



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-23

Diarienummer N161-1646/24

Handläggare

Emma Etteklint, Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: jessica.simonsson@funktionsstod.goteborg.se

Etableringar av och förstudier för bostäder med särskild service som är avbrutna

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd antecknar informationen att etableringen av bostad med särskild service vid Björkhöjdsgatan är avbruten.
2. Nämnden för funktionsstöd antecknar informationen att nio förstudier för bostad med särskild service inhyrda hos privata fastighetsägare är avbrutna.

Sammanfattning

I juni 2023 fattade stadsfastighetsförvaltningen beslut om deras tolkning av tillämpningen av hyresundantaget (3 kap 17 § LOU) gällande inhyrning av specialbyggnader. Denna nya tolkning som gäller tillämpningen av hyresundantaget innebär att tio pågående projekt för bostad med särskild service (BmSS) inhyrda hos privata fastighetsägare måste avbrytas eftersom de inte är upphandlade enligt den nya tillämpningen av hyresundantaget. Detta innebär att etablering av en BmSS och förstudier om nio BmSS inhyrda hos privata fastighetsägare avbröts av stadsfastighetsförvaltningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen kommer fakturera förvaltningen för kostnader nedlagda i respektive projekt.

För BmSS vid Björkhöjdsgatan, där beslut om etablering tagits, uppgick de upparbetade kostnader till 420 tkr. Dessa kostnader är uppbokade på 2023 års resultat och kommer inte påverka 2024 års resultat. De nio avbrutna förstudierna hade pågått olika länge innan de avbröts. De upparbetade kostnader är enligt nedan:

Förstudie	Upparbetade kostnader, tkr
BmSS vid Ekebackshöjd	506
BmSS vid Marconi/Distansgatan	118
BmSS i Skra Bro	76
BmSS vid Selma Lagerlöfs Torg	310
BmSS vid Gibraltarvallen	139
BmSS vid Matshuggskajen	1
BmSS i Östra Kålltorp	693
BmSS vid Holtermanska	55
BmSS vid Stabbegatan	54
SUMMA	1 952

De sammanlagda upparbetade kostnaderna för de nio avbrutna förstudierna uppgår till 1 952 tkr, vilket framgår av tabellen ovan. Av dessa kostnader har redan cirka 1 644 tkr bokförts som en del av 2023 års resultat men cirka 310 tkr kommer att belasta 2024 års resultat och hanteras inom ram.

Inklusive etableringen vid Björkhöjdsgatan handlar det om cirka 2 372 tkr som stadsfastighetsförvaltningen kommer fakturera förvaltningen i avbruten etablering och avbrutna förstudier.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning syftar till att, utifrån de mänskliga rättigheterna och det nationella funktionshinderpolitiska målet, förtydliga vad som förväntas av stadens nämnder och styrelser för att personer med funktionsnedsättning på lika villkor som andra ska kunna vara fullt delaktiga utan diskriminering. Programmet tar upp att personer med funktionsnedsättning har rätt till en tillgänglig bostad och att leva ett självständigt liv i ett samhälle med lika valmöjligheter som andra. Bostaden ska bidra till en tillfredställande levnadsstandard och inte bli ett ekonomiskt hinder.

Att etablering av en BmSS och nio förstudier om BmSS har avbrutits kan innebära att personer med rätt till BmSS får vänta längre på att få sin insats verkställd, eftersom de planerade nytillskotten av BmSS inte är tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns i dag omkring 120 personer som har ett icke verkställt beslut om BmSS. För att möta behovet av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att nytillskott av BmSS ökar.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 16 oktober 2024.

Bilaga

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande Information gällande vissa förutsättningar vid hyra av specialanpassade lokaler 2023-06-05, dnr SFF-2023-01098

Ärendet

Etableringen av en BmSS och förstudier för nio BmSS är avbrutna på grund av stadsfastighetsförvaltningens tolkning av tillämpningen av hyresundantaget (3 kap 17 § LOU) gällande inhyrning av specialbyggnader.

