Protokoll

Fastighetsnämnden

Nr 1

Datum: 22 januari 2025 klockan: 18:00-19:00

Plats: Stadshuset, lokal Baggeby

Ledamöter

Anna-Britta Bergman (M), ordförande
Ulf Cederin (LP), vice ordförande
Pär-Anders Pehrson (M)
Michael Tranell (LP)
Markku Reinikainen (C)
Tommy Rindevall (S)
Mats Jonsson (L)
Erica Magnergård (KD)

Tjänstgörande ersättare:

Charlotte Leman Hansson (M) för Kent Björnberg (M)

Ersättare:

Rebecka Isaksson (M)
Lars Wickberg (LP)
Göran Kull (SD)
Magnus Cavalli-Björkman (C)
Johanna Lindsö (S)
Jan Fjellander (MP)
Jonas Lundgren (V)

Övriga närvarande:

Isabella Andersson, förvaltningschef
Jennie Zegler, enhetschef fastighetsutveckling
Johan Fagerstedt, enhetschef samhällsfastigheter
Mikael Thorell, enhetschef bostäder
David Lindström, enhetschef ekonomi
Sofia Otterheim, fastighetsstrateg §§ 1-2
Markus Jansson, förvaltningsjurist
Caroline Holst Lindehag, verksamhetsutvecklare
Daniela Stanescu, controller
Kristine Hedling, nämndsekreterare

Anmälan av jäv: Det finns ingen anmälan om jäv.

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Beredning: Fastighetsnämndens beredning har ägt rum den 15.01.2025 klockan 08:30-09:20. Närvarande var Anna-Britta Bergman (M), Ulf Cederin (LP), Kent Björnberg (M), Tommy Rindevall (S) och Erica Magnergård (KD).

Justering: Markku Reinikainen (C) utses att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll, datum och tid framgår på protokollets sista sida.

Paragrafer: §§ 1-8

Protokollet justeras av följande personer:
Anna-Britta Bergman (M), ordförande
Markku Reinikainen (C), justerare

Sekreterare:
Kristine Hedling , nämndsekreterare

Ärenden

§ 1	Information från fastighetsförvaltningen	2025/1
§ 2	Nytt inriktningsbeslut Lidingö Aga 5	2024/2701
§ 3	Revidering av fastighetsnämndens delegationsordning och bemyndigande	2024/489
§ 4	Tilläggsbudget till Budget 2025 och plan för 2026-2027	2024/1257
§ 5	Riktlinjer för internhyra i Lidingö stad	2024/2243
§ 6	Anmälan av delegationsbeslut fastighetsnämnden januari 2025	2025/2
§ 7	Skrivelser och protokoll	2025/3
§ 8	Övriga frågor	2025/4

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Sammanträdesprotokoll

2025-01-22

Diarienummer: LS 2025/1 Fastighetsnämnden

§ 1 Information från fastighetsförvaltningen

Information om förvaltningsrevision för bolagen

- David Lindström, enhetschef ekonomi, informerar om förvaltningsrevision för bolagen.

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Sammanträdesprotokoll

2025-01-22
Diarienummer: LS 2024/2701 Fastighetsnämnden

§ 2 Nytt inriktningsbeslut Lidingö Aga 5

Fastighetsnämndens beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetsförvaltningen i uppdrag att utreda och ta fram ett utkast på planlösning för byggnaden på fastighet Aga 5, Ackumulatorvägen 6, enligt inriktningen att ombyggnaden ska ske till daglig verksamhet och dagverksamhet eller annan lämplig verksamhet som kan inrymmas i fastigheten.

2. Tidigare inriktnings- och investeringsbeslut (FN/2023:131), med inriktningen gruppbostad enligt Lagen om stöd och service till personer med funktionsnedsättning (LSS), ersätts av detta beslut.

