning återinsatt är dock, så som förvaltningen tolkar avtalsförslaget, att hyresgästen överlämnat kompletta relationshandlingar inklusive drift- och skötselinstruktioner till SISAB avseende hyresgäst Anpassningen. Hyresgästen utför dock hyresgäst Anpassningar där varken relationshandlingar eller drift- och skötselinstruktioner är behövliga. Hyresgästens rätt att få sin Anpassning återställd vid SISAB:s underhåll bör därför kvarstå också i de fall hyresgästen inte överlämnat relationshandlingar med mera förutsatt att sådana handlingar inte är behövliga.

Inhyrning av utbildningslokaler

Enligt föreslagen revidering av samverkansavtalet ska SISAB söka efter lokaler som är lämpliga att hyra för utbildningsändamål. Vidare anges att det är SISAB som företräder Hyresgästen vid inhyrning av utbildningslokaler. Förvaltningen önskar ett förtydligande i avtalstexten om att SISAB ska företräda hyresgästen gentemot hyresvärderna samt att SISAB har att fullfölja projektet i nära dialog och samverka med hyresgästen. Förvaltningen föreslår att frågan lämnas till tolkningsgruppen.

SISAB:s underhållsansvar

Enligt samverkansavtalet följer att SISAB svarar för drift och underhåll av fastigheterna om inte annat särskilt har avtalats. Kostnader för SISAB:s investeringar som utgör underhåll kan aldrig medföra hyrestillägg för hyresgästen. Vidare anges att annan av hyresgästen beställd standardhöjning eller förtida underhåll medför hyrestillägg eller ska direktfinanseras av hyresgästen. Önskar hyresgästen underhåll utfört vid ett tidigare tillfälle än komponentens avskrivningstid anger ska kostnaden fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts. Det framgår av avtalets punkt 8.1, sista stycket.

Förvaltningen föreslår att den befintliga skrivningen i gällande ramavtal kvarstår. Detta då bedömningen av om en åtgärd är ett förtida underhåll enligt förslaget är beroende av komponentens avskrivningstid. Förvaltningen menar att föreslagen skrivning medför att hyresgästen får ett mer omfattande underhållsansvar än vad hyresgästen har idag. Detta då komponentens avskrivningstid inte nödvändigtvis speglar hur ofta underhåll av en viss komponent

behöver utföras i en skolmiljö. För det fall en komponent behöver underhållas mer frekvent än vad som följer av komponentens avskrivningstid bör kostnaden för underhållet, enligt förvaltningens mening, inte till någon del bäras av hyresgästen. Fördelningen av kostnader vid ett förtida underhåll bör därför istället baseras på komponentens underhållsbehov.

Uppsägningstid vid tomgång

Enligt samverkansavtalet följer att hyresgästen har möjlighet att säga upp hyresavtal med förbehåll att ändå ha rådighet över resursen för planerad framtida användning, så kallad tomgång. Tomgång innebär en nedsättning av drift- och underhållsschablonen med 50 procent. Uppsägningstiden anges i avtalet vara minst 12 månader räknat per den sista i månaden. För helt hyresobjekt är avflyttningstidpunkten alltid 1/1 eller 1/7 vilket i praktiken innebär en uppsägningstid för helt hyresobjekt upp till 18 månader. Förvaltningen föreslår att en kortare uppsägningstid ska tillämpas vid uppsägning för tomgång. Bakgrunden till förvaltningens önskemål är att förvaltningen oftast inte känner till behovet av att tomställa ett hyresobjekt 12 månader i förväg. Vidare bör drift- och underhållskostnaderna för SISAB för ett objekt som tomställs minska i direkt anslutning till att en lokal tomställs. Förvaltningen föreslår en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning för tomgång, detta oaktat om uppsägningen avser del av eller ett helt hyresobjekt.

Ansvar för rivningskostnader

I avtalet punkt 11.3.3 anges att den som initierar en rivning ska betala de restvärden som finns vid rivningstillfället för ej avskrivna komponenter. Förvaltningen önskar ett förtydligande kring vem som har att bekosta rivningskostnaden samt eventuellt återställande av marken när rivning sker och föreslår att frågan utreds av tolkningsgruppen.

Nedsättning av del av hyra

Enligt samverkansavtalet äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten. Därutöver äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada om detta beror på SISAB:s försummelse. I samma bestämmelse anges att hyresgästens rätt till nedsättning motsvarar 42 procent av vid tillfället utgående drift- och underhållsschabloner.

Förvaltningen önskar ett förtydligande i avtalet avseende omfattningen av hyresgästens rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten eller skada orsakad av SISAB:s

försummelse. Enligt förvaltningen bör hyresgästens rätt till nedsättning i sådana fall motsvara den faktiska skadan. Förvaltningen föreslår att frågan utreds av tolkningsgruppen.

Kostnader för evakuering

Så som nuvarande avtal, liksom avtalsförslaget är utformat, ansvarar och bekostar hyresgästen evakueringslokaler. Enligt förvaltningens mening medför detta att incitamentsfördelningen mellan SISAB och hyresgäst fördelas fel. För att nå en bättre incitamentsfördelning mellan parterna bör evakueringskostnader fördelas mellan hyresgäst och SISAB. Förvaltningen föreslår att tolkningsgruppen får i uppdrag att titta närmare på och sedan föreslå en kostnadsfördelning av evakueringskostnader.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen, samt att beslutet justeras omedelbart.

Bilaga

Remisshandling