



Kontaktperson fastighetskontoret:  
Stefan Båmstedt  
Telefon: 08-508 279 08  
stefan.bamstedt@stockholm.se

Kontaktperson idrottsförvaltningen:  
Anders Berlin  
Telefon: 08-508 283 57  
anders.berlin@ stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2012-04-17  
Idrottsnämnden 2012-04-17

## **Principer för hyressättning och fortsatt drift av stadens ridanläggningar**

### **Fastighetskontorets förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande redovisat förslag att kontoret hyr ut de fem aktuella ridanläggningarna till idrottsförvaltningen till självkostnadshyra. Idrottsförvaltningen hyr i sin tur ut anläggningarna med marknadshyra till den som svarar för ridskoleverksamheten enligt de principer som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

### **Idrottsförvaltningens förslag till beslut**

1. Idrottsnämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande redovisat förslag att förvaltningen hyr de fem aktuella ridanläggningarna av fastighetskontoret till självkostnadshyra. Idrottsförvaltningen hyr i sin tur ut anläggningarna med marknadshyra till den som svarar för ridskoleverksamheten enligt de principer som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

Olof Öhman  
Förvaltningschef  
Idrottsförvaltningen

Juan Copovi-Mena  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret



## Sammanfattning

Fastighetskontoret har i samarbete med idrottsförvaltningen utrett frågan om vilken driftform som är lämplig för den fortsatta driften av stadens ridanläggningar, samt vilka principer för hyressättning som bör gälla. Sedan många år tillbaka sker uthyrning till hyresgäster som bedriver ridskoleverksamheten i bolagsform. I den juridiska delen av utredningen har juridiska avdelningen vid stadsledningskontoret konsulterats och i bedömning av marknadshyra för ridanläggningarna i Stockholm, har fastighetskontoret anlitat en auktoriserad fastighetsvärderare. Som metod för bedömning av en marknadsmässig hyra för de studerade anläggningarna, utan konkurrensutsättning av verksamheten på den öppna marknaden, har utredningen dels gjort jämförelser med andra ridanläggningar och dels utgått från de studerade ridskolornas omsättning enligt senaste årens redovisade årsomsättning.

Utredningen har haft som syfte att utreda de juridiska förutsättningarna för och alternativen till fortsatt drift av ridanläggningarna. Att främja idrotts- och fritidsverksamhet i kommunen, i vilken ridverksamhet ingår, tillhör kommunens allmänna kompetens enligt 2 kap i kommunallagen. Nuvarande hyresgäster har gällande hyresavtal enligt vilka de också har besittningsskydd. Dessa avtal kommer dock att sägas upp för villkorsändring inför fortsatt hyrestid. Med en fortsättning enligt nuvarande avtal finns en risk att uthyrningen kommer att ses som ett otillåtet stöd till enskild näringsidkare enligt 2 kap. 8 § i kommunallagen.

I utredningen föreslås att ridanläggningarna även fortsättningsvis hyrs ut av fastighetskontoret till idrottsförvaltningen till självkostnadshyra. Hyresavtalen med idrottsförvaltningen upprättas enligt motsvarande huvudprinciper som gäller för övriga idrottsanläggningar. Idrottsförvaltningen i sin tur hyr därefter ut anläggningarna till ridskolorna som bedriver ridskoleverksamheten. Uthyrningen till ridskolorna sker då till marknadsmässig hyra. Utifrån den undersökning som gjorts, har marknadshyran för ridanläggningar generellt sett bedömts ligga på 4-8 procent av årsomsättningen. Hyresnivån beror på vilka förutsättningar som gäller för varje anläggning.

Som grund för undersökningen av marknadshyra för ridanläggningar i Stockholmsområdet, har utgångspunkten skett från två av stadens ridanläggningar som kan sägas vara representativa även för de övriga. Bedömningen av marknadshyra har skett med hänsyn tagen till olika gällande parametrar såsom tillåtna andelen privathästar, hyresgästens ansvar för drift, skötsel och underhåll med mera. Utifrån detta, föreslås att den ingångshyra som ridskolorna ska betala, bör ligga kring 4-5 procent av årsomsättningen. En rimlig marknadshyra räknat i prisnivå 2012 för de båda anläggningar som studerats har bedömts till intervallet 250 000 – 300 000 kronor per år. En omsättningsbaserad marknadshyra bör också kombineras med en lägsta hyresnivå, vilken bedömts inte understiga 225 000 kronor per år.