Sammanfattning av ärendet

På fastigheten Aga 5 finns en vakant lokal om cirka 970 kvadratmeter. Lokalen är utredd i en förstudie 2023/2024 för en gruppbostad inom LSS som ersättning för befintlig gruppbostad på Högsätravägen 4. Då den LSS-gruppbostaden har fått en annan lösning föreslås Aga 5 i stället utredas för dagverksamhet och daglig verksamhet. Detta för att kunna flytta verksamheter från Högsätravägen 2. Denna verksamhet ryms inom gällande detaljplan.

Yrkanden och beslutsgång

Efter att överläggningen förklaras avslutad finner ordföranden Anna-Britta Bergman (M) att fastighetsnämnden bifaller framlagt förslag.

Beslutsunderlag

- Fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-10
- Aga 5 fotografier och kartbild, 2024-12-27

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Sammanträdesprotokoll

2025-01-22
Diarienummer: LS 2024/489 Fastighetsnämnden

§ 3 Revidering av fastighetsnämndens delegationsordning och bemyndigande

Fastighetsnämndens beslut

1. Fastighetsnämnden antar delegationsordning och bemyndiganden, 2024-12-20.

Reservationer och särskilda yttranden

Markku Reinikainen (C) anmäler särskilt yttrande med instämmande av Erica Magnergård (KD), Mats Jonsson (L) och Tommy Rindevall (S) enligt bilaga 1.

Jonas Lundgren (V) anmäler ersättaryttrande enligt bilaga 2.

Sammanfattning av ärendet

Stadens jurister har gemensamt gjort en översyn av nämndernas och kommunstyrelsens delegationsordningar och bemyndiganden med avsikten att göra dem mer enhetliga och tydliga. Med anledning därav föreslås fyra ändringar i fastighetsnämndens delegationsordning och bemyndiganden.

Yrkanden och beslutsgång

Efter att överläggningen förklaras avslutad finner ordföranden Anna-Britta Bergman (M) att fastighetsnämnden bifaller framlagt förslag.

Beslutsunderlag

- Fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-12-20
- Fastighetsnämndens delegationsordning och bemyndiganden, 2024-12-20

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Bilaga 1. Särskilt yttrande anmält av Markku Reinikainen (C)

Den senaste tiden har staden gjort stora hyreshöjningar för olika verksamheter i kommunen. Med tanke på detta hade vi önskat att tydliggöra ”Fastighetsnämndens bemyndiganden beträffande vissa förvaltningsåtgärder”, punkterna 11 och 13. Dessa punkter reglerar förvaltningschefens rätt att besluta gällande hyror och arrendeavgifter. Dessa frågor är vitala för bland annat föreningsliv, idrott, kultur och företagande. Det vore lovvärt att det i kommande revideringar gjordes en tydlig distinktion där förvaltningschefens beslutanderätt gällande principiellt, verksamhetsmässigt och socialt viktiga frågor i enlighet med punkterna 11 och 13 lyftes till nämnden. Det behövs då också en tydlig definition av när ett ärende ska lyftas till nämnden.

I grunden beror detta på att den politiska oppositionen, S, C, L, KD, MP och V inte ser fastighetsnämnden som en reguljär hyresvärd utan som en resurs för kommunala likväl som privata verksamheter. Principiellt viktiga frågor bör därför behandlas på nämndnivå för att få en demokratisk och transparent process.

Erica Magnergård (KD)

Tommy Rindevall (S)

Markku Reinikainen (C)

Mats Jonsson (L)

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Bilaga 2. Ersättaryttrande anmält av Jonas Lundgren (V)

Den senaste tiden har staden gjort stora hyreshöjningar för olika verksamheter i kommunen. Med tanke på detta hade vi önskat att tydliggöra ”Fastighetsnämndens bemyndiganden beträffande vissa förvaltningsåtgärder”, punkterna 11 och 13. Dessa punkter reglerar förvaltningschefens rätt att besluta gällande hyror och arrendeavgifter. Dessa frågor är vitala för bland annat föreningsliv, idrott, kultur och företagande. Det vore lovvärt att det i kommande revideringar gjordes en tydlig distinktion där förvaltningschefens beslutanderätt gällande principiellt, verksamhetsmässigt och socialt viktiga frågor i enlighet med punkterna 11 och 13 lyftes till nämnden. Det behövs då också en tydlig definition av när ett ärende ska lyftas till nämnden.

