



Tid Tisdagen den 28 september 2010 kl 16.30 – 17.00

Plats Stora Kollegiesalen, Stadshuset

Justerat 4 oktober 2010

Kristina Alvendal

Martin Michel

Närvarande

Ledamöter

Kristina Alvendal (M), ordföranden
Martin Michel (MP), vice ordföranden

Ingvar Snees (M)
Luke Cook (M)
Camilla Lindberg (M)
Per Altenberg (FP)
Rana Carlstedt (S)
Sune Gidgård (S)
Mattias Eriksson (V)

Tjänstgör § 12

Ersättare

Mikael Eriksson (M)
Victor Wennerholm (M)
Sten-Åke Larsson (M)
Kristofer von Beetzen (M)
Daniel Forslund (FP)
Lars Wyke (KD)
Nicklas Nilsson (S)
Gunnel Färm (S)
Ulf Holmlund (S)
Yildiz Kafkas (MP)

Tjänstgör
Tjänstgör

Tjänstgör §§ 1-11

Tjänstgör
Tjänstgör

Förhinder har anmälts av följande ledamöter Yvonne Fernell-Ingelström (M), Lennart Jansson (M), Bengt Sandberg (S) och Karin Falk (S) samt ersättarna Carina Klevenvall (M), Helene Lilja (S) och Maj-Len Eklund (V)

Tjänstemän

Biträdande förvaltningschefen Thomas Perslund och nämndsekreteraren Eva Olofsson.
Tjänstemän från kontoret Andreas Jaeger, Christer Jansson, Anita Granlund, Karin Dyne-Wernberg, Jonas Holmer, Lars-Edwin Andersson samt borgarrådssekreteraren Henrik Nerlund och biträdande borgarrådssekreteraren Nils Löwenspets från roteln.
Personalföreträdaren Lillemor Öhman närvarade §§1-12

§ 1**Val av justerare och tid för justering****Beslut**

Fastighetsnämnden utser vice ordföranden Martin Michel (MP) att tillsammans med ordföranden Kristina Alvendal (M) justera dagens protokoll.

Justering sker den 4 oktober i Stadshuset.

§ 2**Anmälan av inkomna skrivelser till nämnden**

Inkomna skrivelser m.m. till fastighetsnämnden enligt förteckning från den 20 september 2010 och den 28 september 2010 anmäls.

§ 3**Anmälan av delegationsbeslut fattade inom fastighetskontoret**

Dnr 1.4-022/2010

Delegationsbeslut fattade inom fastighetskontoret för tiden 2010-08-31 – 2010-09-06 enligt förteckning från den 7 september 2010 anmäls.

§ 4**Förordnande av rättegångsombud vid fastighetskontoret**

Dnr 1.4-251/2010

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att förordna biträdande fastighetsdirektören Thomas Perslund och enhetschefen/ juristen Lars Mattsson att var för sig såsom ombud företräda Stockholms kommun inom nämndens förvaltningsområde enligt tjänsteutlåtandet.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar att återkalla fullmakten för den tidigare t.f. fastighetsdirektören Hans Pettersson.

Ärendets handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 14 september 2010.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Kristina Alvendal (M) finner att nämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag.

§ 5

Tertialrapport 2 / 2010 för fastighetsnämnden

Dnr 1.3-429/2010

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för 2010.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för 2010 till kommunstyrelsen.
- 3 Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Ärendets handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 13 september 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) vice ordföranden Martin Michel (MP) och Mattias Ericson (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Rana Carlstedt m.fl. (S) lämnar följande förslag till beslut:

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till beslut samt att därutöver anføres följande:

Den politik som förts inom fastighetskontoret den senaste mandatperioden har lett till eftersatt underhåll som på sikt kommer att ge Stockholm försämrade fastigheter. Politiken innebär att man visar ett strålande ekonomiskt resultat på kort sikt. Men fastigheterna skadas. Deras värde sjunker och det gör även trivseln i husen. Ett hus som inte underhålls håller sämre och kräver akuta reparationer. Detta har vi - tack och lov - sett relativt lite av ännu. Men det märks att verksamheten sträcks ut, för att klara problemen. Text så löser förvaltarna problemen, men har inte tid att rapportera tillbaka till gästerna.

