

Yttrande

Demokraterna

2025-11-25

17, SLK-2024-00880

Yttrande angående Redovisning av uppdrag att avsluta Göteborgs Stads mellanhavanden med Tre Stiftelser

Yttrandet

Demokraterna ville ha en lösning där det fanns möjlighet att bevara Tre Stiftelsers uppskattade verksamhet i Tre Stiftelsers regi. Tyvärr röstade en majoritet för att kommunalisera verksamheten. Demokraterna avstår från att delta i de följdbeslut som följer av det beslutet. De partier som beseglade Tre Stiftelse öde får också ta fullt ansvar för följd effekterna.

Yrkande

Liberalerna

2025-11-21

Ärende 17

Yrkande - Redovisning av uppdrag att avsluta Göteborgs Stads mellanhavanden med Tre Stiftelser

Förslag till beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

- 1) Att kommunstyrelsen säkerställer att instiftarnas ursprungliga vilja fortsatt respekteras
- 2) Att hemställan från Tre Stiftelser angående försäljning av stiftelsernas fastigheter avslås
- 3) Att kommunstyrelsen i stället utreder möjligheten att bedriva trygghetsboende i en eller flera av Tre Stiftelsers fastigheter
- 4) Att kommunstyrelsen tar fram en plan för hur Tre Stiftelser på sikt kan återfå sitt tillstånd att bedriva vård- och omsorgsboende i sina lokaler.

I tjänsteutlåtandet framgår att stiftelsernas historiska och ideella roll minskat genom samhällsutvecklingen, men inte att denna roll skulle behöva upphöra. Kommunstyrelsen bör därför säkerställa att stiftelserna ges förutsättningar att på sikt fortsätta sin verksamhet i en form som respekterar instiftarnas vilja.

Stadsledningskontorets förslag bygger på att samtliga fastigheter ska avyttras till staden för att lösa skulder och borgensåtaganden. Vi menar att detta inte är nödvändigt i sin helhet. Det finns alternativa lösningar som:

- möjliggör skuldsanering utan att sälja hela fastighetsbeståndet,
- bibehåller stiftelsernas långsiktiga förutsättningar,
- undviker att permanenta en ordning där staden övertar alla anläggningstillgångar utan att utreda andra drifformer.

Därför bör beslut om försäljning av Olivedal 6:31, tomträtten Sävenäs 91:1 och byggnaderna på Änggården 35:1 skjutas upp tills en bredare analys har genomförts.

I tjänsteutlåtandet beskrivs att Tre Stiftelser, efter verksamhetsövergången 2025-09-01, inte längre kan bedriva verksamhet i den tidigare formen och att stiftelserna riskerar likvidation om hela fastighetsinnehavet måste avyttras

Samtidigt bedömer Tre Stiftelser i sin hemställan att de fortsatt kan främja omvårdnad av äldre, om än genom en annan organisationsform än tidigare drift av särskilda boenden.

Då Göteborgs kommun i högsta grad bidragit till den olyckliga situation som uppstått torde ett stort ansvar falla på oss att försöka ställa saker tillrätta i enlighet med instiftarnas intentioner.

Vi menar därför att ett bättre alternativ är att:

- utreda om Tre Stiftelser kan bedriva verksamhet i form av Trygghetsboende. Trygghetsboende är inte tillståndspliktigt och torde vara i linje med instiftarnas vilja.
- ta fram en plan för hur Stiftelsen kan återfå sitt tillstånd för att i nästa skede återstarta vård- och omsorgsboenden i sina lokaler

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-10-20

Ärendenummer SLK-2024-00880

Handläggare

Johan Pheiffer

Telefon: 031-368 02 38

E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av uppdrag att avsluta Göteborgs Stads mellanhavanden med Tre Stiftelser

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställan från Tre Stiftelser om försäljning av fastigheten Olivedal 6:31 och tomträtten till Göteborg Sävenäs 91:1 godkänns.
2. Mellanhavandena mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser avslutas i enlighet med Tre Stiftelsers hemställan och vad som i övrigt framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden får i uppdrag och bemyndigas att förvärva fastigheten Olivedal 6:31 och tomträtten till Göteborg Sävenäs 91:1 samt avsluta nyttjanderättsavtalet på Änggården 35:1.
4. Exploateringsnämndens behov av ökad investeringsram för 2026 med 356 mnkr hänskjuts till kommande kompletteringsbudget.
5. Kommunfullmäktiges uppdrag till exploateringsnämnden att omförhandla nyttjanderätten på fastigheten Göteborg Änggården 35:1, som upplåtits vederlagsfritt till Göteborgs Sjukhem, avslutas.
6. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag till kommunstyrelsen att vidta åtgärder för att avsluta de mellanhavanden som regleras i Överenskommelsen och som står i strid med lag, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antecknas och förklaras fullgjort.
7. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag till kommunstyrelsen, att verka för att avsluta borgensåtaganden för Tre Stiftelsers pensionsutfästelser på Stiftelsen Otium och Stiftelsen Ålderdomshemmet Göteborg enligt kommunfullmäktiges beslut 1980-10-30 § 25 och 1997-06-12 § 19, antecknas och förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Tre Stiftelser har hemställt till kommunfullmäktige om att godkänna en överföring av anläggningstillgångar, avslutande av en nyttjanderätt samt en försäljning av fastighet och en tomträtt till Göteborgs Stad. Syftet med hemställan är att ge stiftelserna ekonomiska möjligheter att lösa sina skulder hos Göteborgs Stad samt att avlastas sina pensionsskulder. Eftersom stiftelserna inte kan betala sina skulder i den takt som de förfaller har Tre Stiftelser bedömt att en ordnad överlåtelse av tillgångarna till Göteborgs Stad medför att de inte behöver inleda ett likvidationsförfarande, vilket i sämsta fall skulle leda till konkurs.