I grunden beror detta på att den politiska oppositionen, S, C, L, KD, MP och V inte ser fastighetsnämnden som en reguljär hyresvärd utan som en resurs för kommunala likväl som privata verksamheter. Principiellt viktiga frågor bör därför behandlas på nämndnivå för att få en demokratisk och transparent process.

Jonas Lundgren (V)

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Sammanträdesprotokoll

2025-01-22
Diarienummer: LS 2024/1257 Fastighetsnämnden

§ 4 Tilläggsbudget till Budget 2025 och plan för 2026–2027

Fastighetsnämndens beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner den utökade anslagsbudgeten om 11,3 miljoner kronor (mnkr).

2. Fastighetsnämnden godkänner den utökade höjningen av internhyran om 7,5 mnkr.

3. Fastighetsnämnden godkänner att anslag i beslut om tilläggsbudget, uppgående till 11,3 mnkr, samt erhållen ramkompensation om 13,2 mnkr, ska budgeteras som kommunalskattebidrag om totalt 24,5 mnkr.

4. Fastighetsnämnden godkänner förändrad driftredovisning för verksamhetsområdet Fastighet exklusive idrott och Lidingö nya simhall.

5. Fastighetsnämnden godkänner förändrat resultatkrav för verksamhetsområdet Fastighet exklusive idrott och Lidingö nya simhall om 13,2 mnkr samt ändrat resultat efter koncernkonsolidering till 3,2 mnkr.

Reservationer och särskilda yttranden

Jonas Lundgren (V) anmäler ersättaryttrande enligt nedan:
Vid Lidingö stads budgetfullmäktige tillförde Vänsterpartiet ytterligare fem miljoner kronor för utredningar och detaljplaner för nytt vård- och omsorgsboende. Vi menar även fortsatt att detta hade varit en klok användning av Lidingöbornas skattepengar givet den demografiska förändring som kommunen står inför.

Sammanfattning av ärendet

Den 19 september 2024 beslutade fastighetsnämnden om förslag för Budget 2025 och för plan 2026–2027 (LS 2024/1257). Den 25–26 november 2024 beslutade Lidingö stads kommunfullmäktige om stadens budget för 2025 och för plan 2026–2027 (LS 2024/1830). I kommunfullmäktiges beslut finns det några förändringar i jämförelse med det budgetförslag som fastighetsnämnden beslutade om den 19 september 2024.

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Yrkanden och beslutsgång

Efter att överläggningen förklaras avslutad finner ordföranden Anna-Britta Bergman (M) att fastighetsnämnden bifaller framlagt förslag.

Beslutsunderlag

- Fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-14

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Sammanträdesprotokoll

2025-01-22

Diarienummer: LS 2024/2243 Fastighetsnämnden

§ 5 Riktlinjer för internhyra i Lidingö stad

Fastighetsnämndens beslut

Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen antar Riktlinjer för internhyra i Lidingö stad, 2025-01-17.

2. Kommunstyrelsen upphäver Riktlinjer för internhyra och lokalförsörjning i Lidingö stad, 2016-05-18.

Reservationer och särskilda yttranden

Jonas Lundgren (V) anmäler ersättaryttrande enligt bilaga 1.

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsnämnden har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att se över befintlig hyresmodell (KS/2023:247). Inriktningen har varit att fortsätta tillämpa befintlig internhyresmodell men att göra modellen mer förenklad, transparant och förutsägbar. Fastighetsförvaltningen har därmed tagit fram ett förslag på reviderade riktlinjerna för internhyra i Lidingö stad.

