



Protokoll nr 2

Sammanträdesdatum: 2025-02-26

Tid: 15:00-17:01, ajournering 15:57-16:10

Plats: Lillhagsparken 13, lokal Visdomen

Paragrafer: §§ 20–34

Närvarande

Ledamöter

Camilla Widman (S), ordförande

Mattias Tykesson (M), 2:e vice ordförande

Jöran Fagerlund (V), §§ 28–34

Thomas Pettersson (M)

Thomas Larsson (MP), 1:e vice ordförande

Patrik Krantz (L)

Mikael Ullström (SD)

Jörgen Knudtzon (KD)

Daniel Augustsson (C)

Tjänstgörande ersättare

Zebastian Björkqvist (V) är tjänstgörande ersättare för Jöran Fagerlund (V), §§ 20–27

Eva-Marianne Skånsberg (S) är tjänstgörande ersättare för Pontus Norman (S)

Karl Larsson Bergh (S) är tjänstgörande ersättare för Maud Ekman (V)

Övriga ersättare

Erjola Pere Poci (M)

Zebastian Björkqvist (V), §§ 28–34

Gunnar Persson (MP)

Övriga närvarande

Martin Blixt, direktör

Klara Friberg, nämnd- och ledningskoordinator

Jonathan Olsson, nämndsekreterare

Petra Fridstedt, förvaltningscontroller

Lisa Daleborn, avdelningschef Ekonomi

Helena Backman, avdelningschef HR

Maria Hagberg, avdelningschef Utveckling och styrning

Hanne Johansson Lundin, enhetschef Kommunikation

Lars Mauritzon, avdelningschef Förvaltning och fastighetsutveckling

Aleksandra Stojcevska, avdelningschef Drift och underhåll

Kristin Ring, planeringsledare

Anna Vänngård Sandell, projektledare, stadsbyggnadsförvaltningen, §§ 20–25

Jonas Olsson, tf. enhetschef, § 28

Febe Patriksson, verksamhetschef, § 28

Lotta Åström, enhetschef, §§ 20–29

Andreas Sjunnesson, verksamhetschef, §§ 27–34



Protokoll nr 2

Sammanträdesdatum: 2025-02-26

Personalföreträdare

Tor Kjellström (Sacorådet)

Emil Persson (Kommunal)

Justeringsdag:

2025-02-27

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla
den 2025-02-28



§ 20

Upprop av ledamöter och ersättare

Ordförande Camilla Widman (S) förklarar dagens sammanträde öppnat och hälsar alla välkomna.

Upprop förrättas.



§ 21

Val av justerare och justeringsdatum

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden uppdrar åt Mattias Tykesson (M) att tillsammans med ordförande Camilla Widman (S) justera dagens protokoll. Datum för justering fastställs till 2025-02-27.



§ 22

Godkännande av föredragningslista

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner föredragningslistan.



§ 23

Fråga om ledamots eventuella jäv

Ordförande Camilla Widman (S) informerar att de som omfattas av jäv i något ärende vid dagens sammanträde ska anmäla det under denna punkt.

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar mottagandet av informationen till protokollet samt noterar att ingen anmäler jäv.



§ 24

Rapport från ledamöter

- Ingen rapport för ledamöter.

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.



§ 25

Information från stadsfastighetsförvaltningen

- Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖISS)
- Investeringsnomineringar
- Uppdrag om krav på kollektivavtal
- Stadsfastigheter i media

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.



§ 26 Ärendenummer SFF-2025-00164

Ekonomiskt utfall per januari

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.

Handling

1. Presentation ekonomiskt utfall per januari

§ 27 Ärendenummer SFF-2025-00146

Yrkande från M, L, och KD om att teckna ett Triple Net-avtal med Räddningsmissionen för fastigheten Gårdsten

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden ger direktören i uppdrag att upprätta ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14.
2. Stadsfastighetsnämnden ger direktören i uppdrag att teckna nytt hyresavtal avseende befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14 på befintliga villkor att gälla *senast* från 1 juni och tills vidare, intill dess att ett möjligt Triple Net-avtal tecknats och ersätter avtalet.

Tidigare behandling

Bordlagt SFN 2025-02-06

Handlingar

1. Yrkande M, L och KD, protokollsbilaga 1

Yrkanden

Mattias Tykesson (M), Daniel Augustsson (C) och Patrik Krantz (L) yrkar bifall till yrkande M, L och KD.