Konsekvenserna av att godkänna hemställan blir att Stiftelsen Göteborgs Sjukhem överlåter sina anläggningstillgångar (byggnader, inventarier med mera) till Göteborgs Stad i samband med att nyttjanderättsavtalet upphör samtidigt som staden avskriver stiftelsens låneskuld på 69,9 mnkr. Därtill tar staden över stiftelsens pensionskuld om 11,6 mnkr och reglerar pensionskostnaderna för 2023-2024.

Stiftelsen Otium erhåller betalning om 93 mnkr från staden avseende förvärvet av tomträtten till Göteborg Sävenäs 91:1. Stiftelsen använder intäkten till att lösa lån och ersätta staden för övertagandet av stiftelsens pensionskuld och reglering av pensionskostnaderna.

Stiftelsen Ålderdomshemmet erhåller 262,3 mnkr från Göteborgs Stad avseende förvärvet av fastigheten Olivedal 6:31. Med intäkten löser stiftelsen sitt lån hos staden samt ersätter staden för övertagande av pensionskuld och reglering av pensionskostnader.

Genom att godkänna Tre Stiftelsers hemställan om försäljning av fastigheter och ge exploateringsnämnden i uppdrag att förvärva dessa fastigheter kan stiftelsen betala av sina lån. Därtill säkras pensionskulden för de medarbetare som tidigare arbetat hos Tre Stiftelser. Därmed kan samtliga mellanhavanden mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser avslutas. Genom övertagandet av tre äldreboenden i centrala lägen säkerställer staden även en långsiktig försörjning av äldreboendeplatser i områden som är svåra att försörja genom nybyggnation.

Stadsledningskontoret föreslår därför att hemställan godkänns samt att Göteborgs Stads mellanhavanden med Tre Stiftelser avslutas i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsledningskontoret konstaterar att förvärv av stiftelsernas fastigheter inte inryms i de investeringsnomineringar som exploateringsnämnden beslutat om inför budget 2026. För att möjliggöra stadens förvärv av stiftelsernas fastigheter och byggnader behöver exploateringsnämndens investeringsram för 2026 därmed utökas med 356 mnkr. I och med att nästa ordinarie tillfälle för detta är vid kommande kompletteringsbudget hänskjuts beslutet dit. När staden förvärvat fastigheterna kommer äldre samt vård- och omsorgsnämnden att hyra lokalerna till en självkostnadshyra i stället för nuvarande marknadshyra. En tidig bedömning av stadsfastighetsförvaltningen är att ett övertagande av stiftelsernas fastigheter förväntas medföra att äldre samt vård- och omsorgsnämndens sammanlagda hyreskostnader för de tre äldreboendena blir ca 4,5 mnkr lägre år 2026 jämfört med 2025. Under tiden som Tre Stiftelser bedrev verksamheten betalade staden dessutom driftbidrag utöver hyra.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom att förvärva fastigheter och byggnader där staden förväntas bedriva verksamhet under lång tid säkerställs att förvaltningen av byggnaderna lever upp till relevanta delar av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram samt stadsfastighetsnämndens miljökrav angivna i nämndens tekniska krav och anvisningar.

Bedömning ur social dimension

Ett förvärv av stiftelsernas fastigheter medför att staden kan säkra en långsiktig försörjning av äldreboendeplatser i delar av staden där det finns stora utmaningar i att möta behovet via nybyggnationer.

Ett övertagande av stiftelsernas samlade pensionsskulder innebär att staden kan trygga pensionen för den personal som numer företrädesvis är anställda av Göteborgs Stad. Genom att sälja sina fastigheter får Tre Stiftelser ett nödvändigt startkapital för att kunna fortsätta främja omvårdnaden av äldre i Göteborg så som en avkastningsstiftelse.

Bilagor

1. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2024-09-12 § 354
2. Hemställan från Tre Stiftelser 2025-09-19

Ärendet

Ärendet utgör återrapportering av tre uppdrag givna av kommunfullmäktige 2024-09-12 § 354. Uppdragen syftade till att avsluta de olika mellanhavanden mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser som stred mot lag. Ärendet hanterar därtill en hemställan från Tre Stiftelser om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastighet med mera.

Beskrivning av ärendet

Tre Stiftelser är ett samlingsnamn för tre separata stiftelser:

- Stiftelsen Göteborgs sjukhem (Göteborgs sjukhem)
- Stiftelsen Ålderdomshemmet (Ålderdomshemmet)
- Stiftelsen Otium (Otium).

Även om det rör sig om tre separata stiftelser bedrivs verksamheten i en gemensam organisation, Tre Stiftelser, under en ansvarig direktör. Stiftelserna är sammankopplade genom att styrelsen för Göteborgs sjukhem (även kallat Änggårdsbacken) är förvaltare av Ålderdomshemmet (även kallat Vegahusen) och Otium. Styrelsen till Göteborgs sjukhem utses enligt stiftelsens stadgar av Göteborgs kommunfullmäktige i samband med allmänna val.

Göteborgs Stad och Tre Stiftelser har sedan lång tid tillbaka haft en samverkan och ingått ett flertal avtal som reglerar uthyrning av lokaler liksom förutsättningarna för Tre Stiftelsers tillhandahållande av äldreomsorg för Göteborgs Stad. Staden har också investerat i Tre Stiftelsers byggnader, lånat ut pengar och ingått borgensåtaganden för stiftelsernas pensionsutfästelser.

