



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2020-05-26 kl. 12:30-17:26
Plats	Stadshuset, August Palmsplats 1, lokal Triangeln 1 & 2
Beslutande ledamöter	Jan Olsson (S) (Ordförande) Arne Bojesson (L) (Vice ordförande) David Blomgren (M) (2:e vice ordförande) Anna-Karin Bengtsdotter (S) Leif Göran Andersson (S) Kami Petersen (MP) Yngve Roland Nilsson (V) Haqvin Svensson (M) Katarina Kasmarvik (M) Bengt Åke Nilsson (C) Staffan Appelros (SD) Roy Tonni Valentin Andersson (SD) Jean Pierre Denape (S) ersätter Ingela Andersson (S)
Ej tjänstgörande ersättare	Frida Michelsen (S) Nadjam-Ud-Din Malik (S) Monica Kristensson (S) Kristin Gaskell-Brown (L) Banesa Martinez (V) Hans Åke Banke (M) Peter Arvebro (M) Truls Acke Troed Troedson (C) Rolf Hansson (SD)
Övriga närvarande	Louise Strand (servicedirektör) Helén Nilsson (avdelningschef, stadsfastigheter) Gertrud Sonesson Wessman (avdelningschef, skolrestauranger) Josefin Haugthon (nämndsekreterare) Carina Scherman (personalföreträdare)
Utses att justera	David Blomgren (M)
Justeringen	2020-06-02
Protokollet omfattar	§62

Underskrifter

Sekreterare	
	Josefin Haugthon	
Ordförande
	Jan Olsson (S)	
Justerande
	David Blomgren (M)	

§ 62 Återlämning av objekt utan hyresgäst

SN-2020-582

Sammanfattning

Serviceämnden förvaltar i dagsläget ett 20-tal fastigheter som det inte finns något intresse för eller behov av från stadens övriga nämnder. 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 serviceämnden på stadens uppdrag. Berörda förvaltningen kommer även behöva upprättas en rutin för hur de 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; Marklunda, del av Ungdomens hus och Skånegården.

Beslut

Serviceämnden godkänner överlämnade av Marklunda och del av Ungdomens hus till tekniska nämnden.

Yrkanden

Jan Olsson (S) yrkar bifall till förslaget.

Haqvin Svensson (M) yrkar bifall till det liggande förslaget men efterfrågar en årlig redovisning av nämndens fastighetsbestånd för den här typen av objekt.

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Beslutsunderlag

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



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

Serviceämnden 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

Serviceämndens ordförandeberedning 2020-05-11
Serviceämndens arbetsutskott 2020-05-19
Serviceämnden 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

Objekt nr (SF)	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Stadsfastigheter (SF)		Fastighetsavdelningen (FGK)		LiMa (FGK)		Stadsutvecklingsavdelningen (FGK)	
			Stadsfastigheters kommentar	Åter FGK Ja/nej	Fastighetsavdelningens kommentar	Avyttras Ja/nej	LiMa:s kommentar	Avyttras Ja/nej	Stadsutvecklingsavdelningens kommentar	Avyttras Ja/nej
1230	Marklunda 2:36		Fastigheten är belägen i Osby kommun. Ligger för långt ifrån för att vara intressant för andra förvaltningar.	ja	Inga synpunkter	ja	Gård i Osby. LiMa har inga synpunkter på försäljning av objektet.	Ja		ja
1236	Morkullan 16	Del av ungdomens hus	Avser den del av Ungdomens hus som har adress Norra Skolgatan 8, byggnad A. Byggnaden är fristående även avseende värme, el och VA. Flera vakanta lokaler och de befintliga lokalhyresgästerna är mindre externa. Byggnaden är ej tillgänglighetsanpassad och det krävs stora kostnader för att göra detta. Ventilation är enbart självdrag kombinerat med frånluftsfläkt. Fuktproblem i källaren då tegel suger fukt från marken. Byggnad A har idag ett restvärde om 194 tkr som till största delen är avskrivet år 2033. Avskrivet i sin helhet är det år 2056.	Ja	Ingen utbyggnad kan förväntas. Lima gör den strategiska bedömningen av bebyggda objekt utan utbyggnadspotential.	Ja	Fastigheten ligger Centralt placerad och mycket nära Stadshuset. LiMa får ofta in beställningar på kontorsytor nära Stadshuset. När lönsamheten/ev investering i fastigheten bedöms kan man ha i åtanke vad en inhyrning lika centralt med en extern fastighetsägare skulle kosta.	Ja. Efter syn i objektet 190927 är det LiMa's uppfattning att objektet utifrån vårt perspektiv kan säljas.		Ja
1566	Bunkeflostrand 9:8	Skånegården	Skånegården har i princip stått outhyrd sedan 2014-12-31. SF har hyrt ut ett förråd till Kommunteknik som avslutades förra året. Kvar är att SF hyr ut toaletter till SEDAB (Svensk-Danska Broförbindelsen AB). Toalettbyggnaden ligger utanför Skånegården. Skånegårdens övriga byggnadsdelar står tomma idag. Skånegården har idag ett restvärde om 4,5 mkr som är avskrivet i sin helhet år 2035, andra delar skrivs av år 2025.	ja	Skånegården skulle vi vilja behålla rådighet över då det planeras fler bostäder och det på sikt kan komma ett behov av ytterligare påfart till Ringvägen.	Nej	Under de senaste åren har ett antal förstudier genomförts gällande samhällsservice i objektet (förskola, LSS mm). Det har visat sig omöjligt eller för dyrt att genomföra dessa. Diskussion om försäljning har pågått i allafall sedan 2015. LiMa har inga synpunkter vad gäller försäljning av objektet.	Ja		Nej