Camilla Widman (S) yrkar avslag till yrkande M, L och KD.

Propositionsordning

Ordförande ställer yrkande om att avslå yrkande M, L, KD mot bifall till yrkande M, L, KD och finner att nämnden beslutar att avslå yrkande M, L, KD. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: Ja för avslag till yrkande M, L, KD och nej för bifall till yrkande M, L, KD.

Camilla Widman (S), Eva-Marianne Skånsberg (S), Thomas Larsson (MP), Zebastian Björkqvist (V) och Karl Larsson Bergh (S) röstar ja, medan Mattias Tykesson (M), Thomas Pettersson (M), Patrik Krantz (L), Mikael Ullström (SD), Jörgen Knudtzon (KD) och Daniel Augustsson (C) röstar nej.

Med fem ja-röster mot sex nej-röster beslutar nämnden att bifalla yrkande M, L, KD.

Protokollsanteckning

Direktören lägger protokollsanteckning enligt följande:

Protokoll nr 2

Sammanträdesdatum: 2025-02-26

Direktören vill göra nämnden uppmärksam att det inte är en kommunal angelägenhet att tillgodose en fristående aktörs lokalbehov om det inte finns särskilda skäl. I detta fall har det inte framkommit några sådana skäl. Nuvarande hyresgäst kände till att hyresavtalet skulle sägas upp till avtalstidens utgång och övertog ett lokalhyresavtal som var uppsagt för avflyttning vid överlåtelsen. Kommunen ska även hantera alla enskilda aktörer på ett likvärdigt sätt. Kommunen är förhindrad att ge subventioner eller ekonomiska fördelar utöver elevpeng till enskild skolhuvudman utan stöd i lag eller författning.

Enligt kommunallagen ska nämnden inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med det reglemente som fullmäktige har bestämt. Beslutet faller utanför nämndens grunduppdrag enligt reglementet. Att upplåta lokaler med villkor att hyresgästen ska bekosta investeringar och ansvara för stora byggentreprenadarbeten ingår enligt min uppfattning inte i förvaltningens uppdrag att hyra ut tomställda lokaler. Den långa upplåtelseiden på tjugo år indikerar också att ärendet är av principiell beskaffenhet och behöver beslutas av kommunfullmäktige.

Även om hyresgästen enligt avtalet ansvarar för renovering, drift och underhåll gentemot förvaltningen, är det nämnden som fastighetsägare som bär ansvaret för att uppfylla lagstiftningens och andra föreskrifters krav på byggnaden gentemot tillsynsmyndigheter, oavsett eventuell upplåtelse. Förvaltningen kan således bli föremål för åtgärdsförelägganden.

Avtalsupplägget kan innebära en upphandlingspliktig anskaffning av byggentreprenad (LOU). Entreprenadarbetena föreslås finansieras delvis genom nedsatt hyra, vilket betraktas som ekonomisk ersättning för nyttigheter som kommer kommunen, i egenskap av fastighetsägare, tillgodo.

Direktören vill också, enligt direktörens instruktion från nämnden punkt 2.1.4, göra nämnden uppmärksam på att en fortsatt upplåtelse av skollokaler på villkor som motsvarar nuvarande villkor enligt beslutet inte är uttryckligen finansierat. En fortsatt upplåtelse är förknippad med stora risker för att skolbyggnaderna behöver evakueras med kort varsel, främst på grund av dess skick. Det saknas finansiering för att hantera konsekvenserna av en sådan situation. Det saknas också finansiering för att både kort- och långsiktigt utföra underhåll för att minska denna risk.

Reservationer

Camilla Widman (S), Eva-Marianne Skånsberg (S), Thomas Larsson (MP), Zebastian Björkqvist (V) och Karl Larsson Bergh (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande. Ledamöterna motiverar reservationen enligt följande:

Vi rödgröna reserverar oss med anledning av de flera starka skäl som förvaltningen har redovisat samt av samma anledning som direktören.

Mot bakgrund av detta, samt de betydande oklarheterna kring beslutsnivå, anser vi att ett bifall till yrkandet är beklagligt.



§ 28 Ärendenummer SFF-2025-00034

Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter 26 februari 2025

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a. Bergumsskolan F-9, verksamhetsanpassningar, renovering och nybyggnad (SFF-2023-00451).