## Bakgrund

I den överföring av stadens idrottsanläggningar som den 1 januari 2011 skedde från idrottsnämnden till fastighetsnämnden, ingick även fem ridanläggningar. Syftet var att samla stadens förvaltning av byggnader och anläggningar under en nämnd samt införa ett beställare- och utförarförhållande vad gäller överenskomna investeringar inom den budgetram som finns avsatt för investeringar i idrottsanläggningar. I det uppdrag som gavs i budget 2011, ingick också att ta fram en hyresmodell för idrottsanläggningar enligt motsvarande principer som gäller för fastighetskontorets uthyrning till andra förvaltningar i staden.

En huvuduppgift för fastighetskontoret är att tillhandahålla lokaler och anläggningar för stadens egna verksamheter, till exempel idrottsverksamhet. Självkostnadsbaserade interhyresavtal ligger till grund för den hyra som idrottsförvaltningen betalar till fastighetskontoret för idrottsanläggningarna. I dessa bör även ingå stadens ridanläggningar.

I samband med överföringen av idrottsfastigheterna, fördes även investeringsbudgeten över till fastighetsnämnden. Idrottsförvaltningen i sin beställarroll prioriterar inledningsvis vilka investeringar man önskar genomföra medan fastighetskontoret på uppdrag genomför projekten. De kostnader som uppstår efter färdigställande, till exempel kapitalkostnader vid ny-, om- och tillbyggnader, läggs som ett tillägg till den hyra som idrottsförvaltningen redan betalar sedan tidigare.

Stöd till idrottsverksamhet, i vilket ridverksamhet ingår, är en del av den kommunala (allmänna) kompetensen. Staden har befogenhet enligt kommunallagen att stödja sådan verksamhet. Samtliga ridanläggningar hyrs sedan många år ut till hyresgäster som bedriver verksamheten i bolagsform (fyra aktiebolag och ett handelsbolag). Fastighetskontoret har konsulterat juridiska avdelningen vid stadsledningskontoret för att titta på olika alternativ för en fortsatt ridhusdrift, sett ur ett kommunaljuridiskt perspektiv.

Utredningen har fokuserat på fyra olika driftformer som ur kommunaljuridisk synpunkt skulle kunna tillämpas. Av dessa kan stadens drift i egen regi knappast sägas vara aktuell, eftersom det skulle kräva att staden bygger upp en helt ny organisation med specialkompetens för den verksamhet det här handlar om.

En driftform med föreningsdrift torde strida mot LOU, om det inte dessförinnan sker en upphandling på den öppna marknaden. De två återstående alternativen är privat drift, där staden är fastighetsägare och hyresvärd samt en kommunal driftentreprenad där staden är fastighetsägare och hyresvärd. En upphandling av verksamheten avstyrks, då den bland annat kan innebära att skadeståndsanspråk kan komma att ställas gentemot kommunen, eftersom en upphandling förutsätter att de nu gällande hyresavtalen måste sägas upp.

Då det gäller uthyrning till privat drift (nuvarande situation) finns fyra alternativa lösningar enligt följande:



- a) Staden fortsätter att hyra ut till bolagen på samma villkor som enligt nuvarande avtal
- b) Staden hyr ut på samma villkor till bolag med särskild vinstutdelningsbegränsning eller till bolag med ideellt syfte.
- c) Staden hyr ut till ridföreningar på samma villkor, det vill säga ej kommersiell verksamhet.
- d) Staden hyr ut till nuvarande bolag till marknadshyra.

Fastighetskontoret liksom juridiska avdelningen, anser att alternativ a) är ganska tveksamt ur juridisk synpunkt. Det finns en uppenbar risk för att den hyra som betalas idag enligt befintliga hyresavtal, kan ses som ett otillåtet stöd till näringsidkare (bolag) enligt kommunallagen. Relevant för en sådan bedömning är också hur den aktuella hyran förhåller sig till en marknadsmässig hyra för denna typ av objekt.

