

Handläggare
Robert Jarmula
08-508 33 443

Till
Utbildningsnämnden
2021-04-22

Utred möjligheten att säga upp Al-Azharskolans hyresavtal i förtid

Skrivelse från Kadir Kasirga (S) och Tina Kratz (V)

Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Kadir Kasirga (S) och Tina Kratz (V) har till utbildningsnämnden inkommit med en skrivelse med förslag om att utreda möjligheten att säga upp Al-Azharskolans hyresavtal i förtid samt att utreda behov och förutsättningar för att bedriva en kommunal verksamhet i lokalerna. Kasirga och Kratz menar att det inte är rimligt att staden fortsätter att hyra ut skollokaler till en huvudman som inte bedöms lämplig för att driva pedagogisk verksamhet för barn.

Huvudmannen hyr lokalerna av SISAB. SISAB kan inte säga upp hyresgästen i förtid om inte grund för förverkande av hyresrätten föreligger, dvs hyresgästen har gjort något som strider mot avtalet och som enligt hyreslagen är grund för omedelbar uppsägning. Om det skulle visa sig att Al-Azharskolans lokaler av någon anledning tomställs i framtiden, kommer utbildningsförvaltningen ta med dessa i planeringen för områdets lokalbehov.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på skrivelsen.

Bakgrund/Ärendet

Kadir Kasirga (S) och Tina Kratz (V) har till utbildningsnämnden inkommit med en skrivelse med förslag om att utreda möjligheten att säga upp Al-Azharskolans (nedan kallad stiftelsen) hyresavtal i förtid.

Kasirga och Kratz anför i skrivelsen att religiös påverkan inte hör hemma i den svenska skolan, och att Al-Azharskolan är ett exempel på varför religiösa friskolor bör förbjudas.

Författarna hänvisar till att nämnden tidigare återkallat tillståndet för två av stiftelsens fristående förskolor. Samtidigt konstaterar man att det är statliga Skolinspektionen som är tillsynsmyndighet för fristående skolor. Dock anser Kasirga och Kratz att det inte är rimligt att staden fortsätter att hyra ut skollokaler till en huvudman som inte bedöms lämplig för att driva pedagogisk verksamhet för barn.

I skrivelsen framförs också att utbildningsförvaltningen bör utreda behov och förutsättningar för att bedriva en kommunal verksamhet i de aktuella lokalerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med SISAB.

Ärendet kommer att behandlas av den fackliga samverkansgruppen den 13 april 2021. Ärendet kommer också att behandlas av utbildningsnämndens råd för funktionshinderfrågor vid sammanträdet den 14 april 2021.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stockholms stads utbildningsförvaltning kan inte enskilt utreda möjligheten att säga upp Al-Azharskolan, eftersom huvudmannen hyr sina lokaler av det kommunalägda fastighetsbolaget SISAB. Utbildningsförvaltningen har ingen kännedom om hyresförhållandet mellan SISAB och skolan, därav har utbildningsförvaltningen efterfrågat kommentar från SISAB gällande skrivelsens frågeställning.

Vilka möjligheter finns att säga upp hyresavtalet i förtid? SISAB kan inte säga upp hyresgästen i förtid om inte grund för förverkande av hyresrätten föreligger, dvs hyresgästen har gjort något som strider mot avtalet och som enligt hyreslagen är grund för omedelbar uppsägning. Exempel på det kan vara att inte betala hyra, vanvärda lokalen eller uthyrning i andrahand utan tillåtelse.

För att ett hyresavtal ska upphöra i förtid, utan att någon av förverkandegrunderna är uppfyllda, krävs alltså samtycke, det vill säga att hyresvärd och hyresgäst är överens om att hyreskontraktet ska upphöra i förtid.

Kan SISAB välja att inte förlänga avtalet?

Det finns en möjlighet att inte förlänga ett hyreskontrakt efter den innevarande hyrestidens utgång. Detta då en lokalyresgäst endast besitter ett så kallat indirekt besittningsskydd. Indirekt besittningsskydd innebär att hyresgästen saknar rätten att kräva en förlängning av hyreskontraktet.

I ett sådant fall kan dock hyresgästen ha rätt till skadestånd, alltså rätt till ersättning för den ekonomiska förlust som hyresgästen orsakas med anledning av hyresavtalets upphörande. Det bedöms i varje enskilt fall hur omfattande en sådan ersättning kan bli, men en årshyra utgör någon slags miniminivå. Hyresvärden måste kunna visa på objektiva godtagbara skäl till varför hyreskontraktet inte ska förlängas. Detta ska vägas mot hyresgästens intressen av att vara kvar i lokalen, för att kunna undgå sådan skadeståndsskyldighet. Att erbjuda hyresgästen en annan godtagbar lokal att hyra kan möjliggöra att skadestånd för hyresvärden kan undgås.

I det indirekta besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen, vilket beroende på verksamhet, kan vara uppemot två år.

Vilka behov och förutsättningar finns för att bedriva en kommunal verksamhet i de aktuella lokalerna?

Då skolans lokaler inte har varit aktuella för att ingå i förvaltningens lokalbestånd, har hänsyn inte tagits till möjligheten att använda dessa. Planeringen för skollokaler i området har således utgått från andra förutsättningar och behovet av skollokaler planeras att tillgodoses på annat sätt.

Om det skulle visa sig att ovan nämnda lokaler, av någon anledning, kommer tomställas kommer utbildningsförvaltningen ta med dessa i planeringen för områdets/stadsdelens lokalbehov. Att ta i beaktande är att på Al-Azharskolan går 187 elever som är skrivna i Hässelby-Vällingby, 278 elever skrivna i Rinkeby-Kista samt 134 elever skrivna i Spånga-Tensta. Dessa elever bör då planeras och beredas plats för i kommunal skola i respektive stadsdel.

Konsekvenser för barn och barnets rättigheter samt jämställdhetsanalys

Då ärendet är ett svar på frågor i en skrivelse gör förvaltningen ingen analys av ärendets konsekvenser för jämställdhet eller för barn och barns rättigheter.

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Bilaga

Skrivelsen ”Utred möjligheten att säga upp Al-Azharskolans hyresavtal i förtid”