När Fastighetsnämnden talar om att vi skall bli Europas mest företagsvänliga stad, så menar man egentligen bara att vi bedriver upphandling. Det är futtigt. Att vara Europas mest företagsvänliga stad borde, för fastighetsnämnden, istället handla om att kunna erbjuda attraktiva lokaler, hyresrätter så att människor kan flytta enkelt, pristäda bostäder i allmänhet och mycket annat. Det är ett stort uppdrag. Trots detta så har staden bara tre samarbetsprojekt. Man säger att man säljer ut för att skapa bostäder, när man istället borde försöka öka bostadsbyggandet.

Miljöaspekterna hanteras styvmoderligt av Fastighetskontoret. Processer drar ut på tiden, med negativ miljöpåverkan som följd. Elförbrukningen, som är en mycket stor kostnad, skulle kunna minskas ytterligare genom miljöförbättrande åtgärder. Att redovisa kostnaderna på verksamhetsel när detta ingår, är ett sätt att

får dem att se effekterna av sina verksamheter och uppmuntra till besparingar. Samtidigt ska tilläggas, är det glädjande att de i dag erbjuds energibesparingsinformation.

Radon är ett hälsoproblem, som kan åtgärdas. Men för att komma tillrätta med det, måste man genomföra mätningar. När mätningar genomförts i sju fastigheter, befanns två vara över rekommenderade värden på 400 Bq. Det är 28 %, en hög siffra. När mätningar gjorts på magnetiska fält, har dessa befunnits vara för höga. Fler mätningar av ämnen och fält, skulle kunna förhindra sjukdomar och därmed spara samhället kostnader.

Säkerhetsaspekterna redovisas bristfälligt, och trots att mindre än 75 % av de anställda känner till säkerhetsarbetet, så ger majoriteten godkänt. Generellt så har fastighetsägaren goda möjligheter att vara just de som står för mycket av säkerhetsarbetet.

Förskjutningarna av hissupprustningar (som är lagstadgade), gör att staden som är landets huvudstad, riskerar att bryta mot lagen - något som är anmärkningsvärt. (se sid 36)

Att inte kunna följa det arbete som bedrivs i verksamheten tycks vara själva syftet med rapporten. Genom att försköna och utelämna gör majoriteten sig själva och medborgarna en otjänst. Att lägga fokus på kostnader, istället för resultat - ger förvisso en bättre kostnadsbild men för staden som helhet ger det mycket lite. Staden skall utvecklas och för detta behöver staden manöverutrymme. Utförsäljningar till reapris minskar stadens möjligheter att agera.

Beslutsgång

Ordföranden Kristina Alvendal (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag.

Reservation

Rana Carlstedt m.fl (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut.

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av vice ordföranden Martin Michel (MP) och Mattias Ericson (V) enligt följande:

Det är bra att nämnden i stort håller budget trots alltför höga avkastningskrav. Alltför höga avkastningskrav tvingar förvaltningen att endast se till värdet av inkomster med stor risk för kvalitetsförsämringar på en rad viktiga områden vilket denna rapport tydligt vittnar om.

Som vi tidigare påpekat under hela mandatperioden anser vi att det är vilseledande att för en indikator som bedöms kunna uppfyllas för helår markeras med grönt. Mer logiskt vore att grönt betyder att målet är uppfyllt. Så som grönt nu redovisas kan man få intrycket att måluppfyllelsen är hög vilket tyvärr inte är sant. Än mer förvirrande blir det med aktiviteternas färgmarkeringar där röd bock betyder att aktiviteten är genomförd. Vi kan bara beklaga att alliansen väljer att ge sken av att deras politik är mer framgångsrik än den egentligen är.