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med bilagor
2. Yttrande M, L, KD och D, protokollsbilaga 2



§ 29 Ärendenummer SFF-2025-00043

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter 26 februari 2025

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a. Gerdas gård, Vård och omsorgsboende (SFF-2023-04139).

Handling

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande



§ 30 Ärendenummer SFF-2025-00163

Information inför beslut om indexering självkostnadshyra

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med bilagor



§ 31 Ärendenummer SFF-2025-00054

Remisslista per februari 2025

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.

Handling

1. Remisslista per februari 2025



§ 32 Ärendenummer SFF-2025-00055

Anmälan av delegationsbeslut 2025

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar anmälan av delegationsbeslut till protokollet.

Handling

1. Förteckning över delegationsbeslut 2025-02-26



§ 33

Övrigt

- Inga övriga frågor.

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.



§ 34

Nästa möte

Nästa möte är fredagen den 28 mars kl. 09:00 på Lillhagsparken 13, lokal Visdomen.

Yrkande

M, L, KD

2025-02-21

Nytt ärende

Reviderat Yrkande angående – Teckna ett Triple Net-avtal med Räddningsmissionen för fastigheten Gårdsten 12:14.

Förslag till beslut

I Stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden ger direktören i uppdrag att upprätta ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14.
2. Stadsfastighetsnämnden ger direktören i uppdrag att teckna nytt hyresavtal avseende befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14 på befintliga villkor att gälla *senast* från 1 juni och tills vidare, intill dess att ett möjligt Triple Net-avtal tecknats och ersätter avtalet.

Yrkandet

Det befintliga hyresavtalet för Communityskolan Gårdsten som drivs av huvudman RM Bildning AB har upphört formellt och löper ut sommaren 2025. Skolan nyttjar nu lokalen med stöd av ett uppskovsbeslut, fattat av hyresnämnden, där uppskov medgavs till den 30 juni 2025. Skälet till att det sades upp från Stadsfastigheters sida och förlängdes endast ett år, var att staden inte såsom fastighetsägare kunde ansvara för en skola med kraftigt eftersatt underhåll och att renovering av skolan inte var aktuell. Som skäl för sin uppsägning av hyresavtalet med RM Bildning AB har Staden även anført att hyresgästen har misskött sig i sådan omfattning att det är skäligt att hyresavtalet inte förlängs. Stadens skäl för uppsägningen bedöms inte vara tillräckliga för att bryta besittningsskyddet. Uppsägningen av hyresavtalet kommer därmed sannolikt medföra skadeståndsskyldighet för Staden. En rimlig uppskattning av skadeståndets storlek är i storleksordningen 20 - 30 mkr beräknat enligt den s.k. avkastningsvärdesmetoden.

För att säkerställa en långsiktig lösning för en skolhuvudman som framgångsrikt bedriver utbildningsverksamhet i området, bör kommunen erbjuda ett hyresavtal i formen av ett s.k. Triple Net-avtal på 20 år. Ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) innebär att hyresgästen tar fullt ansvar för fastighetens drift, underhåll och investeringar, utöver själva hyran.

Denna avtalsform möjliggör en fortsatt skolverksamhet i en stadsdel där behovet av stabila utbildningsinsatser är stort.

Genom ett Triple Net-avtal kan Staden och RM Bildning AB alltså hantera frågan om underhållsansvaret på så sätt att RM Bildning AB får hela underhållsansvaret för de skollokaler där Communityskolan Gårdsten bedrivs idag. Det finns inga hyresjuridiska hinder för att ingå den typen av hyresavtal mellan Staden och RM Bildning AB. Avtalet utgör inget stöd, utan det är en reglering som vilket annat hyresavtal som helst där ökat ansvar för lokalerna växlas mot en lägre hyra, vilket ger minskad risk för fastighetsägaren.

Enligt kommunfullmäktiges reglemente för Stadsfastighetsnämnden har nämnden ansvar för hantering av tomställda lokaler i sitt eget bestånd, vilket kan ske genom extern uthyrning eller avyttring. Nämnden ansvarar för hyressättning av lokalerna i nämndens lokalbestånd. Det finns en rad bestämmelser i reglementet som ger nämnden befogenhet att samverka med civilsamhället. Bestämmelserna ger stöd för att nämnden har behörighet att ingå avtalet.