Inspektionen för vård och omsorg (IVO) avslag 2021-07-02 Tre stiftelsers ansökan om tillstånd att bedriva verksamhet enligt 7 kap. 1 § socialtjänstlag (2001:453, SoL). Bakgrunden var att IVO i samband med tillsyn av Tre Stiftelsers verksamhet i maj 2019 konstaterade att Tre Stiftelser saknade tillstånd från IVO för att bedriva särskilt boende. Tre Stiftelser ansökte därefter om tillstånd för samtliga verksamheter. I beslutet att inte bevilja tillstånd bedömde IVO att företrädarna för Tre Stiftelser brustit i insikt i de föreskrifter som gäller för verksamheten och att de inte visat att de uppfyllde kraven på lämplighet. IVO pekade särskilt på att stiftelserna under en längre tid bedrivit verksamhet utan tillstånd.

IVO:s beslut överklagades och prövningen gick hela vägen till Högsta förvaltningsdomstolen. Samtliga instanser bedömde att Tre Stiftelsers verksamhet var tillståndspliktig men Högsta förvaltningsdomstolen upphävde IVO:s beslut och återförvisade målet till IVO för förnyad prövning. Vid denna prövning beviljade IVO Tre Stiftelser ett tidsbegränsat tillstånd 2023-10-17 grundat på att det fanns ett avtal med Göteborgs Stad. Om avtalet upphörde skulle Tre Stiftelser enligt tillståndet begära hos IVO att även tillståndet skulle upphöra.

I samband med de utredningar som gjordes gällande stadens förhållande till Tre Stiftelser och med anledning av att stiftelsen då saknade tillstånd sade äldre samt vård- och omsorgsnämnden upp vårdavtalen som hade tecknats år 2005. Parterna tecknade 2023-12-22 ett tillfälligt vårdavtal för perioden 2024-01-01 – 2024-12-31.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-09-12 § 354 att ge äldre samt vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling i lämplig form.

För att leva upp till en förändrad lagstiftning samt möjliggöra för en upphandling beslutades även att de mellanhavanden som funnits mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser skulle avslutas. Detta innebar följande uppdrag:

- Exploateringsnämnden får i uppdrag att omförhandla nyttjanderätten på fastigheten Göteborg Änggården 35:1, som upplåtits vederlagsfritt till Göteborgs Sjukhem.
- Kommunstyrelsen får i uppdrag att vidta åtgärder för att avsluta de mellanhavanden som regleras i Överenskommelsen och som står i strid med lag, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
- Kommunstyrelsen får i uppdrag att verka för att avsluta borgensåtaganden för Tre Stiftelsers pensionsutfästelser på Stiftelsen Otium och Stiftelsen Ålderdomshemmet Göteborg enligt kommunfullmäktiges beslut 1980-10-30 § 25 och 1997-06-12 § 19.

Det tillfälliga vårdavtalet från 2023-12-22 blev föremål för rättsliga processer avseende giltighet. I två domar har Förvaltningsrätten i Göteborg 2024-10-11 bedömt att upphandlingen inte är undantagen från lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Undantaget för intern upphandling bedömdes inte kunna tillämpas eftersom kommunen inte hade visat att den utövar tillräcklig kontroll över Tre Stiftelser. Vidare bedömde förvaltningsrätten att det har varit fråga om en otillåten direktupphandling men att det var motiverat av tvingande hänsyn till ett allmänintresse att avtalet skulle få bestå.

Domen innebar att äldre samt vård- och omsorgsnämnden inte kunde direktupphandla ett nytt liknande vårdavtal med Tre Stiftelser. Samtidigt var Tre Stiftelsers tillstånd från IVO villkorat med stiftelsernas avtal med Göteborgs Stad. Detta skapade osäkerhet kring möjligheten att ingå rättsligt hållbara avtal för vård och omsorg på boendena och därmed även kring Tre Stiftelsers tillstånd och möjligheter att bedriva äldreomsorg.

För att undvika en utveckling där Tre Stiftelsers hyresgäster och personal skulle lida skada samt stiftelserna stå utan intäkter och riskera obestånd, inkom Tre Stiftelser i november 2024 med en hemställan till kommunfullmäktige. Stiftelserna hemställde om att staden genom en verksamhetsövergång kunde ta över Tre Stiftelsers och Tre Stiftelser Service Handelsbolags (i vilket samtliga tre stiftelser är bolagsmän) verksamheter (hyresgäster, personal, tillgång till lokaler, köksverksamhet med mera), men inte stiftelsernas fastigheter eller byggnader. Övergången skulle innebära att Tre Stiftelsers nuvarande verksamhet skulle överföras till Göteborgs Stad och i stället bedrivas i stadens regi.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-12-12 § 533 att ge kommunstyrelsen och äldre samt vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att vidta de åtgärder som behövs för att ta över driften av Tre Stiftelsers verksamhet. Verksamhetsövergången genomfördes 2025-09-01.

Under mellanperioden ingick äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen och respektive stiftelse individuella vårdavtal för varje enskild hyresgäst. Även dessa avtal har blivit föremål för rättsliga processer i förvaltningsdomstol avseende giltighet. Förvaltningsrätten i Göteborg meddelade 2025-10-01 en dom där ansökan om att avtalen skulle ogiltigförklaras avslogs. Domstolen konstaterade att avtalen ingåtts i strid med LOU men ansåg att de ändå skulle bestå utifrån tvingande hänsyn till ett allmänintresse. Domstolens avgörande får negativa effekter för staden genom att Konkurrensverket vid ett sådant utfall måste besluta att staden ska betala en upphandlingsskadeavgift. Avsikten är därför att domen ska överklagas.

Hemställan från Tre Stiftelser om försäljning av fastigheter

Tre Stiftelser beslutade 2025-09-19 att hemställa till kommunfullmäktige om att godkänna en överföring av byggnader och anläggningstillgångar samt en försäljning av fastighet samt tomträtt till Göteborgs Stad. Därtill beslutade Tre Stiftelser att nyttjanderättsavtalet avseende Änggården 35:1 ska avslutas.