Fortfarande finns alltför många oljeeldade och eluppvärmda fastigheter kvar i stadens ägo vilket betyder att vi betalar onödigt mycket för energianvändning. Om Alliansen varit lika angelägen att påskynda energieffektiviseringsarbetet som försäljningarna av stadens värdefulla markegendomar, vilket man hade chansen till hösten 2006, så hade många av åtgärderna varit vidtagna för länge sedan och de ekonomiska vinster för staden och dess skattebetalare hade varit stor.

Fastighetsnämnden fortsätter att nedprioritera fastighetsunderhållet vilket vi ser allvarligt på. Revisorerna har påpekat detta missförhållandet i flera år. Det handlar om kapitalförstöring. Vi ser detta som ett brott mot kommunallagen och inte minst majoritetens egna krav om god fastighetsförvaltning.

Målet att "Förbättra service och nytta för våra hyresgäster" är viktigt. Vi beklagar att ambitionsnivån i de aktiviteter som nämnden satt är alltför låg. Det skadar stadens rykte som en god och seriös fastighetsförvaltare på marknaden. Att endast 17 % av målet på 75 % av andel återrapporterade felanmälningar till kund gjorts säger en hel del om hur illa alliansen engagerar sig i arbetet och resurserna för att nå målet med så många nöjda kunder som möjligt. Vad är orsaken? Vilka är stadens viktigaste kunder och i vilka avseenden är de viktigast förutom att de betalar mest?

Förvaltningen skyller utebliven minskning av elförbrukningen på att man ej kan påverka det när elen ingår i hyran. Just detta har vi varnat för. Varje hyresgäst skall ha separata elmätare och elförbrukningen ska ej ingå i hyran, just för att uppmuntra hyresgästerna att spara el. I rapporten framgår ej om myndighetskrav som till exempel energideklarationer av fastigheter är genomfört och avslutat? Är det arbetet klart och avslutat. Finns fler myndighetskrav som ej är uppfyllda?

Det är tydligt för oss att alliansen medvetet prioriterar hög avkastning i stället för god kvalitet. Alla långsiktiga investeringskostnader minimeras i ett enda syfte, nämligen för att minska skatterna för sina egna väljargrupper. En djupt oseriös politik som endast leder till obesvarade frågor och strider mot samhällets mest grundläggande idéer samtidigt som det skapar stora spänningar och orättvisor i samhället.

I övrigt vill vi hänvisa till alla våra tidigare uttalanden till tertiärrapporter, verksamhetsplaner, verksamhetsberättelser och budgetar under mandatperioden 2007-2010. Vi Oppositionens och inte minst revisorernas synpunkter negligeras helt.

Ersättaryttrande

Yildiz Kafkas (MP) instämmer i vice ordföranden Martin Michels (MP) och Mattias Ericsons (V) särskilda uttalande.

§ 6

Angående remissen om Departementspromemorian Bortom fagert tal – Om bristande tillgänglighet som diskriminering (DS 2010:20). Svar på remiss

Dnr 1.6-361/2010

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att till kommunstyrelsen överlämna och åberopa kontorets svar på remissen om Departementspromemorian Bortom färgert tal – Om bristande tillgänglighet som diskriminering (Ds 2010:20).
- 2 Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Ärendets handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 6 september 2010.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och vice ordföranden Martin Michel (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Rana Carlstedt m.fl. (S) och Mattis Ericson (V) lämnar följande förslag till beslut:

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till beslut samt därutöver anför följande:

Själva huvudtesen är att bristande tillgänglighet skall kunna bedömas som diskriminering - och därmed kunna vara skadeståndsgrundande. Det är inte helt oproblematiskt, eftersom det försätter fastighetsägare och andra i en sits att kunna klämmas mellan olika behov. Det som avhjälpes en persons problem kanske förvärras för någon annan. Samtidigt så är viljan att göra installationer generellt låg varför ekonomiska incitament som fondstöd och annat, vid ombyggnationer, är rimliga.

