



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

Till
Fastighetsnämnden 2011-10-25

Delegationsordning för fastighetskontoret

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar till förvaltningschefen att besluta på nämndens vägnar enligt kontorets förslag till delegationsordning.
2. Fastighetsnämnden överlåter åt förvaltningschefen att i sin tur uppdra åt annan anställd att besluta i sitt ställe.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret lämnar ett förslag på reviderad delegationsordning. De föreslagna ändringarna innebär ny beskrivning av ett antal ärendegrupper, tillägg av några nya ärendegrupper samt en större redaktionell förändring.

Utlåtande

Inledning

Den nu gällande delegationsordningen antogs av fastighetsnämnden den 16 december 2008. Förvaltningschefen har därefter vid ett flertal tillfällen – utifrån sin rätt att vidaredelegera – ändrat delegationsnivåerna. Dessa beslut har löpande anmälts till nämnden.



I bifogat förslag till delegationsordning har kontoret ändrat beskrivningen av några ärendegrupper, lagt till några nya ärendegrupper samt genomfört en redaktionell förändring.

När delegationsordningen fastställts av nämnden kommer förvaltningschefen att vidaredelegera beslutanderätten i vissa frågor till anställd. Vidaredelegationen kommer att anmälas till nämnden.

Ändringar i förteckningarna över delegationsbeslut och verkställighet har kursiverats.

Redaktionella ändringar

Den beskrivande texten i bilagan "Delegationsordning" har totalt reviderats. I den ger kontoret en allmän förklaring till vad delegation är och vilka begrepp som förknippas med delegation samt en redogörelse för hur fastighetsnämndens delegationsordning är konstruerad och vilka beslut av fastighetsnämnden som gäller. Därefter kommer en förteckning över de ärenden som nämnden delegerat till förvaltningschefen samt en förteckning över de åtgärder som kontoret bedömer utgöra verkställighet.

Förslag till ändringar i befintliga ärendetyper i delegationsordningen

Övergripande ärenden

Kontoret har gjort ett förtydligande avseende punkterna 4 och 5 i beslutsavdelningen. I dessa punkter framgår det nu att förvaltningschefen har möjlighet att träffa tilläggsavtal vad gäller *fastighetsnämndens beslut* rörande senarelagd senaste tidpunkt för fullmäktiges godkännande av avtal och rörande ändring av villkor som saknar betydelse för huvudavtalets genomförande.

Punkten 11 i verkställighetsavdelningen, som avsett beslut att gallra handlingar av rutin-karaktär enligt arkivnämndens allmänna gallringsanvisningar tas helt bort. Beslut att få gallra handlingar av tillfällig eller ringa betydelse är redan beslutat av stadsarkivet genom ett generellt gallringsbeslut 2007:12 som gäller för hela staden.

Ekonomiärenden

Kontoret föreslår att delegationsnivån avseende förvaltningschefens upphandling och anskaffningsbeslut i punkten 7 i beslutsförteckningen höjs från 5 miljoner kronor till 10 miljoner kronor. Detta innebär att förvaltningschefen vid fastighetskontoret ges samma beslutsnivå som förvaltningschefen vid exploateringskontoret i denna ärendetyp. Gränsen för verkställighet föreslås samtidigt höjas från 300 000 kr till 500 000 kr.

Kontoret föreslår också att gränsen för verkställighet höjs från nuvarande 300.000 kr till 500.000 kr avseende ärenden om försäljning av tjänster (punkten 9), kassation och försäljning av lösöre (punkten 10) samt förlikning inför eller under en process (punkten 11).

I punkten 8 i beslutsförteckningen införs en bestämmelse av samma lydelse som första stycket i punkten 7, men med ett lägre belopp, 2 miljoner kr. Punkten 8 kommer efter förvaltningschefens vidaredelegationsbeslut att gälla för biträdande avdelningschefer. Bestämmelsen återfanns tidigare under punkten 16a i verkställighetsdelen och omfattade en delegationsnivå om 300.000 kr.

Nuvarande punkten 27 i förteckningen över verkställighet utgör idag en slags uppsamlingsparagraf som avser alla övriga ärenden som kan uppstå inom ekonomiområdet. Kontoret anser bestämmelsen är för vag och otydlig. Den är därigenom svårtillämpad. Något praktiskt behov finns inte heller av en sådan bestämmelse. Mot denna bakgrund föreslår kontoret att ärendegruppen tas bort.

