

## Q&A om intentionsavtalet mellan Danderyds kommun och Blomsterfonden

### # Övergripande frågor

#### Hur många bostäder handlar det om?

Seniorradhusen i Enebyberg består av 76 hyresradhus om 2–3 rum och kök, avsedda för personer över 75 år.

#### Vem äger bostäderna och marken?

Kommunen äger marken och byggnaderna idag. Vid en eventuell tomträttsupplåtelse går ägandet av byggnaderna över på tomträttshavaren.

#### Vad föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU)?

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen ska besluta att kommunen ska arbeta vidare med att ta fram ett förslag till tomträttsavtal, nödvändiga sidoavtal och oberoende värderingar för att tillsammans med Blomsterfonden utreda förutsättningar för ett möjligt kommande beslut.

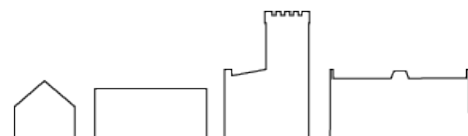
Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår vidare arbete för att säkerställa kvarboende för nuvarande hyresgäster och ett långsiktigt seniorboende där en extern aktör övertar ansvar för drift, underhåll och investeringar samtidigt som kommunen fortsatt äger marken.

Intentionsavtalet i sig innebär inga bindande beslut, utan ett ställningstagande att gemensamt utreda förutsättningar för ett möjligt kommande beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Formellt föreslår KSAU att kommunstyrelsen fattar följande beslut:

A. Att kommunstyrelsen beslutar att ingå det föreslagna intentionsavtalet med Blomsterfonden om upplåtelse av tomträtt för seniorradhusen i Enebyberg.

B. Att kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att, i enlighet med intentionsavtalet, fortsätta arbetet med ett utvecklat seniorboende i Enebyberg genom att ta fram förslag till tomträttsavtal och nödvändiga sidoavtal.



C. Att kommunstyrelsen beslutar att en oberoende värdering av byggnadsvärdet ska genomföras inför kommande ställningstaganden och förhandlingar, som underlag för bedömning av en punkt i intentionsavtalet.

### **Vad vill man uppnå med intentionsavtalet?**

Intentionsavtalet mellan Danderyds kommun och Blomsterfonden om seniorradhusen i Enebyberg syftar till att hitta en långsiktigt hållbar lösning för boendet. Kommunen vill säkerställa trygga och attraktiva seniorbostäder för dagens och framtidens äldre.

Blomsterfonden är en ideell förening med lång erfarenhet av att erbjuda omsorg för äldre – ett arbete som pågått sedan 1921. I dag erbjuder Blomsterfonden ett brett utbud av boendeformer. Man har fem seniorboenden med sociala aktiviteter, fyra vård- och omsorgsboenden samt egen hemtjänst i Stockholms stad och i Danderyds kommun (Svalnäs).

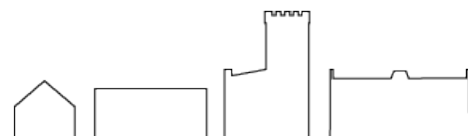
Blomsterfonden strävar efter att möjliggöra ett självständigt och meningsfullt liv genom hela åldrandet. De lyfter fram att människor ska kunna fortsätta leva på sina egna villkor, med bibehållen livsstil och personlig frihet, från 65 år och livet ut.

### **Varför vill kommunen göra detta?**

Seniorbostäderna utgör ett viktigt komplement i kommunens bostadsutbud för äldre. Byggnaderna har ett omfattande renoveringsbehov. Förvaltningen har tidigare bedömt att nödvändiga åtgärder skulle medföra betydande investeringskostnader. Kommunens nuvarande investeringsplanering för kommande år inrymmer inte dessa kostnader eller åtgärder.

Förslaget till intentionsavtal utgör en ändamålsenlig inriktning för att säkerställa ett långsiktigt hållbart seniorboende i Enebyberg. Genom att upplåta fastigheterna med tomträtt till en extern aktör möjliggörs nödvändiga investeringar i fastigheterna utan att kommunen behöver bära motsvarande kapital- och driftkostnader. Samtidigt behåller kommunen ägandet av marken och kan genom avtal säkerställa att bostäderna fortsatt används för seniorboende.

