



Datum
2023-05-11

Yttrande

Diarienummer
SN-2023-793

Till
Service-nämnden

Nämndinitiativ från Sverigedemokraterna - Utred fler alternativ till Vårberga förskola

Sverigedemokraterna väckte vid service-nämndens sammanträde den 25 april 2023, § 40, nämndinitiativet ”Utred fler alternativ till Vårberga förskola” där det föreslås att service-nämnden beslutar att uppdra åt serviceförvaltningen att utreda möjligheterna för tillfällig lokalisering av Vårberga förskola i f.d. förskolors lokaler (exempelvis Bellevue förskola), samt att uppdra åt serviceförvaltningen att utreda möjligheterna att tillfälligt skjuta upp uppsägningen av Vårberga förskolas nuvarande lokaler till dess att alternativa lokaler har lokaliserats.

Nämnden beslutade att ge förvaltningen i uppdrag att inkomma med ett yttrande gällande nämndinitiativet.

Förvaltningen lämnar följande yttrande:

Vårberga förskolas dåliga skick har varit under utredning sedan ett antal år tillbaka. Byggnaden som är från 1970-talet har ett flertal omfattande brister. Med det stora fastighetsbestånd som serviceförvaltningen förvaltar och med den bredd som detta innebär finns både kompetens och erfarenhet inom professionen. Utifrån de utförda undersökningarna av byggnaden och lokalerna, bedömning av vad som är ekonomiskt försvarbart och genomförd barnkonsekvensanalys, är professionens samlade bedömning att Vårberga förskola inte ska renoveras. Även en helrenovering skulle vara otillräcklig då byggnaden fortfarande skulle ha en bottenplatta med konstruktionsmässiga brister.

Redan 2018 bedrevs dialog mellan stadsfastigheter, fastighets- och gatukontoret och Pysslingen Förskolor & skolor /Academedi (i det följande benämnd Pysslingen) angående Vårberga och lokalernas dåliga skick. I november 2018 beviljade tekniska nämnden en markreservation till Pysslingen. Enligt markreservationen och på förslag från bland annat Pysslingen skulle Pysslingen avsluta sin verksamhet på Lärkträdet 15 vid Värnhem och flytta över denna till Vårberga och utveckla Vårberga inom detaljplanens ramar innebärande en nybyggnation i Pysslingens egen regi. Markreservationen förföll dock 2019-12-31 efter att Pysslingen tackat nej till marken.

Serviceförvaltningen sade upp hyresavtalet gällande Vårberga förskola 2022-06-10 till upphörande per 2023-09-30. Uppsägningen avser avflyttning och skälet är att byggnaden ska rivras. Pyslingen blev delgiven uppsägningen 2022-06-22.

Av uppsägningen framgår följande: ”om ni inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling”.

En lokalhyresgäst har ett s.k. indirekt besittningsskydd vilket innebär att om en hyresvärd sagt upp ett hyresavtal och vägrar förlänga hyresavtalet så har hyresgästen rätt till skadestånd uppgående till *minst* en årshyra. Med årshyra avses total hyra med samtliga tillägg som en hyresgäst erlägger i anledning av hyresförhållandet. Den hyresgäst som kan visa att han utöver minimiskadeståndet lider skada kan bli berättigad till ersättning för *all* skada, såsom flyttkostnader, ökade hyreskostnader, rörelseskada etc. En förutsättning för detta är dock att hyresgästen hänskjuter tvisten till hyresnämnden enligt ovan. Görs inte detta så förfaller rätten till ersättning. Pyslingen har inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden inom föreskriven tid och har således inte rätt till ersättning för att hyresförhållandet upphör.

Att en byggnad ska rivras utgör en besittningsskyddsbrötande grund enligt jordabalken. Det är hyresvärden som avgör om frågan om rivning är ändamålsenlig. Serviceförvaltningen har genom uppsägningen tagit sitt fastighetsägaransvar och fattat beslut om uppsägning utifrån byggnadens skick och funktion. Till grund för beslutet ligger även en barnkonsekvensanalys som förvaltningen har utfört utifrån sitt ansvar för lokalerna. Förvaltningen har beaktat faktorer som kan påverka barnen både negativt och positivt innan beslutet om uppsägningen togs. Förvaltningen har beaktat bland annat följande faktorer:

- att barnen befinner sig i en fysisk miljö som inte längre lämpar sig för pedagogisk verksamhet
- att en helrenovering av fastigheten inte vore tillräcklig på grund av konstruktionen
- att beslutet att säga upp avtalet/riva fastigheten innebär att barnen kommer att skiljas från nuvarande lokal samt sannolikt även sina kamrater och pedagoger.