Personalärenden

I en del beslutskategorier föreslår kontoret att det införs krav för delegat att samråda med personalchefen före beslut. Anledningen härtill är följande. Personalområdet kringgärdas av en mängd arbetsrättsliga regler i lagstiftning och kollektivavtal som är viktiga att vara uppdaterad på och följa. I syfte att uppnå en korrekt handläggning av dessa ärenden föreslår kontoret att samråd alltid ska ske med personalchefen.

För att förtydliga vad som gäller vid ett ärende om avsked införs en särskild delegationsregel för detta i punkten 18 i förteckningen över delegationsbeslut.

Nuvarande punkten 53 i förteckningen över verkställighet utgör idag en slags uppsamlingsparagraf som avser övriga ärenden som kan uppstå inom personalområdet. Kontoret anser bestämmelsen är för vag och otydlig. Den är därigenom svårtillämpade. Något praktiskt behov finns inte heller av en sådan bestämmelse. Mot denna bakgrund föreslår kontoret att ärendegruppen tas bort.

För att förtydliga vad som gäller vid användning av bil i tjänsten införs en särskild delegationsregel för detta i punkten 58 i förteckningen över verkställighet.

Nyttjanderätter och servitut

Kontorets ärendetyper avseende nyttjanderätter har i punkterna 19 i beslutsförteckningen och 54 i verkställighetsförteckningen fått en mer uttömmande beskrivning. De föreslås avse både nyupplåtelse, omförhandlingar, uppsägning för avflyttning eller villkorsändring, överlåtelse av avtal och byten. Dessutom omfattas beslut att inte säga upp avtal vid avtalstidens utgång. Den sistnämnda beslutstypen föreslår kontoret alltid ska beslutas på förvaltningsnivå och aldrig föreläggas nämnden för beslut. Kontoret önskar också förtydliga att bestämmelsen även omfattar interna nyttjanderättsavtal i staden samt att den även omfattar förvaltningsuppdrag från andra nämnder.

Kontoret föreslår också en ny bestämmelse i punkten 20 om tillsvidareavtal avseende nyttjanderätter. Kontoret gör normalt bara tillsvidareavtal vad gäller bostäder. Det kan



dock förekomma även i andra nyttjandeformer. Tillsvidareupplåtelser där det årliga ersättningsbeloppet ej överstiger 3 miljoner kronor delegeras till förvaltningschefen med möjlighet till vidaredelegation. Anmälan av dessa beslut ska ske när det årliga ersättningsbeloppet överstiger 300.000 kronor.

I punkten 22 i delegationsförteckningens beslutsavdelning har ordet tomträtt tagits bort då fastighetsnämnden inte upplåter mark med tomträtt.

Övriga fastighetsärenden

Kontoret föreslår i punkten 23 i delegationsförteckningens beslutsavdelning att delegationsnivån för förvaltningschefen avseende fastighetstransaktioner höjs från 3 miljoner kronor till 5 miljoner kronor. Detta utgör en anpassning till att prisnivån på fastighetsmarknaden har ökat kraftfullt de senaste åren. Punkten har också språkligt anpassats till den delegationsbestämmelse som finns i Fastighetsnämndens reglemente.

Vidare föreslås att förvaltningschefen ges möjlighet att träffa tilläggsavtal till av *fastighetsnämndens* godkända avtal rörande förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom om ändring av villkor rörande tidpunkt för viss åtgärd eller händelse varav avtalets fullbordande eller bestånd är beroende samt om avseende tiden för tillträde och tiden för fullgörande av betalning eller annan förpliktelse. Denna rätt har förvaltningschefen idag vad gäller *kommunfullmäktiges* beslut. Handläggningen blir smidigare om denna rätt även omfattade nämndbeslut. Tillägget förs in i punkterna 24 och 25 i delegationsförteckningens beslutsavdelning.