Sammantaget bedöms förslaget bidra till en mer långsiktigt hållbar ekonomisk hantering av fastigheterna, samtidigt som kommunen behåller ägandet av marken och därmed en långsiktig kontroll över användningen.



### **Vad innebär avtalet i juridisk mening?**

Intentionsavtalet är en avsiktsförklaring där parterna uttalar att de tillsammans ska utreda ekonomiska, tekniska och juridiska förutsättningar inför ett eventuellt kommande avtal som föreläggs kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Det innebär att det finns idag inte några beslut om att upplåta marken med tomträtt och överlåta byggnaderna. Det är det kommunfullmäktige som fattar beslut om.

### **Innebär detta att slutligt beslut redan har fattats?**

Nej. Intentionsavtalet är inte ett slutligt beslut. Beslut av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige kommer att krävas innan slutliga avtal kan ingås. Intentionsavtalet - om kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå det – handlar bara om att utreda om det finns förutsättningar för att ta fram ett förslag om tomträttsavtal.

### **När tas beslut?**

Kommunstyrelsen väntas fatta beslut i augusti i den nu föreslagna delen som avser intentionsavtalet att gå vidare i samtalen enligt en riktning.

## **# Vad detta innebär för boende/invånare**

### **Förändras ägandet av marken i Enebyberg?**

Nej, kommunen kommer fortsatt att äga marken.

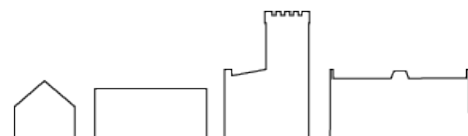
### **Reglerar intentionsavtalet frågan om tomträttsupplåtelse?**

Nej, intentionsavtalet innebär *inte* något slutligt beslut om tomträttsupplåtelse. En tomträttsupplåtelse skulle innebära att kommunen behåller ägandet av marken men upplåter nyttjanderätten till en annan part, i detta fall Blomsterfonden.

Ett eventuellt framtida beslut om detta kräver politiska beslut och slutliga avtal mellan parterna.

### **Får kommunen betalt för husen?**

Det är i dagsläget inte klarlagt. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunen ska arbeta vidare med att ta fram ett förslag till tomträttsavtal, nödvändiga sidoavtal



och oberoende värderingar för att tillsammans med Blomsterfonden utreda förutsättningar för ett möjligt kommande beslut.

### **Vad händer med de nuvarande hyresgästerna om marken upplåts med tomträtt?**

Just nu händer ingenting. Om marken upplåts med tomträtt kan nuvarande hyresgäster bo kvar i enlighet med intentionsavtalet. Det är en av förutsättningarna för samtalen och formen för de boende ska regleras i avtal.

### **Kommer bostäderna fortsatt vara hyresrätter?**

Ja, de ska fortsatt vara seniorbostäder i hyresrätt.

### **Kan bostäderna ombildas till bostadsrätter?**

Nej, det ska inte vara möjligt.

### **Kan hyrorna komma att höjas?**

Det här är en fråga som inte omfattas av intentionsavtalet. Hyrorna bestäms i enlighet med bruksvärdesprincipen.

### **Finns det möjlighet till dialog?**

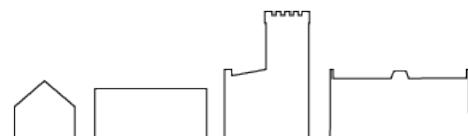
Ja, kommunen har bjudit in till fortsatt dialog med intresserade invånare.

## **# Om valet av blomsterfonden**

### **Varför har ni bara frågat Blomsterfonden och inga andra intressenter?**

Valet att inleda dialog just med Blomsterfonden grundar sig på följande:

- Blomsterfonden är en ideell förening med uppgift enligt sina stadgar att "äga, uppföra och driva bostäder och sjukhem för gamla och behövande personer".
- Blomsterfonden har ett befintligt särskilt boende för äldre, Tallgården, och ett seniorboende, Svalnäs, i Danderyd.
- Blomsterfonden driver hemtjänst i kommunen.
- Blomsterfonden har erfarenhet av ett liknande upplägg i en annan kommun.