Av hemställan framgår att stiftelserna inte kan betala sina skulder i den takt som de förfaller. Vidare framgår att stiftelsernas fastigheter som tidigare använts i omvårdnadsverksamheten inte längre fyller samma funktion. Tre Stiftelser bedömer också att stiftelserna bättre kan uppfylla sina ändamål genom att avyttra fastigheterna och därigenom lösa sina låne- och pensionsskulder.

Genom ett sådant tillvägagångssätt kan stiftelserna undvika ett likvidationsförfarande som i värsta fall kan leda till konkurs.

De tre stiftelserna har vid respektive tidpunkt för instiftande (1726, 1863, 1958) bildats med syfte att tillgodose behov som då inte ansågs vara kommunens ansvar. Med tiden har samhällsutvecklingen lett till att kommunen fått lagstadgat ansvar för dessa behov.

Tre Stiftelser bedömer att de tre stiftelserna därmed har gått från att vara den huvudsakliga lösningen till en mer marginell utförare. Med det förändrade rättsläget för upphandling bedömer Tre Stiftelser att stiftelserna bättre kan uppfylla sitt grundläggande ändamål genom att övergå från verksamhetsstiftelser till utdelningsstiftelser (avkastningsstiftelser). En sådan omvandling förutsätter dock att deras fastigheter avyttras så att de dels kan lösa samtliga skulder, dels kapitalisera stiftelserna inför den förändrade verksamheten.

Det framgår av 8 § Stiftelsen Ålderdomshemmet i Göteborg stadgar samt 14 § Stiftelsen Otium stadgar att försäljning av fastighet eller tomträtt kräver kommunfullmäktiges medgivande.

Förvärv av fastigheten Olivedal 6:31, tomträtten till Göteborg Sävenäs 91:1 samt avslutande nyttjanderättsavtalet på Änggården 35:1

Stiftelsen Otium är ägare av tomträtten till fastigheten Göteborg Sävenäs 91:1 inom vilken äldreboendet Otium inryms. Göteborgs Stad äger fastigheten som är belägen på Stenungsundsgatan 19 i Kålltorp och har en markareal på drygt 7 000 kvm varav byggnaden utgör ca 3 900 kvm av dessa. Byggnaden är uppförd 1968 och byggdes till 1993/1994. I byggnaden finns 53 lägenheter. Byggnadens skick bedöms som normalt med ett visst underhållsbehov och har i en oberoende värdering, med beaktande av underhållsbehov, bedömts till 93 mnkr.

Stiftelsen Ålderdomshemmet är ägare till fastigheten Olivedal 6:31 inom vilken äldreboendet Vegahusen finns. Fastigheten ligger på Vegagatan 55 intill Slottsskogen och innehåller 136 lägenheter, gemensamma utrymmen, storkök samt en del externt uthyrda lokaler såsom apotek och frisör. Fastigheten har en markareal på drygt 8000 kvm. Vegahusen i dess nuvarande form är uppförda 1968 och byggnadernas skick bedöms som normalt med ett visst underhållsbehov. Såväl Tre Stiftelser som exploateringsnämnden har anlitat oberoende värderare för att bedöma fastighetens marknadsvärde. Med utgångspunkt från de oberoende bedömningarna tillsammans med ett avdrag för de värden som redan idag är bokförda hos Göteborgs Stad har parterna enats om en köpeskillning om 262,3 mnkr.

När det gäller Göteborgs Sjukhem och deras äldreboende Änggårdsbacken är det uppfört på ofri grund inom fastigheten Göteborg Änggården 35:1. Fastigheten är upplåten till stiftelsen genom ett nyttjanderättsavtal med Göteborgs Stad. Det innebär att kommunen äger marken och upplåter den åt stiftelsen för att bedriva äldreomsorg på. Stiftelsen har därefter uppfört byggnaderna på fastigheten. När kommunen upplåter mark till någon för att bedriva en verksamhet är utgångspunkten att det är nyttjanderättshavaren som själv på det upplåtna området ska nyttja och där bedriva tillåten verksamhet. Nyttjanderättsavtalet ger inte Tre Stiftelser någon rätt att låta annan bedriva verksamhet inom fastigheten. Nyttjanderättsavtalet medför även att Tre Stiftelser saknar möjlighet att sälja byggnaderna vilket innebär att byggnaderna saknar marknadsvärde i nuvarande form.

Fastigheten har adressen Per Dubbsgatan 4 och är bebyggd med tre byggnader. Den äldre byggnaden uppfördes ursprungligen 1902 och de båda tillbyggnaderna uppfördes 2002. I byggnaderna finns 166 lägenheter, gemensamma utrymmen, viss service och mindre personalutrymmen till en sammanlagd area om 12 000 kvm. Byggnadernas skick bedöms generellt som normalt till bra.

Vid nyttjanderättsavtalets upphörande måste stiftelsen avlägsna byggnaderna från fastigheten alternativt komma överens med kommunen om ett övertagande av byggnaderna. I det fall att byggnaderna överlämnas till kommunen så står kommunen som ägare för hela fastigheten och dess uppförda byggnader. I det fallet har kommunen även möjlighet att sälja fastigheten och därmed har byggnaderna fått ett marknadsvärde. När byggnaderna är överförda till kommunen har fastigheten i sin helhet värderats till 325 mnkr varav byggnaderna utgör 240 mnkr.