I fastighetsnämndens reglemente har fullmäktige uppdragit till nämnden att besluta om hantering av befintliga in-teckningar genom dödning, relaxation, nyin-teckning el. dyl. För närvarande regleras beslutsfattandet kring detta i delegationsförteckningens verkställighetsavdelning. Själva handläggningen av dessa frågor hanteras genom fullmakter. Kontoret strävar mot att viktigare åtgärder och beslut ska regleras i delegationsförteckningen. Fullmakter ska i huvudsak användas för rättsprocesser. Mot bakgrund av detta föreslår kontoret att beslutsfattande vad gäller hantering av in-teckningar vid fastighetsförsäljning flyttas från förteckningen över verkställighet till i förteckning över delegationsbeslut punkten 26. Under punkt 64 i förteckningen för verkställighet återfinns handläggningen av dessa ärenden. Tanken är att kontorets handläggare i fortsättningen ska kunna återropa kontorets delegationsordning och att hanteringen med fullmakter ska upphöra.

Bostadsförvaltningslagen

Punkterna 34 och 35 om förskott av förvaltararvode och förskott till åtgärd för fastighets skötsel som inte kan uppskjutas har förtydligats och skrivits om för att bättre motsvara lagtexten i bostadsförvaltningslagen.



Förslag till nya ärendegrupper

Ekonomiärenden

Kontoret levererar värme och elektricitet till de olika industrierna på Slakthusområdet. Som leverantör av värme och elektricitet har kontoret rätt till skattereduktion. För att förtydliga handläggningen av dessa ärenden föreslår kontoret att förvaltningschefen ges rätt att underteckna försäkran avseende skattekompensation för energileveranser gentemot Fortum Värme och rätt att medge Fortum Värme rätt att i efterhand debitera fastställt skattebelopp. Ärendegruppen förs in som punkten 26 i delegationsförteckningens verkställighetsavdelning.

Övriga fastighetsärenden

Enligt fastighetsnämndens reglemente har kommunfullmäktige delegerat till fastighetsnämnden rätten att utöva stadens beslutanderätt i egenskap av fastighetsägare i frågor om förrättning enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och lagen om enskilda vägar.

Därutöver behöver kontoret också hantera ett antal frågor enligt 7-12 kap jordabalken, plan- och bygglagen, 6 och 7 kap vattenlagen samt rörande elektriska distributionsföreningar.

Rätten att besluta och att företräda kontoret enligt de ovan angivna regleras för närvarande genom fullmakter från förvaltningschefen till projektledare m.fl. Kontoret anser att det är en bättre ordning att reglera dessa ärenden i delegationsordningen. Kontoret föreslår därför att en bestämmelse om beslutanderätt i dessa frågor införs i punkten 27 i förteckningen över delegationsbeslut och en rätt att företräda kommunen vid förrättningar enligt dessa lagar införs i punkten 65 i förteckningen över verkställighet.

Bostadsförvaltningslagen

Kontoret föreslår att förvaltningschefen i punkten 36 ges rätt att besluta att inte ansöka om tvångsförvaltning hos hyresnämnden eller att inte begära inlösen hos fastighetsdomstolen. Anledning till att kontoret vill införa denna bestämmelse är följande.

Nämnden har enligt reglementet rätt att ansöka om tvångsförvaltning enligt 29 § bostadsförvaltningslagen och inlösen enligt 28 § bostadsförvaltningslagen. Kontoret har sedan den tog över handläggningen av dessa ärenden fr.o.m. 1 januari 2011 börjat få in anmälningar om hyresvärdar som missköter sig. Kontoret anser inte att det är lämpligt att varje sådan anmälan ska föranleda ett nämndärende. Det kan förekomma okynnesanmälningar och anmälningar som efter utredning inte visar sig vara i närheten av lagens krav på misskötsamhet. Om det vid utredning kommer fram att det saknas stöd för en ansökan till hyresnämnden eller stämning till fastighetsdomstolen beslutar förvaltningschefen att anmälan inte föranleder någon åtgärd. De ansökningar som föreläggs nämnden ska vid en preliminär bedömning åtminstone skäligen uppfylla lagens krav.



Förslag till beslut

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden uppdrar till förvaltningschefen att besluta på nämndens vägnar enligt kontorets förslag till delegationsordning. Kontoret föreslår att nämnden delegerar beslutanderätten i dessa ärendegrupper till förvaltningschefen med rätt att vidaredelegera till tjänsteman.

Slut