En utdragen avtalsprocess kommer skapa oro och kan tvinga RM Bildning AB att varsla personal och säga nej till elever som söker sig till skolan för nästa läsår. Det kan i förlängningen leda till att skolan tvingas lägga ner trots att den får ett avtal som medger att den kan finnas kvar. För att säkerställa att skolan kan drivas vidare med goda förutsättningar för arbetsro behövs ett avtal som kan träda in utan någon förhandlingsprocess. Eftersom det är för sent att återta uppsägningen behöver ett nytt avtal tecknas med samma villkor som det befintliga men uppsagda avtalet hade så att det kan träda i kraft i god tid innan uppskovstiden går ut den 30 juni.

Detta ger trygghet och arbetsro för Communityskolans ledning och inte minst dess elever och personal. Samtidigt ger det förvaltningen tid att arbeta fram ett Triple Net-avtal tillsammans med Communityskolans huvudman RM Bildning AB.

En förstudierapport från Göteborgs stad och Stadsfastighetsförvaltningen (fastställd 2023-03-22) konstaterar att lokalerna är kraftigt undermåliga: "Fastigheten uppfyller i dess nuvarande skick i mycket stor omfattning inte dagens byggnormer eller myndighetskrav". En budgetberäkning för nödvändig renovering, framtagen av Jernbro AB (2024-02-14, Bahra Ali och Mats Andersson), uppskattar den totala kostnaden till 265 miljoner kronor för att förlänga fastighetens livslängd med 25–30 år.

Staden kommer genom avtalet inte utöva något som helst avgörande inflytande på projektering eller anskaffning. Staden kommer endast att ställa berättigade krav på att författningar och myndighetskrav uppfylls på byggnaden och lokalerna. Inga anskaffningar kommer att ske för att anpassa byggnaderna eller lokalerna till stadens krav eller behov.

Investeringar i fastigheten behöver göras omgående så att lokalerna kan uppgraderas till en modern grundskolas standard. Eftersom skolhuvudmannen åtar sig att genomföra erforderliga renoveringar, krävs ett långsiktigt hyresavtal på 20 år. Detta är en förutsättning för att verksamheten ska kunna bära investeringarna ekonomiskt.

Vidare bör den hyra som Stadsfastighetsförvaltningen tar ut beräknas i relation till fastighetens omfattande underhållsskuld.

Communityskolan Gårdsten drivs utan vinstintresse på idéburen grund. Skolan är ickekonfessionell. Skolinspektionen har granskat den nya huvudmannen både vid uppstart

och etableringskontroll och inte haft några anmärkningar på undervisning, trygghet eller studiero. Skolans elever presterar väsentligt bättre än Skolverkets förväntade resultat, baserat på familjernas socioekonomiska bakgrund. Antagningen sker enligt närhetsprincipen och skolan spelar en central roll i att motverka att Gårdsten klassas som ett utsatt område.

Yttrande
Ärende 9
2025-02-25

M, L, KD och D

Yttrande Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter 2025

Yttrandet

Vi kan konstatera att det varit uppenbara brister i kommunikationen från den beställande förvaltningen avseende den evakuering av elever som projektet medför. Detta gäller specifikt den bussning av elever som kommer att göras till baracker på Gunnilseskolan under en längre period.

Moderaterna, Liberalerna, Kristdemokraterna och Demokraterna anser att tidig och grundlig information till elever och föräldrar är en otroligt viktig del i samband med projekt som innebär en evakuering av elever. Vi har sett det i andra projekt och vilken frustration och oro det skapar hos elever och familjer. Vi förstår att verksamhetsanpassningar och renoveringar är komplexa avseende frågan om elevernas bästa, men vi vill trycka på att en tidig och tydlig kommunikation som ger möjlighet till en verklig dialog är A och O. Här har även Stadsfastighetsförvaltningen ett ansvar



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: JENNIE CAMILLA ROSE-MARIE WIDMAN
Date: 2025-02-27 12:24:12
BankID refno: 01954726-4b20-7147-9d32-7a3840653e27



Ordförande: Camilla Widman

Signed by: Arvid Mattias Tykesson
Date: 2025-02-27 12:30:40
BankID refno: 0195472c-2124-7718-af19-8a525b540518



2:e vice ordförande : Mattias Tykesson