Yrkanden och beslutsgång

Efter att överläggningen förklaras avslutad finner ordföranden Anna-Britta Bergman (M) att fastighetsnämnden bifaller framlagt förslag.

Beslutsunderlag

- Fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-17
- Riktlinjer för internhyra i Lidingö stad, 2025-01-17
- Riktlinjer för internhyra och lokalförsörjning i Lidingö stad, 2016-05-18
- Presentation uppdaterade riktlinjer för internhyra, 2025-01-16

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen.

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Bilaga 1. Ersättaryttrande anmält av Jonas Lundgren (V)

Röstförklaring:
Om jag hade haft rösträtt hade jag yrkat enligt följande:

1. Fastighetsnämnden beslutar återremittera ärendet för att vidare utreda punkterna a) – c):

a) Delen om att lokaler som en verksamhet vill säga upp måste sägas upp vid årsskiftet stryks till förmån för nuvarande skrivning.
b) Det bör vara möjligt för en hyresgäst som inte vill betala hyra för vissa oanvända ytor att kunna få dessa uthyrda till en annan hyresgäst. Under tiden bör det finnas ett incitamentssystem som tydliggör att staden aktivt försöker hyra ut de oanvända ytor som hyresgästen inte vill betala för.
c) Man behöver hitta en lösning som tar hänsyn till att kapitalkostnader för nyinvesteringar i fastigheter eller större ombyggnationer eller renoveringar inte blir till oförutsägbara hyreshöjningar för verksamheter som inte fått nya eller renoverade lokaler.

Bakgrund:
Vänsterpartiet tycker generellt sätt att självkostnadshyra är ett bättre och mer rättvist system. Det speglar på ett bättre sätt vad lokalerna faktiskt kostar. Med det nya förslaget till riktlinjer uppstår ett antal frågeställningar, beskrivna ovan. Med bakgrund av dessa hade Vänsterpartiet velat se att ärendet återremitterades till förvaltningen för vidare beredning och tydliga förslag och svar på remisspunkterna a) - c).

Det är rimligt att en verksamhet kan säga upp lokaler som man hyr men inte behöver. I förslaget framgår att detta ska göras till ett årsskifte och inte som i nuvarande riktlinjer med en uppsägningstid på sex månader. Detta är en anpassning som passar fastighetsnämnden och förvaltningen snarare än hyresgästerna. Vi menar att Lidingö stad ska se till att underlätta för sina hyresgäster, inte för sin bokföring.

Vi menar att ett problem med nuvarande riktlinjer är när en verksamhet har en fastighet som har utrymmen som inte behövs för verksamheten men är svåra att hyra ut. I regelverket framgår att fastighetskontoret har rätt att säga nej till uppsägning av en sådan lokal vilket innebär att hyresgästen får fortsätta att betala hyra för lokaler som inte används i verksamheten. Detta är problematiskt. Rimligt vore att utreda möjligheterna till ett incitamentssystem så att fastighetsförvaltningen förbinder sig att anstränga sig för att hitta en hyresgäst för de lokaler hyresgästen vill säga upp. Annars säger man bara nej utan motprestation och fortsätter att få en hyresintäkt men får i gengäld en missnöjd hyresgäst. Med

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

någon form av incitamentssystem skulle hyresgästen åtminstone veta att staden tar sitt ansvar för att försöka lösa situationen och därmed se till att de slipper betala för oanvända lokaler så snart som möjligt.

Det finns en del oklarheter även när det gäller nyinvesteringar som ligger utanför de kapitalkostnader för fastighetsinvesteringar som ingår i den debiterade hyran. Som det nu ser ut får exempelvis Siggebogården betala mer när ett nytt våd- och somsorgsboende byggs. Det är naturligtvis inte helt logiskt. Det behövs en kartläggning av vad som gäller och hur det slår och kommer slå mot hyresnivåerna för olika verksamheter. Man behöver hitta en lösning som tar hänsyn till att kapitalkostnader för nyinvesteringar i fastigheter eller större ombyggnationer eller renoveringar inte blir till oförutsägbara hyreshöjningar för verksamheter som inte fått nya lokaler.

