



Handläggare: Barbro Johansson  
Fastighets- och saluhallskontoret  
Affärsområde Barnstugor  
Tel: 508 269 35  
barbro.johansson@fsk.stockholm.se

2005- 02-11

Dnr FS2005/900/13

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden

**Renodling av stadens fastighetsbestånd – överföring av AO  
Barnstugor till SISAB. Genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Fastighets- och saluhallsnämnden godkänner de i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överföring av AO Barnstugor till SISAB.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden överlämnar detta ärende till Kommunfullmäktige för beslut så att berörda arkivhandlingar kan överlämnas till SISAB på tillträdesdagen.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden överlämnar och åberopar utlåtandet till Kommunfullmäktige för slutligt beslut.

Sten Wetterblad

Barbro Johansson

**SAMMANFATTNING**

Kommunfullmäktige godkände 2004-11-22, 43 §, en utredning om fortsatt renodling av stadens fastighetsbestånd. Bearbetning har genomförts av Stadsledningskontoret vilket resulterat i tjänsteutlåtande Dnr 302-578/04 och Stockholm Stadshus AB med Dnr 2004/19/116. Enligt beslutet ska bl a huvuddelen av affärsområde Barnstugor inom Fastighets- och saluhallskontoret överföras till SISAB. Dåvarande Gatu- och fastighetsnämnden samt Fastighets- och saluhallsnämnden gavs i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag. Kontoret redovisar nu vilka åtgärder som genomförs för att överföra friliggande förskolor enl bifogad förteckning till SISAB och föreslår att Fastighets- och saluhallsnämnden godkänner överfö-

randet i enlighet med dessa åtgärder samt överlämnar och återopar utlåtan-  
det till Kommunfullmäktige.

Fastigheter som berörs av överföringen är friliggande förskolor med en total  
yta om ca 224 000 kvm. Enligt Kommunfullmäktiges beslut ska fastighe-  
terna överföras till det vid överföringstillfället bokförda värdet. Överföring  
föreslås ske 2005-04-01 för huvuddelen av fastigheterna. För närvarande  
utreds om ca 25 fastigheter bör överföras vid ett senare tillfälle på grund av  
t ex pågående byggnation.

Eftersom affärsområde Barnstugor i princip i sin helhet ska överföras till  
SISAB enligt Kommunfullmäktiges beslut är det att betrakta som verksam-  
hetsövergång varför affärsområde Barnstugors samtliga anställda vid tid-  
punkten för övergången kommer att erbjudas anställning i SISAB.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har på uppdrag av Kommunfullmäktige tillsam-  
mans med Kommunstyrelsen, bostadsbolagen, Gatu- och Fastighetskontoret  
och Centrumkompaniet utrett förutsättningarna för att föra över och samla  
stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförval-  
tande bolag inom Stadshus AB. Utredningens förslag godkändes av  
Kommunfullmäktige 2004-11-22.

Renodlingen av stadens fastighetsbestånd avses skapa en mer rationell och  
effektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden. Bearbetning har  
genomförts av Stadsledningskontoret vilket resulterat i tjänsteutlåtande Dnr  
302-578/04 och Stockholm Stadshus AB med Dnr 2004/19/116. Beslut  
avseende överföring av fastigheter mellan de olika fastighetsförvaltande  
enheterna/bolagen genomförs efter beslut i resp nämnd/styrelse. Beslutet  
innebär bl a att SISAB tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens  
pedagogiska lokaler.

Detta utlåtande avser endast friliggande förskolor, dvs fastigheter som för-  
valtas av affärsområde Barnstugor inom Fastighets- och saluhallskontoret.

Beslutet innebär att affärsområde Barnstugor inom Fastighets- och  
saluhallskontoret övergår med sin verksamhet till SISAB. Inom affärs-  
området förvaltas idag friliggande förskolor, parklekar samt speciallokaler t  
ex kortids- och gruppboenden för barn. Verksamheten i dessa bedrivs både i  
kommunal regi och privat regi. Vilka fastigheter med friliggande förskolor  
som föreslås övergå till SISAB framgår av bifogade fastighetslista  
(bilaga 1).

Vad gäller affärsområdets nuvarande fastigheter innebär KF:s beslut att

- Affärsområde Barnstugor inom Fastighets- och saluhallskontoret över-  
förs till SISAB.
- En förskolebyggnader, fem korttidsboenden, åtta förskolebyggnader  
med annan verksamhet, samtliga parklekar samt en nerbrunnen fastighet

där rivning pågår, blir kvar inom Stockholms fastighets- och saluhallsnämnd.