Ett förvärv av tre centralt placerade äldreboenden innebär att staden säkerställer en långsiktig försörjning av äldreboendeplatser i delar av staden där det finns stora utmaningar i att möta behovet via nybyggnationer. Detta överensstämmer med Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler. Riktlinjen anger att ”Vid långsiktiga lokalbehov om 15 år eller längre ska staden sträva efter att äga fastigheter och byggnader i egen regi (nämnd eller bolagsstyrelse)”. Även om byggnadernas tekniska status är relativt god, med hänsyn till respektive byggnads ålder, kommer de på sikt behöva genomgå anpassningar för att uppnå kraven i äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalfunktionsprogram för vård- och omsorgsboende. Ett förvärv av äldreboendena ger staden full rådighet för att genomföra sådana anpassningar.

Avslut av mellanhavandena mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser

I redovisningen av uppdraget om en fördjupad utredning som klargör Göteborgs Stads förhållande till Tre Stiftelser, kommunfullmäktige 2024-09-12 § 354, konstaterades att det mellan Tre Stiftelser och Göteborgs Stad råder ett antal mellanhavanden. Efter att det skett förändringar i lagstiftningen och det faktum att ett flertal privata utförare etablerat sig för att bedriva äldreboende i Göteborg kan dessa ifrågasättas. Det identifierades ingångna avtal och överenskommelser som bedömdes stå i strid med likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § kommunallagen liksom förbudet om stöd till enskild näringsidkare i 2 kap. 8 § kommunallagen. Det rörde sig mer konkret om utformningen av hyresavtal, utlåning av pengar, investeringar i stiftelsernas fastigheter, pensionsåtaganden samt borgensåtaganden. Merparten av mellanhavandena var reglerade i Överenskommelsen mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser, godkänd av kommunstyrelsen 2004-02-04 § 57.

För att möjliggöra ett avslut av de olika mellanhavandena har parterna sagt upp Överenskommelsen 2025-03-19.

Avslut och återkallande av lån

Kommunfullmäktige beslutade 2004-06-10 § 13 om omfattning och villkor för kommunal utlåning till Tre Stiftelser. Ramen för utlåningen uppgick till högst 250 mnkr.

Per 2025-08-31 uppgår utlånat belopp till cirka 90 mnkr. I Redovisning av uppdrag om en fördjupad utredning som klargör Göteborgs Stads förhållande till Tre Stiftelser konstaterades att allmän kreditförsörjning som huvudregel inte är en kommunal angelägenhet samt att Tre Stiftelser har lånat pengar av Göteborgs Stad till fördelaktiga villkor. Eftersom Göteborgs Stad inte lånar ut medel till andra fastighetsägande företag inom kommunen står det nuvarande upplägget troligtvis i strid med likställighetsprincipen.

De utlånade beloppen är fördelade på de tre stiftelserna enligt följande:

Stiftelse	Låneskuld, tkr, 2025-12-31
Ålderdomshemmet	5 819
Göteborgs Sjukhem	69 881
Otium	14 087
Total låneskuld	89 787

En överföring av anläggningstillgångar, avslutande av nyttjanderätt samt försäljning av fastighet och tomträtt till Göteborgs Stad enligt ovan skulle ge stiftelserna likvida medel för att lösa samtliga lån.

Avslut av ansvaret för pensionsåtagande samt borgensåtagande

Det finns ett antal olika pensionsåtaganden mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser. Det pensionsåtagandet som innebar att Tre Stiftelser får kompensation i den mån Tre Stiftelsers utgifter för pensioner överstiger motsvarande kostnad hos Göteborgs Stad, alternativt får kompensera staden ifall kostnaderna understiger stadens kostnad, har avslutats i samband med att överenskommelsen sades upp 2025-03-19. Dock är det ännu inte reglerat för 2023-2024. För innevarande år hanterades personalomkostnaderna på annat sätt varpå motsvarande reglering inte behöver göras.

För 2023-2024 har staden en fordran på Tre Stiftelser på sammanlagt 17,1 mnkr, vilken fördelas på stiftelserna enligt nedanstående tabell:

Årlig avräkning personalomkostnader, tkr			
	2023	2024	Sammanlagt
Ålderdomshemmet	6 852	5 935	12 787
Sjukhemmet	1 103	2 300	3 403
Otium	240	724	964
Summa			17 154

Enligt överenskommelse från 2004 mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser återtog staden ett pensionsskuldbelopp enligt stiftelsernas redovisade ansvarsförbindelse 2002-12-31. Personal anställd inom staden som slutat för ny anställning inom stiftelserna har fått med sig sin intjänade pensionsrätt från kommunen.

Stiftelserna har dock inte fått någon ekonomisk kompensation men varit tvungna att redovisa denna pensionsrätt som skuld i bokföringen. Åtagandet gjordes utan ekonomisk kompensation från stiftelserna och det totala beloppet uppgick 2004 till 20 mnkr men det kvarstående beloppet är nu 1,55 mnkr. Av det finns 1,5 mnkr hos Ålderdomshemmet och resterande 50 tkr hos Otium.

De kvarstående beloppen återbetalas i samband med fastighetsförvärven.

Kommunfullmäktige beslutade 1980-10-30 § 25 och 1997-06-12 § 19 att gå i borgen för vissa av Tre Stiftelsers pensionsutfästelser. Sådan borgen har sedermera ingåtts avseende Otium och Ålderdomshemmet och Tre Stiftelser betalar inte någon avgift för den utställda garantin.

Per 2025-08-31 uppgår respektive stiftelses pensionsskuld till följande:

Stiftelse	Pensionsskuld, tkr
Ålderdomshemmet	52 447
Otium	6 825
Göteborgs Sjukhem	14 489

Beloppet för stadens borgensåtagande uppgår således till 59,3 mnkr. Noterbart är att pensionsskulden hos Göteborgs Sjukhem på drygt 14 mnkr inte ingår i stadens borgensåtagande och stiftelsen har inte heller säkrat upp skulden på något annat sätt.