- Blomsterfonden har ställt sig positivt till att gemensamt med kommunen utreda förutsättningarna att nyttja de aktuella fastigheterna med tomträtt och fortsatt bedriva seniorboende i hyresrätt.

### **Varför har ni inte prövat med andra aktörer/leverantörer?**

Bedömningen är att Blomsterfonden erbjuder en lösning utifrån de behov som finns. Blomsterfonden är en ideell förening med uppgift enligt sina stadgar att ”äga, uppföra och driva bostäder och sjukhem för gamla och behövande personer”. Blomsterfonden har ett befintligt särskilt boende för äldre, Tallgården, och ett seniorboende, Svalnäs, i Danderyd. Blomsterfonden driver hemtjänst i kommunen. Blomsterfonden har erfarenhet av ett liknande upplägg i en annan kommun.

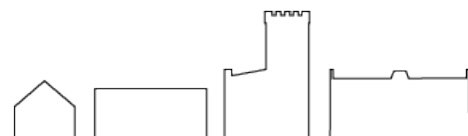
### **Varför är detta inte föremål för upphandling?**

En tomträttsupplåtelse är inte en upphandling enligt 1 kap. 2 § LOU, eftersom kommunen inte köper en tjänst eller entreprenad utan upplåter nyttjanderätten till mark som man förblir ägare till.

Enligt kommunens egen beslutade policy för markanvisning och markförsäljning redovisas de centrala villkor som kommunen utgår från vid markanvisning och försäljning av mark, samt tomträttsupplåtelse som detta ärende handlar om. Policyn är beslutad av kommunfullmäktige den 17 december 2018 (§ 203), dnr 2025/0152.

Policy för markanvisningar och markförsäljning slår fast att beslut om vilket markanvisningsförfarande som ska användas fattas av kommunstyrelsen. Den säger att anbud är huvudalternativ för en markanvisning, men kommunen får också använda tävling och direktanvisning som verktyg. Direktanvisning kan exempelvis enligt policyn ges när det finns särskilda motiv som att kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som uppfyller ett allmänt intresse i kommunens utveckling eller en unik projektidé.

Detta ärende handlar om tomträttsupplåtelse som också finns med i kommunens policy för markanvisning och markförsäljning. ”Överlåtelse av mark kan i undantagsfall ske genom tomträttsupplåtelse. Vid tomträttsupplåtelse har kommunen möjlighet att lägga in villkor i avtalet som styr kommunens fortsatta intressen gällande fastigheten. Motiv för tomträttsupplåtelse kan bland annat vara behov av att bevara kulturhistoriska värden för en byggnad eller på annat sätt reglera markens nyttjande.”



Detta är en direktanvisning, som föreslås.

### **Varför kontaktades Blomsterfonden innan det fattas något politiskt beslut?**

Kommunstyrelsen har tidigare tagit ställning för en planeringsinriktning som övergripande innebär att detta område fortsatt ska användas för seniorboende.

Seniorbostäderna utgör ett viktigt komplement i kommunens bostadsutbud för äldre. Byggnaderna har ett omfattande renoveringsbehov. Förvaltningen har tidigare bedömt att nödvändiga åtgärder skulle medföra betydande investeringskostnader. Kommunens nuvarande investeringsplanering för kommande år inrymmer inte dessa kostnader eller åtgärder.

Kommunledningskontoret har utifrån dessa förutsättningar, i dialog med Blomsterfonden som redan är etablerad i Danderyd, tagit fram ett förslag till intentionsavtal avseende upplåtelse av fastigheterna med tomträtt till Blomsterfonden.

Syftet är att säkerställa kvarboende för nuvarande hyresgäster och ett långsiktigt seniorboende där en extern aktör övertar ansvar för drift, underhåll och investeringar samtidigt som kommunen fortsatt äger marken. Detta bedöms övergripande ligga i linje med den planeringsinriktning för området som kommunstyrelsen beslutat om.