- Fastigheter överförs med tomträtt.
- Fastighetsbildningsfrågor mm som krävs för överföring färdigställs snarast.
- Fram till dess tomträtter bildats upprättas markdispositionsavtal mellan SISAB och nuvarande Gatu- och fastighetskontoret för all mark som disponeras av affärsområde Barnstugor till avgiftsnivå motsvarande kommande tomträttsavgäld.
- Samtliga anställda inom affärsområde Barnstugor erbjuds anställning inom SISAB.

Enligt beslutet fick Fastighets- och saluhallsnämnden i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med ovannämnda beslut. Kontoret redovisar här de åtgärder som genomförs för överföring av affärsområde Barnstugor till SISAB. Beslutet omfattar i huvudsak friliggande förskolor (fastigheterna framgår av bifogade fastighetslista), totalt ca 380 fastigheter.

### **Analys**

#### Åtgärder som genomförs för överförandet

Fastigheterna ska enligt beslut upplåtas med tomträtt, varför tomträttsavtal kommer att tecknas mellan Gatu- och fastighetskontoret och SISAB för resp fastighet. Byggnaderna kommer att överlåtas till bokförda värden till SISAB. Köpekontrakt med sedvanliga villkor kommer att upprättas genom Stadsledningskontorets Juridiska avdelning för tillträde 2005-04-01.

Överföring sker 2005-04-01 för huvuddelen av fastigheterna. Det rör huvuddelen av friliggande förskolor med en total yta om ca 224 000 kvm. Dessa fastigheter är förtecknade i bifogade fastighetslista. (bilaga 1). Ett antal fastigheter måste ytterligare utredas vad gäller lämpligt överföringsdatum (stjärnmärkta i bilaga 1). Bl a pågår utredning om fastighetsbildning måste ske innan de kan överföras och i vissa fall måste specifika frågor lösas såsom om pågående byggnation ska färdigställas före överförandet. För de fastigheter där överföring senareläggs och där lokalerna är tagna i anspråk, kommer kontoret upprätta avtal om förvaltningsuppdrag med SISAB

Den fastighet med förskoleverksamhet som inte föreslås gå med, är en villa med uppsagt kontrakt som kan återgå till bostad och säljas som villa.

### **Konsekvenser**

#### *- ekonomiska*

Överföringen av kontorets friliggande förskolor rör totalt ca 380 fastigheter med en bruksarea om ca 224 000 kvm. Enligt beslut ska överlåtelseerna ske till bokförda värden, vilket för det berörda beståndet enligt balansräkningen för år 2004 är ca 620 mnkr. Det bokförda värdet kommer att förändras fram till övertagandetidpunkten beroende på bland annat investeringsarbetet. Tillträde är beräknats till 2005-04-01.

Pågående investeringar föreslås överföras och slutföras av SISAB där så är möjligt. Möjligen bör fastigheter under byggnation överföras efter färdigställande, vilket för närvarande utreds. Även om fastighetsbildning måste ske innan övertagandet utreds. Beslut som behöver tas under kvartal ett 2005 för kommande investeringar med start efter 2005-04-01, fattas av Fastighets- och saluhallsnämnd i samråd med SISAB.

Hysesintäkterna för berörda fastigheter för 2004 var ca 220 mnkr, driftskostnaderna ca 150 mnkr och driftnettot 70 mnkr. Driftnettot motsvarar kapitalkostnaderna vilket innebär ett plus/minus nollreslutat totalt sett.

Enligt beslut ska berörda fastigheter upplåtas med tomträtt, varför tomträttsavtal kommer att tecknas mellan nuvarande Gatu- och fastighetskontoret och SISAB för resp fastighet. Detta kommer att ge Gatu- och fastighetskontoret en årlig intäkt, vilket för 2005 beräknas till ca 5-6 mnkr och ca 7-8 mnkr från och med 2006. För Fastighets- och saluhallskontoret del kommer marken värdeöverföras till Gatu- och fastighetskontoret.

Eventuell pensionskulds storlek för personal som går över till SISAB, bör utredas vidare.

*- måluppfyllelse*

Genom överföringen av affärsområde Barnstugors friliggande förskolor till SISAB uppnås en renodling av stadens fastighetsbestånd. Överföringen är ett verkställande av kommunfullmäktiges beslut i frågan.

*- näringsliv och jobb i regionen/personalfrågor*

Vad gäller personalmässiga konsekvenser har samråd skett med stadens personalpolitiska avdelning.