För att mellanhavandena mellan staden och Tre Stiftelser ska avslutas samtidigt som personalen, som antingen nu övergått till stadens anställning eller tidigare varit anställda i staden, inte ska riskera osäkra villkor för sina pensioner kan Göteborgs Stad överta samtliga stiftelsers pensionsskuld mot att respektive stiftelse ersätter staden med motsvarande belopp. För pensionsskulden på Göteborgs Sjukhem görs dock en avräkning på 2,9 mnkr vilket utgör pensionsskulden för den personal som alltjämt återfinns hos stiftelsen. En försäljning av fastigheter samt överföring av anläggningstillgångar i enlighet med hemställan från Tre Stiftelser skulle ge stiftelserna likvida möjlighet att avlasta sina pensionsskulder samtidigt som Göteborgs Stad kan säkra upp pensionen för sina nuvarande och tidigare medarbetare.

Reglering av stadens investeringar i stiftelsernas fastigheter

Göteborgs Stad har gjort investeringar i fastigheter/byggnader som tillhör Tre Stiftelser uppgående till ett belopp om 97,2 mnkr varav 67,7 mnkr har investerats i Ålderdomshemmets fastighet Vegahusen och 29,5 mnkr i Göteborgs Sjukhems lokaler på Änggårdsbacken. Inga investeringar har gjorts i Otium. Vid ett förvärv av stiftelsernas fastigheter och byggnader återfår staden dessa investeringar och i samband med ett köp av stiftelsernas fastighet skrivs köpeskillingen av objekten ned med hänvisning till att vissa värden redan är bokförda hos staden.

Detta blir dock endast aktuellt för fastigheten Olivedal 6:31 då det är den enda fastigheten som förvärvas där staden redan har bokförda värden.

Konsekvenser per part

Sammantaget medför ovanstående hantering konsekvenser för respektive stiftelse enligt nedan.

Stiftelsen Göteborgs Sjukhem överlåter sina anläggningstillgångar (byggnader, inventarier med mera) till Göteborgs Stad i samband med att nyttjanderättsavtalet upphör. Tidpunkten för upphörandet sker genom en överenskommelse mellan staden och stiftelsen, dock senast 2026-03-31. I anslutning till att anläggningstillgångar överförs till staden avskriver staden stiftelsens låneskuld på 69,9 mnkr. Därtill tar staden över stiftelsens pensionskuld om 11,6 mnkr och reglerar pensionskostnaderna för 2023-2024 om 3,4 mnkr. Det innebär att stiftelsen avlastas samtliga skulder, förutom pensionskulden för kvarvarande personal, om sammanlagt 84,9 mnkr.

Stiftelsen Otium erhåller betalning om 93 mnkr från staden avseende försäljning av tomträtten till Göteborg Sävenäs 91:1. Stiftelsen använder intäkten till att lösa lånet med staden om 14 mnkr samt att de ersätter staden med 6,8 mnkr för att staden övertar stiftelsens pensionskuld och reglerar pensionskostnaderna för 2023-2024 om cirka 1 mnkr. Stiftelsen betalar sin skuld på 50 tkr för ansvarsförbindelsens pensionskuld. Det innebär att Göteborgs Stad gör en nettoutbetalning om drygt 71 mnkr till stiftelsen som de kan kapitalisera stiftelsen med inför deras förändrade verksamhetsområde.

Stiftelsen Ålderdomshemmet erhåller 262,3 mnkr från Göteborgs Stad avseende förvärvet av fastigheten Olivedal 6:31. Med intäkten löser stiftelsen sitt lån hos staden på 5,8 mnkr samt ersätter staden med 52,4 mnkr för att staden övertar stiftelsens pensionskuld samt 12,8 mnkr för att reglera pensionskostnaderna för 2023-2024. Med samtliga mellanhavanden lösta har stiftelsen ett kapital på minst 189,8 mnkr som de kan gå in med i stiftelsens kommande verksamhetsområde.

De båda förvärven genomförs samtidigt som nyttjanderättsavtalet avslutas. Slutregleringen av samtliga mellanhavanden genomförs via en nettobetaling (köpeskilling – lån, pensionskulder) till respektive stiftelse. För sjukhemmet sker i stället en avskrivning och övertagande av skulder.

Belopp i mnkr	Otium	Göteborgs sjukhem	Ålderdomshemmet	Summa
Köpeskilling	-93	0	-262,3	-356
Låneskuld	14,1	69,9	5,8	89,8
Pensionskuld	6,8	11,6	52,4	70,8
Årlig reglering av pension 2023-2024	0,96	3,4	12,8	17,16
Pensionskuld från ansvarsförbindelsen	0,05	0	1,5	1,55
Nettobetaling/avskrivning	-71,09	-84,9*	-189,8	-345,79

* Avskrivning

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns ett stort antal mellanhavanden mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser som etablerats under en lång tid, i vissa fall över hundra

år. Såväl tidsaspekten som mängden mellanhavanden bidrar till en komplex situation att lösa nu när en förändrad lagstiftning omöjliggör dessa mellanhavanden.

För att möjliggöra en lösning har stadsledningskontoret arbetat tillsammans med Tre Stiftelser, äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen. Bedömningen är att den föreslagna hanteringen är det enda alternativet som löser mellanhavandena utan påtaglig risk för såväl omsorgstagare, personal eller stiftelsernas överlevnad.

Enligt kommunfullmäktiges beslutade budget för 2025 ska ärenden som påverkar Göteborgs Stads budget hänvisas till ordinarie budgetprocess. Det innebär att ekonomiska konsekvenser hänskjuts till kommande kompletteringsbudget.