Beskrivning av ärendet

I juni 2023 fattade stadsfastighetsförvaltningen beslut om deras tolkning av tillämpningen av hyresundantaget (3 kap 17 § LOU), gällande inhyrning av specialbyggnader.

Stadsfastighetsförvaltningens inriktning är, att när de hyr en lokal av en privat fastighetsägare är hyresundantaget generellt inte tillämpligt om hyresgästen (kommunen) kommer att utöva ett avgörande inflytande över byggnadens ”arkitektoniska utformning” det vill säga byggnadens storlek, yttre och bärande väggar. Då lokalerna för en BmSS kräver en speciell utformning för att möta kraven från verksamheten, innebär tolkningen att hyresundantaget inte är tillämpligt för inhyrning BmSS hos privata fastighetsägare.

Denna nya tolkning av hyresundantaget innebar att tio pågående projekt för BmSS, med totalt cirka 85 lägenheter, inhyrda hos privata fastighetsägare avbröts eftersom de inte var upphandlade enligt den nya tillämpningen av hyresundantaget. Dessa projekt är:

- Etableringen av BmSS vid Björkhöjdsgatan, som nämnden för funktionsstöd i april 2023 godkände.
- Förstudien för BmSS vid Ekebackshöjd, som nämnden för funktionsstöd i februari 2022 gav lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra.
- Förstudien för BmSS vid Marconi/Distansgatan, som stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo i november 2016 gav lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra.
- Förstudien för BmSS i Skra Bro på, som stadsdelsnämnden Västra Hisingen i oktober 2015 gav lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra.
- Förstudien för BmSS vid Selma Lagerlöfs Torg, som stadsdelsnämnden Norra Hisingen i mars 2013 gav lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra.
- Förstudien för BmSS vid Gibraltarvallen, som stadsdelsnämnden Centrum i maj 2018 gav lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra.
- Förstudien för ett av de tre BmSS vid Matshuggskajen, som stadsdelsnämnden Majorna-Linne i mars 2020 gav lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra.
- Förstudien för BmSS i Östra Kålltorp, som stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda i maj 2016 gav lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra.
- Förstudien för BmSS vid Holtermanska, som stadsdelsnämnden Centrum i januari 2020 gav lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra.
- Förstudien för BmSS vid Stabbegatan, som nämnden för funktionsstöd i mars 2021 gav lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att när nya tolkningar görs av lagstiftning kan det påverka oss på olika sätt. I det här fallet innebär stadsfastighetsförvaltningens nya tolkning av tillämpning av hyresundantaget att etablering av en BmSS och nio förstudier för BmSS inhyrda hos privata fastighetsägare avbröts. Det i sin tur kan innebära att personer med rätt till BmSS kan få vänta längre på att få insatsen verkställd.

Några av de förstudier som avbröts är beställda sen flera år tillbaka och förvaltningen har haft med dem i planen för nytillskott en längre tid. När en lokal för en BmSS är en del av ett flerbostadshus kan inte förvaltningen påverka tidsplanen för projektet. Byggnationen

av BmSS följer den takt projektet tar stegen i byggprocessen. Planeringen inför byggnation kan stannas upp, till exempel att det sker en överklagan till någon instans eller att fastighetsägaren gör ett omtag på grund av förändrat marknadsläge, och då blir även BmSS försenat.

Det finns ett fortsatt behov av BmSS av olika slag. En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är att omkring 120 personer har ett icke verkställt beslut. För att möta behovet av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att nytillskott av BmSS ökar och att säkerställa att planerad produktion av BmSS ökar och genomförs i enighet med tidsplan. Stadsfastighetsförvaltningen arbetar tillsammans med förvaltningen med en upphandling av lokaler för BmSS hos privata fastighetsägare för att försöka kompensera för den avbrutna etableringen av en BmSS och de nio förstudier för BmSS som avbröts. Det är första gången som en sådan stor upphandling görs i staden och utfallet förväntas bli klart vid kommande årsskifte.

Camilla Blomqvist

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling