



Datum
2020-05-26
Vår referens
Jens Ringö
Enhetschef
jens.ringo@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Återlämning av objekt utan hyresgäst SN-2020-582

Sammanfattning

Hos serviceförvaltningen finns det idag ett 20-tal fastigheter som det inte finns något intresse för eller behov av för stadens förvaltningar. Serviceförvaltningen behöver därför tillsammans med fastighets- och gatukontoret ta fram en tydlig rutin för att hantera ärenden om avyttring och förvärv för de fastigheter som hanteras av serviceförvaltningen på stadens uppdrag. Det kommer även behöva upprättas en rutin för hur vi ska hantera de fastigheter som staden vill behålla men som det inte finns ett behov av för Malmö stads verksamheter. Som en pilot har därför tre fastigheter valts ut.

Förslag till beslut

Servicekommittén godkänner överlämnade av Marklunda och del av Ungdomens hus till tekniska nämnden. Serviceförvaltningen och fastighets- och gatukontoret är överens om att i det fortsatta arbetet med lokalförsörjningsprocessen aktivt delta och bevaka behovet av riktlinjer och rutiner för förvärv och avyttring av fastigheter.

Beslutsunderlag

- Bilaga 1 - Information om fastigheterna
- Tjänsteskrivelse Återlämning av objekt utan hyresgäst 2020-05-26

Beslutsplanering

Servicekommitténs ordförandeberedning 2020-05-11

Servicekommitténs arbetsutskott 2020-05-19

Servicekommittén 2020-05-26

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Det finns idag ett antal fastigheter som står utan hyresgäst. Orsaken till det kan vara flera. Bland annat kan det bero på att fastigheterna inte är ändamålsenliga för någon verksamhet inom staden eller ligger på fel plats geografiskt, oftast i kombination med stora renoveringsbehov.

Ur ett förvaltningsperspektiv är det inte att föredra att en byggnad står tom under en längre tid, dels av ekonomiska skäl men även då det kan uppstå svårigheter med tillsyn och underhåll. En

byggnad genererar kostar även om den är utan hyresgäster. Ur ett samhällsekonomiskt intresse bör därför en strategi för hantering av objekt utan hyresgäster läggas upp.

Serviceförvaltningen är inte officiellt ägare av stadens fastigheter utan den rollen ligger på fastighets- och gatukontoret. Det innebär att vi tillsammans bör ta fram ett tydligt arbetssätt som säkerställer väl underbyggda förslag till beslut.

Nuläge

Hos serviceförvaltningen finns det idag ett 20-tal fastigheter som det inte finns något intresse för eller behov av för stadens förvaltningar. I en del fall har byggnaderna stått tomma under en tid i avvaktan på att området där byggnaden ligger ska exploateras. Status/skick varierar, en del behöver mycket omvårdnad och en del är i acceptabelt skick. Gemensamt för dem är att det kommer krävas större investeringar för att iordningsställa dem som uthyrningsbara objekt.

Men hur ser behovet för staden i stort ut? Ska fastigheten kvarstå i kommunens ägo eller ska den avyttras?

Enligt gällande reglemente är det tekniska nämnden som ansvarar för förvärv eller försäljning av fast egendom i Malmö stad. Servicenämnden ansvarar för - såvida inte annan nämnd ansvarar - för förvaltning och byggproduktion av kommunala fastigheter med tillhörande byggnader. Syftet är att försörja kommunens verksamheter med lokaler och förvalta de fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs.

Vi har i en löpande dialog med fastighets- och gatukontoret konstaterat att det idag inte finns en tydlighet i vilka objekt som ska förvaltas av respektive förvaltning eller vilka ekonomiska villkor som gäller för förvaltande. Det är inte heller tydligt vem som fattar beslut om vilka objekt staden ska ha kvar eller sälja. Det finns sedan tidigare två styrdokument gällande försäljning av fast egendom samt förvärv av fastighet men regler och rutiner samspelar inte längre med dagens organisation.

Nuvarande rutin för försäljning av fast egendom som förvaltas av serviceförvaltningen bygger på ett antal förutsättningar som inte längre existerar. De förändringar som påverkat rutinen i så stor utsträckning att den inte längre fungerar är följande:

- Lokalberedningsgruppen, där förankring om försäljning ska ske, existerar inte längre.
- Servicenämnden erhöll hela köpeskillingen efter försäljning med vissa avdrag. Rutin innehåller därför en hel del moment med godkännande från serviceförvaltningen eller dess nämnd. Eftersom köpeskillingen idag inte återgår till servicenämnden är en del av dessa moment inte nödvändiga.

Vi behöver därför tillsammans med fastighets- och gatukontoret ta fram en tydlig rutin för hur vi hanterar ärende om avyttring och förvärv för de fastigheter som hanteras av serviceförvaltningen på stadens uppdrag. Vi kommer även behöva upprätta en rutin för hur vi ska hantera de fastigheter som staden vill behålla men som det inte finns ett behov av för Malmö stads verksamheter.

Arbetsgång och resultat

Som en pilot har tre fastigheter valts ut.

- Objekt 1230, Marklunda
- Objekt 1236, del av Ungdomens hus
- Objekt 1566, Skånegården

Med utgångspunkt från att alla berörda enheter och sektioner inom serviceförvaltningen och fastighets- och gatukontoret skulle få möjlighet att lämna sina synpunkter och ställningstaganden, upprättades ett gemensamt dokument med uppdraget att besvara frågan Finns det ett behov för staden att behålla fastigheten?

Respektive intressent lämnade sina ställningstagande samt kommentarer i arbetsdokumentet. Resultatet presenteras i bilaga 1. Med hänsyn till avsaknaden av en lokalberedningsgrupp har utgångspunkten varit att bedöma alla intressenter och finns ett kommunalt behov ska ärendet lyftas i servicenämnden för beslut om att begära om återlämning av objekt till fastighets- och gatukontoret. Ärendet ska därefter överlämnas till tekniska nämnden för hantering och genomförande.

Resultatet från genomgången visar på att Marklunda och del av Ungdomens hus kan lyftas till servicenämnden för begäran om återlämning. För Skånegården har fastighets- och gatukontoret uttryckt önskemål om att den behålls i kommunal ägo. Här finns det dock inga klara direktiv om hur ansvaret för förvaltningen av detta objekt ska hanteras om stadsfastigheter inte kan hitta en hyresgäst som kan bära kostnaderna.

Framtida behov

Det behöver klargöras vem som har vilket ansvar och vilka steg som behöver vidtas för att förvärva eller avyttra en fastighet. Rutiner och riktlinjer behöver förtydligas och förändras för att fungera med dagens förutsättningar.

I beslutet som staden fattat om ny organisation och styrning av Malmö stads lokalförsörjning framgår det att Tekniska nämnden har ansvar för förvärv och avyttring av fastigheter i linje med lokalförsörjningsplanen. Ansvaret för framtagande och uppföljning av den årliga lokalförsörjningsplanen ligger på kommunstyrelsen, genom stadskontoret.

I samband med det arbetet som nu ska startas med framtagande av förslag på gemensamma principer och riktlinjer för stadens lokalförsörjningsarbete bör servicenämnden medverka till en tydlig styrning kring förvärv och avyttring beaktas i arbetet.

För de objekt som staden väljer att behålla i sin ägo, med hänsyn till kommande behov, bör ett tydligt regelverk tas fram kring förvaltning och villkor kring en eventuell uthyrning. Det gäller så väl enskilda utvecklingsobjekt som större utvecklingsområden.

Ansvariga

Louise Strand, servicedirektör

Helén Nilsson, avdelningschef stadsfastigheter