När en verksamhet eller en del av verksamhet går över från en arbetsgivare till en annan gäller särskilda skyddsregler för arbetstagarna. Reglerna finns i 6 b Lagen om anställningsskydd (LAS) och bygger på ett EG-direktiv om överlåtelse. För att reglerna ska vara tillämpliga måste en identitet föreligga mellan den verksamhet som bedrivs av den förste arbetsgivaren och den verksamhet som ska bedrivas av den arbetsgivare som övertar verksamheten.

EG-domstolen har fastställt vilka kriterier som ska gälla vid verksamhetsövergång. Kriterierna kan inte betraktas isolerade utan en samlad bedömning av alla förhållanden måste göras. När det gäller överföringen av kontorets affärsområde Barnstugor till SISAB är bedömningen att det rör sig om en verksamhetsövergång i lagens mening.

Vid verksamhetsövergång övergår alla arbetstagarens rättigheter och skyldigheter enligt gällande anställningsavtal vid tidpunkten för övergången till den nya utföraren (förvärvaren). Övergången sker automatiskt och utan vidare åtgärder. Det behövs således inte någon uppsägning från överlåtarens sida eller något tecknande av nytt anställningsavtal hos förvärvaren. Den

personal som vid tidpunkten för övergången berörs av verksamhetsövergången av förskolorna är de som är anställda inom kontorets affärsområde Barnstugor.

En arbetstagare har möjlighet att motsätta sig att anställningsförhållandet går över till den nya arbetsgivaren. Arbetstagaren ska inom skälig tid från det att han blivit underrättad om övergången uppge om han vill utnyttja sin rätt att stanna kvar. Om en arbetstagare i detta fall väljer att stanna kvar hos kontoret finns risk för att det uppstår arbetsbrist, vilket får lösas enligt stadens gällande arbetsrättsliga regler.

I denna fråga har samråd skett med stadens personalpolitiska avdelning och dåvarande Gatu- och fastighetskontoret. MBL-förhandling har genomförts och fackliga aspekter har beaktats.

Affärsområde Barnstugor utgör en stor del av den totala verksamheten inom Fastighets- och saluhallskontoret. Flera projektledare inom kontorets projektenhet har arbetsuppgifter riktade mot affärsområdet. För att undvika övertalighet inom kontoret har diskussioner förts med SISAB angående att erbjuda även dessa personer anställning inom SISAB. Detta har resulterat i att två av kontorets projektledare anställs på SISAB i samband med verksamhetsöverföringen.

- *Övrigt*

Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör de berörda fastigheterna tillika personalakterna är enligt arkivlagen allmänna handlingar. Grundprincipen är att en myndighet (i detta fall Fastighets- och saluhallsnämnden) inte har rätt att avhända sig allmänna handlingar. Kommunfullmäktige kan dock fatta beslut om att göra ett undantag från arkivlagen. Kontoret föreslår därför att Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna detta ärende till KF för beslut, så att berörda handlingar kan överlämnas till SISAB på tillträdesdagen.

### **Kontorets förslag**

Kontoret föreslår att, för att genomföra Kommunfullmäktiges beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd, vidtar kontoret nedannämnda åtgärder vad avser överförande av affärsområde Barnstugor inom Fastighets- och saluhallskontoret till SISAB:

- Köpeavtal tecknas mellan kontoret och SISAB för de förskolebyggnader som överförs.
- Byggnader som berörs av överföringen är friliggande förskolor med en total yta om ca 224 000 kvm BRA till det vid överföringstillfället bokförda värdet. Tillträde 2005-04-01 med undantag av de 25 fastigheter där lämpligaste övertagandetidpunkt utreds.
- Kontoret medverkar till att tomträtsavtal tecknas mellan Gatu- och fastighetskontoret och SISAB för resp fastighet som ska överföras i den takt förutsättningar finns, med hänsyn tagen till eventuellt behov av fastighetsbildnings- och detaljplanearbete.

- Kontoret medverkar till att markdispositionsavtal upprättas mellan SISAB och Gatu- och fastighetskontoret för all, av affärsområde Barnstugor, disponerad mark till nivå lika med kommande tomträttsavgäld, i det fall tomträttsavtalet inte är klart.
- Kontoret medverkar till att tomträttsavtalen växlar successivt ut del av markdispositionsavtalen.
- Samtliga anställda inom affärsområde Barnstugor erbjuds anställning inom SISAB fr.om. 1 april 2005.
- Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör de berörda fastigheterna överlämnas på tillträdesdagen till SISAB.
- Fastighets- och saluhallskontorets hyresdebiteringsystem skall hållas intakt för att vid behov även kunna avisera andra kvartalets hyror.

Kontoret föreslår att Fastighets- och saluhallsnämnden godkänner ovan nämnda åtgärder samt överlämnar och åberopar utlåtandet till Kommunfullmäktige.

**SLUT**