Genom att godkänna Tre Stiftelsers hemställan om försäljning av fastigheter och byggnader kan stiftelserna betala av sina lån. Förutom detta säkras pensionsskulden för de medarbetare som tidigare arbetat hos Tre Stiftelser. Om Göteborgs Stad därtill förvärvar fastigheterna från Tre Stiftelser kan staden återfå de investeringar som genomförts i stiftelsernas fastigheter och byggnader samtidigt som det skapas långsiktigt goda förutsättningar för staden att fortsatt bedriva äldreboenden i centrala lägen. Genom att godkänna Tre Stiftelsers hemställan kan samtliga mellanhavande mellan Göteborgs Stad och Tre Stiftelser avslutas samtidigt som stiftelserna blir skuldfria och frigör kapital för deras kommande verksamhetsområde.

Stadsledningskontoret föreslår därför att hemställan godkänns samt att Göteborgs Stads mellanhavanden med Tre Stiftelser avslutas i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



§ 354 Ärendenummer SLK-2023-00307

Redovisning av uppdrag om en fördjupad utredning som klargör Göteborgs Stads förhållande till Tre Stiftelser

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden får med stöd av vad som framkommit i stadsledningskontorets utredningar och av den externa utredarens rapport, i uppdrag att genomföra upphandling i lämplig form.
2. Exploateringsnämnden får i uppdrag att omförhandla nyttjanderätten på fastigheten Göteborg Änggården 35:1, som upplåtits vederlagsfritt till Göteborgs Sjukhem.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att säga upp Överenskommelsen, som reglerar Göteborg Stads förhållande till Tre Stiftelser, daterad 2003-12-19 godkänd av kommunstyrelsen i 2004-02-04 § 5.
4. Kommunstyrelsen får i uppdrag att vidta åtgärder för att avsluta de mellanhavanden som regleras i Överenskommelsen och som står i strid med lag, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
5. Kommunstyrelsen får i uppdrag att verka för att avsluta borgensåtaganden för Tre Stiftelsers pensionsutfästelser på Stiftelsen Otium och Stiftelsen Ålderdomshemmet Göteborg enligt kommunfullmäktiges beslut 1980-10-30 § 25 och 1997-06-12 § 19.
6. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2023-02-23 § 19 till kommunstyrelsen att tillsammans med äldre samt vård- och omsorgsnämnden samt stadsfastighetsnämnden återkomma till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige med en fördjupad utredning som klargör Göteborgs Stads förhållande till Tre Stiftelser, antecknas och förklaras fullgjort.

Handling

2024 nr 151.

Yrkanden

Hillevi Werring (MP), Marina Johansson (S) och Hans Arby (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Mattias Tykesson (M) yrkar bifall till förslaget från KD, M, L och D i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits. Omröstning begärs.



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-09-12

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till kommunstyrelsens förslag. Nej för bifall till yrkandet från Mattias Tykesson”.

Omröstningen utfaller med 43 Ja mot 38 Nej. Hur var och en röstar framgår av bilaga 10.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

Exploateringsnämnden

Stadsfastighetsnämnden

HEMSTÄLLAN TILL GÖTEBORGS STADS KOMMUNSTYRELSE AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV TRE STIFTELSERS FASTIGHETER

1 BESLUT

Tre Stiftelsers styrelse:

1. Hemställer till Göteborgs stads kommunstyrelse om att:
 - a. Stiftelsen Göteborgs sjukhem överlåter byggnaderna inom fastigheten Göteborg Änggården 35:1 och övriga materiella anläggningstillgångar till Göteborgs stad till det belopp som bedöms inte understiga tillgångarnas värde och motsvarar:
 - i. de låneskulder stiftelsen har till Göteborgs stad.
 - ii. Stiftelsens pensionsskuld.
 - b. Nyttjanderättsavtalet avseende Änggården 35:1 mellan Stiftelsen Göteborgs sjukhem och Göteborgs stad, daterat 2002-01-25 avslutas med hänvisning till att byggnaderna enligt punkt a. ovan övergår till staden.
 - c. Stiftelsen Otium överlåter stiftelsens tomträtt till fastigheten Göteborg Sävenäs 91:1 till Göteborgs stad till det marknadsvärde parterna enas kring varvid stiftelsen löser:
 - i. de låneskulder stiftelsen har till Göteborgs stad.
 - ii. Ersätter Göteborgs stad för övertagande av stiftelsens pensionsskuld.
 - d. Stiftelsen Ålderdomshemmet i Göteborg överlåter stiftelsens fastighet Göteborg Olivedal 6:31 till Göteborgs stad till det marknadsvärde, minus det bokförda värdet av Göteborgs stads investeringar, parterna enas kring varvid stiftelsen löser:
 - i. de låneskulder stiftelsen har till Göteborgs stad.
 - ii. Ersätter Göteborgs stad för övertagande av stiftelsens pensionsskuld.
 - e. Hemställa till Göteborgs Stads kommunfullmäktige om att godkänna överlåtelseerna och verka för att genomföra ovanstående hantering.
2. Översänder beslutet till Göteborgs stads kommunstyrelse för vidare hantering.
3. Förklarar beslutet omedelbart justerat.

2 BESKRIVNING AV ÄRENDET

2.1 Bakgrund

Göteborgs Stads kommunfullmäktigebeslut 2024-09-12, se nedan p 2.2.1 och 2.2.2, ställer krav på att stiftelserna utan dröjsmål löser sina låneskulder till staden och tryggar pensionsskulderna på annat sätt än med kommunal borgen.

Till följd av kommunfullmäktiges beslut den 12 september 2024 kom Tre Stiftelser under hösten 2024 till insikt om att omvårdnadsverksamheten, bland annat av ekonomiska skäl, måste upphöra. Tre Stiftelser vände sig då till staden med en förfrågan om staden var villig att ta över verksamheten och det visade den sig vara. I december 2024 beslutade kommunfullmäktige att så skulle ske och parterna kom överens om att verksamhetsövergången skulle ske den 1 september 2025.