Jonas Lundgren (V)
Ersättare i fastighetsnämnden
Gruppledare i kommunfullmäktige
Ledamot i kommunstyrelsen

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Sammanträdesprotokoll

2025-01-22
Diarienummer: LS 2025/2 Fastighetsnämnden

§ 6 Anmälan av delegationsbeslut fastighetsnämnden januari 2025

Fastighetsnämndens beslut

1. Följande delegationsbeslut anmäls till fastighetsnämnden och läggs till handlingarna:

- Anställning av systemförvaltare från 2 december 2024, tills vidare, Isabella Andersson.
- Beslut att avbryta stadens förnyade konkurrensutsättning – Oljeavskiljare - Brandstationen, LS 2024/2581, Isabella Andersson, 2024-12-02.

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsnämnden uppdrar åt angivna befattningshavare, att på nämndens vägnar, besluta i ärenden som anges i Fastighetsnämndens delegationsordning och bemyndigande (FN/2023:3). Beslut som tas på delegation ska snarast anmälas till nämnden. Anmälan av delegationsbeslut januari 2025 avser perioden 2024-11-28 – 2025-01-15.

Yrkanden och beslutsgång

Efter att överläggningen förklaras avslutad finner ordföranden Anna-Britta Bergman (M) att fastighetsnämnden beslutar att delegationsbesluten anmäls och läggs till handlingarna.

Beslutsunderlag

- Fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-15.

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Sammanträdesprotokoll

2025-01-22
Diarienummer: LS 2025/3 Fastighetsnämnden

§ 7 Skrivelser och protokoll

1. Beslut LS KOF 2024-12-16 Försäljning av fastigheten Vitmossan 8, LS 2024/2124.

2. Beslut LS KOF 2024-12-16 Val av ledamöter och ersättare samt ordförande och vice ordförande i fastighetsnämnden för perioden 1 januari 2025 till och med 31 december 2025, LS 2024/2635.

3. Beslut LS KFN 2024-12-04 Kartläggning av driftformer för alpin verksamhet, LS 2024/1525.

4. Rapport Kartläggning av driftsformer för alpin verksamhet från KFN, LS 2024/1525, 2024-10-28.

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

Sammanträdesprotokoll

2025-01-22
Diarienummer: LS 2025/4 Fastighetsnämnden

§ 8 Övriga frågor

Övrig fråga från Ulf Cederin (LP)
Frågan besvarades skriftligen.

Övriga frågor från Tommy Rindevall (S)
Isabella Andersson, förvaltningschef, besvarar frågan angående hur det går med Christinaskolan samt överenskommelse om lokaler.

Kristine Hedling, nämndsekreterare, besvarar frågan angående önskemål om att få ärenden i god tid inför möten.

Övrig fråga från Erica Magnergård (KD)
Fastighetsförvaltningen återkommer med svar på frågan.

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3

NETPUBLICATOR® VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Anna Britta Bergman
Date: 2025-01-29 10:44:53
BankID refno: 0194b172-df36-782c-8f67-33b62d5847c1

Ordförande fastighetsnämnden: Anna-Britta Bergman

Signed by: Markku Juhani Reinikainen
Date: 2025-01-29 16:03:05
BankID refno: 0194b296-2dfb-721d-a5f4-79d824488560

Ledamot fastighetsnämnden: Markku Reinikainen

Signed by: JENNY KRISTINE HEDLING
Date: 2025-01-29 10:45:01
BankID refno: 0194b172-ef31-78e9-97d8-b74bc20138fc

Nämndsekreterare: Kristine Hedling

Signature reference: c2ff2c13-93d5-4e62-8998-c1f9fd0e66a3