Pyslingen i egenskap av verksamhetsutövare samt i detta fall även hyresgäst, ansvarar för att det finns lokaler att bedriva förskoleverksamheten i. Serviceförvaltningen har ändå för att försöka få till bästa tänkbara lösning för barnen tillsatt en arbetsgrupp för att i dialog med Pyslingen försöka hjälpa till att hitta en ersättningslokal. Samtliga lediga lokaler i Malmö stad har undersökts och förvaltningen har även haft kontakt med externa fastighetsägare för att försöka finna en ersättningslokal. Dialog har förts med Pyslingen kring förskolorna Klara, Katrinelunds, Bikupans, Kullavångens, Kastanjegårdens och Sege Park. Ingen av de undersökta lokalerna har enligt Pyslingen passat verksamheten och behovet. Vad beträffar Bellevue förskola som omnämns i nämndinitiativet så har denna stått tom i mer än två år. Den är inte möjlig att ta i bruk eftersom ett ärende till förskolenämnden om rivning och uppförande av nya lokaler på fastigheten är i sin slutfas.

Vad gäller möjligheterna att tillfälligt skjuta upp uppsägningen av Vårberga förskolas nuvarande lokaler till dess att alternativa lokaler har lokaliserats är situationen följande. En lokalhyresgäst har inte någon rätt till förlängning av hyresförhållandet efter uppsägning till hyres tidens utgång utan är skyldig att avflytta i enlighet med uppsägningen. Pysslingen är uppsagd för avflyttning på grund av rivning vilket enligt jordabalken anses vara ett sakligt skäl och en besittningsbrytande grund. En förlängning eller ett ingående av ett nytt hyresavtal skulle aktualisera hyresgästens besittningsskydd igen vilket inte är serviceförvaltningens avsikt. En förlängning av upplåtelse tiden ses som en ny upplåtelse enligt jordabalken och serviceförvaltningen har inte för avsikt att ingå ett nytt hyresförhållande med Pysslingen. Det ska framhållas att Pysslingen under många år haft kännedom om serviceförvaltningens avsikt att riva byggnaden på grund av dess dåliga skick och att de skulle bli uppsagda från hyresavtalet, och har därför mot bakgrund av detta haft lång tid på sig att planera sin verksamhet.

Malmö stad ansvarar genom förskolenämnden och förskoleförvaltningen för att alla barn som har rätt till förskola får en plats i kommunal förskola när en privat fristående förskolas verksamhet upphör. Denna plats har man rätt till inom fyra månader från att man som vårdnadshavare själv ansökt genom förskoleförvaltningens placeringsenhet.

Serviceförvaltningen har som ovan angetts gjort en noggrann undersökning och avvägning av lokalernas skick och funnit att den inte lämpar sig att bedriva fortsatt förskoleverksamhet i. Serviceförvaltningen har också, även om det i detta fall inte är en del av hyresvärdens ansvar, försökt bidra till att hitta andra lokallösningar för verksamheten. En hyresvärd har ansvar för att den lokal han upplåter kan nyttjas för avsett ändamål. Det är serviceförvaltningens bestämda uppfattning att Vårberga inte kan och ska användas för förskola längre.

Serviceförvaltningens beslut om uppsägning av hyresavtalet är ett delegationsbeslut i enlighet med servicenämndens delegationsordning, som har upprättats i enlighet med kommunallagen i syfte att avlasta nämnden eftersom det är praktiskt omöjligt att nämnden fattar beslut i samtliga ärenden som faller inom nämndens ansvarsområde. Ett delegationsbeslut är ett självständigt beslut fattat av delegaten i nämndens namn. Nämnden kan ändra eller återkalla rätten att fatta delegationsbeslut, men kan inte ändra, upphäva eller återkalla ett fattat delegationsbeslut. Delegationsbeslut ska anmälas till nämnden, det vill säga nämnden ska underättas om tagna beslut. Beslutet att säga upp hyresavtalet är anmält till nämnden enligt rutin.