För att Tre Stiftelser ska kunna lösa sina låneskulder till staden och kunna trygga sina pensionsutfästelser på annat sätt än genom kommunal borgen måste Tre Stiftelser avyttra sitt fastighetsinnehav. Vid diskussioner mellan Tre Stiftelser och staden under sommaren och hösten 2025 har det därvid framkommit att staden är beredd att förvärva fastighetsinnehavet och även övriga anläggningstillgångar och att ta över ansvaret för Tre Stiftelsers pensionsskuld. Det är Tre Stiftelsers bedömning att denna lösning är den mest ändamålsenliga för de tre stiftelserna och att den undanröjer risken för att de tvingas in i ett likvidationsförfarande enligt 7 kap. stiftelselagen – ett förfarande som undantagslöst leder till att stiftelserna upplöses.

2.2 Göteborgs Stads kommunfullmäktigebeslut 2024-09-12 (Handling 2024 nr 151) med kommentarer

2.2.1 Kommunstyrelsen får i uppdrag att vidta åtgärder för att avsluta de mellanhavanden som regleras i Överenskommelsen och som står i strid med lag, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Kommentar: Denna hemställan omhändertar åtgärden enligt uppdraget.

2.2.2 Kommunstyrelsen får i uppdrag att verka för att avsluta borgensåtaganden för Tre Stiftelsers pensionsutfästelser på Stiftelsen Otium och Stiftelsen Ålderdomshemmet Göteborg enligt kommunfullmäktiges beslut 1980-10-30 § 25 och 1997-06-12 § 19

Kommentar: Denna hemställan omhändertar åtgärden enligt uppdraget.

3 TRE STIFTELSERS FORTSATTA VERKSAMHET

3.1 Historik m.m.

De tre stiftelserna har vid respektive tidpunkt för instiftande (1726, 1863, 1958) bildats med syfte att i stiftelseform omhänderta behov av sociala och/eller sjukvårdande insatser som vid de respektive tidpunkterna inte ansetts vara uppgifter som staden/kommunen varit ansvarig för.

Över tid har samhällets utveckling inneburit att offentliga myndigheter har fått ett lagstadgat ansvar som omhändertar de behov för vilka stiftelserna ursprungligen bildades. Den senaste stora förändringen inom området skedde 1992 då den så kallade Ädelreformen trädde i kraft. Härutöver har förändringar skett vad avser rättsläget rörande krav på upphandling av stiftelsernas tjänster, något som under merparten av stiftelserna tillvaro inte varit aktuellt men nu är ett krav.

Det aktuella läget innebär en rättighetslagstiftning för medborgarna avseende samhällets skyldighet att tillhandahålla omvårdnad och sjukvård för äldre. Rättigheterna regleras främst genom Socialtjänstlagen samt Hälso- och sjukvårdslagen och ska garantera skäliga levnadsförhållanden.

De tre stiftelserna har över tid gått från att vara den huvudsakliga lösningen, för göteborgarna inom sina respektive områden, till att bli utförare som bidrar till knappt 10% av den inom Göteborg utförda omvårdnaden avseende *Särskilt boende för äldre*.

Alltså har stiftelsernas andel av nyttoskapande åtgärder för göteborgaren kommit att minska då såväl kommunen som privata aktörer etablerat sig och erbjuder motsvarande verksamhet. Alla göteborgare, med bistånd till särskilt boende för äldre, har varit välkomna att söka plats inom något av Tre Stiftelsers boende men uppfyllelsen av ändamålet har avgränsats av respektive stiftelses fastighet.

3.2 Ändring av stiftelsernas ändamål m.m.

Tre Stiftelser måste som har framgått ovan i avsnitt 2.1. avyttra sitt fastighetsinnehav för att kunna lösa sin låneskuld till staden och ersätta staden för övertagandet av ansvaret för Tre Stiftelsers pensionsskuld. Detta innebär i sin tur att var och en av de tre stiftelsernas ändamål måste ändras. De kan ju inte och får för övrigt inte heller enligt den dom som förvaltningsrätten meddelade 2021 främja sitt syfte genom att bedriva omvårdsverksamhet.

Det är styrelsens bedömning att verksamhetsföremålet först och främst måste ändras men med allra största sannolikhet gäller detta också beskrivningen av destinatärkretsen, två av de tre moment (syfte, verksamhetsföremål och destinatärkrets) som ingår i en fullständig ändamålsbeskrivning för en stiftelse. Ändringen av verksamhetsföremålet ska därvid gå ut på att var och en av de tre stiftelserna ska främja sitt syfte – att främja omvårdnad – genom att lämna bidrag och när det gäller destinatärkretsen att bidrag ska lämnas till initiativ vilka går utöver Socialtjänstlagens krav på en skälig levnadsnivå.

För att kunna ändra ändamålsföreskrifterna krävs till att börja med beslut av styrelsen för Sjukhemmet och av Sjukhemmet i dess roll som förvaltare för Ålderdomshemmet och Otium. Därutöver krävs enligt de för stiftelserna gällande stadgarna beslut av kommunfullmäktige. För att denna interna process ska leda till att de ändrade föreskrifterna får tillämpas måste Kammarkollegiet lämna tillstånd därtill med stöd av bestämmelserna i 6 kap. 1 § stiftelselagen. Det är styrelsens bedömning att sådant tillstånd kommer att meddelas. Det är vidare styrelsens bedömning att det bör göras en översyn också av övriga föreskrifter för de tre stiftelserna.

Göteborg 2025-09-19