



Handläggare Fastighetskontoret
Stefan Båmstedt
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 279 08
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-10-20

Tillämpade principer för fastighetskontorets externa andrahandsuthyrning av inhyrda förskolelokaler.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets lägesredovisning för andrahandsuthyrning av inhyrda lokaler till externa hyresgäster för bedrivande av enskild förskoleverksamhet.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att se över nuvarande rutiner för att säkerställa att uthyrningsverksamheten inom ramen för marknadshyra inte går med underskott.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Robert Tjulin
t f Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret redovisar i ärendet enligt vilka principer som andrahandsuthyrningen sker av inhyrda lokaler från privata fastighetsägare till enskilda andrahandshyresgäster som bedriver förskoleverksamhet. Totalt rör det sig om ett 60-tal lokaler enligt de principer som beslutades 2008 då ingångna avtal för extern förskoleverksamhet överfördes från utbildningsförvaltningen till fastighetskontoret.

Fastighetskontoret upprättar andrahandsavtal som i stora delar är likalydande med förstahandsavtalet. Skillnaden kan vara att kontorets hantering och åtaganden som förstahandshyresgäst också ska rymmas inom andrahandsavtalet bland annat för att inte betraktas som ett otillåtet stöd till enskild näringsidkare enligt 2 kap. 8 § i kommunallagen.

Kostnaden för dessa tjänster per hyresobjekt beräknas för närvarande i genomsnitt uppgå till 70 kr/kvm och år, vilket ska rymmas inom den debiterade marknadshyran, täcker inte verkliga kostnader. Överstiger kontorets andrahandshyra marknadshyran är risken stor att den underkänns i hyresnämnden. Från kontorets sida finns inget som hindrar att andrahandshyresgästen tecknar ett eget förstahandsavtal med fastighetsägaren om man vill undslippa denna kostnad och själv ta på sig

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

arbetet. En sådan ändring kan även ske löpande under kontraktstiden. Sammanlagt har andrahandsuthyrningen de senaste sex åren gått med ett underskott på cirka 1,2 mnkr. Inräknat det första året 2008 då dock inga kostnader för gemensam administration togs ut, uppgår det sammanlagda underskottet till cirka 0,2 mnkr.

Av de sex åren 2009-2014 redovisas underskott för fyra år och överskott för två. Fastighetskontoret avser nu att se över rutinerna och i kommande förhandlingar med fastighetsägarna om villkorsändringar, sträva efter 12 månaders uppsägning. I kontorets förhandlingar med andrahandshyresgästerna är målet att ha 9 månaders uppsägningstid. Därigenom åstadkommes det tidsutrymme som idag saknas för att uppnå resultat där kontoret får täckning för sina kostnader.

Bakgrund

Fastighetsnämnden hyr idag ett 60-tal lokaler som i sin tur hyrs ut i andra hand till förskoleverksamhet. Bakgrunden till detta är att den 1 januari 2008 överfördes hyreskontrakten för ett antal enskilt drivna förskolor över från utbildningsförvaltningen till fastighetsförvaltningen. Lokalerna hyrs i många fall från privata bostadsrättsföreningar som då förskolorna startade i enskilt regi, såg en större trygghet i att hyra ut till fastighetskontoret. I egenskap av förstahandshyresgäst som i andra hand vidareuthyr lokalerna, får kontoret rollen som både hyresgäst och hyresvärd. Detta kan i många fall medföra ett såväl administrativt som tekniskt merarbete, vars kostnad ska täckas inom ramen för den marknadshyra som debiteras. En huvudregel är att andrahandsavtalen som har tecknas är likalydande med förstahandsavtalens villkor vad gäller lokalens användning, storlek, inredning, hyrestid, uppsägningstid och förlängning, tillhandahållen värme och varmvatten, el, fastighets-skatt, gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst etcetera.

Den debiterade marknadshyran ska även täcka kontorets kostnader för gemensam administration med mera som för närvarande uppgår till cirka 70 kr/kvm och år ska inkludera den tid som läggs ner på ekonomihantering, förvaltarinsatser, möten med myndigheter, felanmälningar, insatser av teknisk personal, hyresförhandlingar och tidvis en del juridiskt arbete. Om förstahandsavtalet innebär att kontoret betalar marknadshyra till fastighetsägaren innebär ett ytterligare påslag med 70 kr/kvm och år en stor risk för underkännande om ärendet hamnar i hyresnämnden. Av det skälet måste kontorets andrahandshyresnivå ligga inom gällande marknadshyra. Fastighetskontoret måste således förhandla med fastighetsägaren så att detta möjliggörs.

Eftersom fastighetskontoret inte på förhand vet vilken hyra som ägaren av fastigheten bedömer som marknadsmässig och avtalen ofta löper med samma tid, innebär detta att den beräknade hyra som fastighetskontoret

säger upp sin hyresgäst till, även ska täcka kontorets kostnader enligt ovan. Det innebär en ekonomisk risk för staden om fastighetsägaren lyckas få igenom en hyra som ligger betydligt högre. Att om möjligt vänta med uppsägningen för villkorsändring av andrahandshyresgästen till dess att avtalet med fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen är klar, låter sig heller inte göras av olika skäl, men kontoret strävar dit genom att föröka få fastighetsägarens uppsägningstid att vara tre månader längre än kontorets uppsägningstid till sin hyresgäst.

Om fastighetskontoret inte skulle ta ut marknadshyra och få täckning för sina kostnader, finns också en risk för att en lokaluthyrning till en enskilt driven verksamhet kan ses som ett otillåtet stöd till enskild näringsidkare enligt 2 kap. 8 § i kommunallagen.

Alternativ

Ett alternativ till vad som idag gäller, är naturligtvis att den externa andrahandshyresgästen själv tecknar förstahandskontrakt med fastighetsägaren och endast betalar den hyra som man själv eller via sitt ombud kommer överens om. Hyresgästen tar då på sig det ansvar och arbete som förstahandshyresgäst som idag ligger på fastighetskontoret. Den samlade bokförda kostnadsbilden sedan starten 2008 av det 60-tal externa andrahandsavtal kontoret administrerar, visar ett underskott på sammanlagt 1,2 mnkr för de senaste sex åren eller 0,2 mnkr om man räknar år sju det vill säga startåret 2008. De debiterade emellertid inte några kostnader för kontorets gemensamma administration (overheadkostnader), så det året blir missvisande.

Om fastighetsägaren säger upp ett förstahandskontrakt sista dagen har fastighetskontoret saknat tidsmarginal att säga upp andrahandsavtalet i tid om båda har samma uppsägningstid. Av det skälet strävar nu kontoret att vid kommande uppsägningar för villkorsändringar, ha en kortare uppsägningstid, exempelvis 9 månader, med andrahandshyresgästen. Kontoret föreslår därför att man får i uppdrag av fastighetsnämnden att se över de nuvarande rutinerna för att säkerställa att andrahandsuthyrningen inom ramen för marknadshyra inte går med förlust.

SLUT