Skulle den diskriminerade ges rätt till skadestånd, bör detta kunna förenas med viten där de som inte installerar t ex hjälpapparatur måste vidta åtgärder inom en viss tid eller annars betala. Då skulle faktiskt upplevda problem styra, snarare än betalningsförmåga.

Beslutsgång

Ordföranden Kristina Alvendal (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag.

Reservation

Rana Carlstedt m.fl. (S) och Mattis Ericson (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt gemensamma förslag till beslut.

§ 7

Redovisning med anledning av Martin Michels (MP) fråga angående konverteringar som gjorts till bland annat bergvärmeanläggningar "energiprojekt 2010-2012".

Dnr 4-1-156/2010

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets redovisning av de konverteringar från olja som pågår i "energiprojekt 2010-2012".

Ärendets handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 7 september 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Kristina Alvendal (M) finner att nämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag.

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av vice ordföranden Martin Michel (MP) och Rana Carlstedt m.fl. (S) enligt följande:

Det är bra att nämnden nu äntligen kommer i gång med energieffektiviseringsarbetet. Vi beklagar dock att det dröjt 2-3 år för att komma till detta läge med onödiga miljöutsläpp och kostnader som följd.

Frågan gällde i våras de små fastigheterna vilka angavs till ca 45 st. Av dessa ansågs 35 vara lämpliga att konvertera till bergvärme. Nu startar man med 14 st som ska vara klara till årsskiftet 2010/2011. Bra, men det är inte tillräckligt.

Att hyresgästerna påtvingas höjd hyra för en åtgärd som dels borde varit genomförd för länge sedan, dels höjer fastighetens värde och ger staden minskade kostnader är märkligt för att inte säga dåligt. Det riktiga vore att installera elmätare för all elanvändning i dessa fastigheter, såväl hushållsel och el för varmvatten och värme. Kallhyra ska skiljas från energi-användningen. Då kan de negativa miljöeffekterna liksom energianvändningen minskas på allvar vilket alla vinner på.

Ersätтарыttrande

Yildiz Kafkas (MP) instämmer i vice ordföranden Martin Michel (MP) och Rana Carlstedts m.fl. (S) särskilda uttalande.

§ 8

Överföring av fastigheten Nederbörden 1 från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden samt markanvisning för bostäder m.m. inom fastigheten Nederbörden 1 samt del av Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till ByggVesta Bo Björkhagen AB och Bygg Vesta

AB

Dnr 5.3-418/2010

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar att låta ärendet utgå.

§ 9**Återställande efter brandskada, fastigheten Akalla 4:1 i Spånga By. Genomförandebeslut**

Dnr 4.2.1-301/2010

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att genomföra återställandet av brandskadad byggnad för en budgeterad kostnad av 6,5 mnkr.

Ärendets handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 24 augusti 2010.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Kristina Alvendal (M) finner att nämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag.

§ 10**Försäljning av fastigheten Malmsjö 1:5 i Botkyrka kommun. Genomförandebeslut**

Dnr 5.3.2-254/2010

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden godkänner försäljning av fastigheten Malmsjö 1:5 till Ribacken Fritidsby Ekonomisk förening för en köpeskilling om 13 500 000 kronor, i enlighet med bifogad köpekontrakt.
- 2 Fastighetsnämnden godkänner upphörande av arrendeavtal mellan staden och Föreningen Ribackens Fritidsby, i enlighet med bifogad överenskommelse om upphörande av arrendeavtal.
- 3 Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Ärendets handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 7 september 2010.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Rana Carlstedt m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Martin Michel (MP) och Mattias Ericson (V) lämnar följande förslag till beslut:

Fastighetsnämnden beslutar att avslå förvaltningens förslag samt att i övrigt anföra följande:

I en växande storstadsregion är det viktigt att värna om människors möjlighet att inte bara äga utan även att kunna hyra eller arrendera en jordlott för att kunna bedriva trädgårdsarbete eller liknande kreativt och hälsobefrämjande verksamhet. Trädgårdskolonierna är lika aktuella för 100 år sedan när de introducerades som idag.

Kulturjordar eller jordbruksmark i tätortsnära lägen är en exklusiv tillgång. Alliansen har under mandatperioden 2006-2010 sålt i stort sett all jordbruksmark till privat ägo. Det är exempel på en mycket kortsiktigt och ostrategisk politik eftersom kulturjordar är en begränsad och mycket värdefull resurs för just en storstad. Dessutom föreslår förvaltningen att denna fastighet ska säljas till underpris vilket vi inte kan acceptera.

Beslutsgång

Ordföranden Kristina Alvendal (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag.

Reservation

Vice ordföranden Martin Michel (MP) och Mattias Ericson (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt gemensamma förslag till beslut.

Ersättaryttrande

Yildiz Kafkas (MP) instämmer i vice ordföranden Martin Michels (MP) och Mattias Ericsons (V) förslag till beslut.

§ 11**Försäljning av fastigheten Lövsättra 1:10 i Vallentuna kommun.
Genomförandebeslut**

Dnr 5.3.2-139/2010

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden godkänner försäljning av fastigheten Lövsättra 1:10 i

Vallentuna kommun till Föreningen Lövsättra Fritidsby, ekonomisk förening för en köpeskilling om 11 623 800 kronor, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

- 2 Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Ärendets handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 1 juli 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Rana Carlstedt m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Martin Michel (MP) och Mattias Ericson (V) lämnar följande förslag till beslut:

Fastighetsnämnden beslutar att avslå förvaltningens förslag samt att i övrigt anföra följande:

I en växande storstadsregion är det viktigt att värna om människors möjlighet att inte bara äga utan även att kunna hyra eller arrendera en jordlott för att kunna bedriva trädgårdsarbete eller liknande kreativt och hälsobefrämjande verksamhet. Trädgårdskolonierna är lika aktuella för 100 år sedan när de introducerades som idag.

Kulturjordar eller jordbruksmark i tätortsnära lägen är en exklusiv tillgång. Alliansen har under mandatperioden 2006-2010 sålt i stort sett all jordbruksmark till privat ägo. Det är exempel på en mycket kortsiktig och ostrategisk politik eftersom kulturjordar är en begränsad och mycket värdefull resurs för just en storstad.

Alliansens absurda försäljningspolitik har lett till många negativa konsekvenser för många arrendatorer och hyresgäster. Denna försäljning har inneburit stor oro och splittring bland medlemmar i föreningen. Därför hade det varit bättre att inte sälja fastigheten utan behållit den som den var. Att stadens försäljningspris är något över värderat pris är inte skäl nog att sälja just denna fastighet.

Beslutsgång

Ordföranden Kristina Alvendal (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag.

Reservation

Vice ordföranden Martin Michel (MP) och Mattias Ericson (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt gemensamma förslag till beslut.

Ersättaryttrande

Yildiz Kafkas (MP) instämmer i vice ordföranden Martin Michels (MP) och Mattias Ericsons (V) förslag till beslut.

Rapport från förvaltningschefen

Information från kontoret angående regelverket kring torghandeln som svar på tidigare fråga från Gunnel Färm (S).

§ 13

Övrigt

Frågor för beredning och information från kontoret

Skrivelser för beredning

Anmälan gjordes av inkomna skrivelser till fastighetsnämnden enligt följande:

- 1 Exploatering för bostäder vid Hemfosa och Segersäng från Martin Michel (MP) och Yildiz Kafkas (MP), Bengt Sandberg m.fl. (S) och Mattias Ericson (V)
- 2 Lokaler med självkostnads hyra från Martin Michel (MP), Bengt Sandberg m.fl. (S) och Mattias Ericson (MP)
- 3 Hjärtstartare från Bengt Sandberg m.fl. (S), Martin Michel (MP) och Mattias Ericson (V)

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna skrivelserna till fastighetskontoret för beredning.

Vid protokollet

Eva Olofsson