Likaså framgår av utredningen att alternativ b) kan vara svår genomförbart eftersom nuvarande bolag då måste ombildas vilket inte alls är säkert att ägarna vill. För vinstbegränsade bolag är värdeöverföring från bolaget till ägarna kraftigt begränsad och bolaget har små möjligheter att utdela vinst till sina ägare. För att ta ställning till en sådan eventuell lösning måste också bolagen var för sig granskas ingående av staden.

Alternativ c) har inte varit aktuellt tidigare, då föreningarna sagt sig inte vilja ta på sig det ansvar som det innebär att driva ridskola samt anskaffa och hålla med hästar samt svara för allt vad som därtill hör, vilket nuvarande hyresgäster gör. Vore så fallet, skulle uthyrning till en ideell ridförening innebära betydligt mindre risk för att en subventionerad hyra skulle anses otillåten. En rimlig hyressubvention skulle troligen inte betraktas som ett otillåtet stöd till näringsidkare så länge inte föreningen bedriver någon mer omfattande vinstgivande verksamhet. Om en förening skulle gå in som hyresgäst måste naturligtvis nuvarande hyresgäster dessförinnan sägas upp, vilket sammantaget skulle innebära en omfattande process. En sådan process skulle då handläggas av idrottsförvaltningen.

Alternativ d) är det alternativ som torde vara genomförbart utan större förändringar i själva verksamheten. Nuvarande hyresgäster har besittningsskydd, vilket innebär att staden vid en uppsägning riskerar att få betala skadestånd, om än inte så stort. Enligt nuvarande hyresavtal svarar hyresgästen för all skötsel och inre underhåll samt skötsel och underhåll av yttre mark, medan hyresvärden bara svarar för det planerade yttre underhållet av de byggnader som finns på anläggningarna. Det innebär att ridskolorna idag svarar för exempelvis takskottning, underhåll av rasthagar och övriga yttre anläggningsdelar. Vilken betydelse detta har för marknadshyrans storlek, har ingått i utredningen att ta hänsyn till. Detta redovisas nedan under avsnittet om marknadshyra.

Att uthyrning av anläggningar för ridskoleverksamhet som drivs av enskilda bolag ska ske till en marknadsmässig hyra, är nödvändigt för att inte staden ska göra sig skyldig till otillåtet stöd till enskilda näringsidkare. Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens gemensamma förslag innebär att nuvarande hyresgäster fortsätter att bedriva ridskoleverksamheten.



De hyresavtal som idag finns mellan idrottsförvaltningen och ridskolorna sägs upp eller har redan sagts upp (två avtal) för villkorsändring inom gällande uppsägningstid. Nya avtal med marknadsmässig hyressättning baserad på hyresgästens omsättning och därmed förlängning av hyrestiden tecknas av idrottsförvaltningen. Fastighetskontoret kan bistå med råd, men deltar inte i själva hyresförhandlingarna. Vid den angivna procentsats av omsättningen som föreslagits, har hänsyn tagits till bland annat vilka åtaganden som åvilar hyresgästen samt hur många privata hästar som får finnas. Huvuddelen av hästarna ska vara ridskolehästar och antalet privata hästar bör uppgå till maximalt 10 procent av det totala antalet hästar. I stadens intresse ligger att tillhandahålla ridverksamhet för stadens invånare och då särskild riktad mot barn och ungdom som är en viktig målgrupp för idrottsförvaltningens verksamhet

En förutsättning är naturligtvis att verksamheten drivs på ett sätt som överensstämmer med gällande djurskyddsbestämmelser vad avser till exempel stallar och tillgång till rasthagar för samma antal hästar som stallarna i övrigt är dimensionerade för. Som en ytterligare förutsättning för hyresbedömningen gäller vidare att hyresgästen ska svara för all skötsel och inre underhåll samt underhåll av till anläggningen hörande ridytor utomhus. Hyresgästen ska också stå för samtliga till driften hörande kostnader. Hyresvärden ska ansvara för det yttre underhållet av byggnader samt vid behov skottning av tak. Idag svarar hyresgästen för takskottning. Hyresbedömningen förutsätter också att inga restriktioner ges avseende vilka priser för ridlektioner som ridskolorna får ta ut av sina elever.

Vid denna bedömning av vilken hyra som anses vara marknadsmässig, kan förvaltningarna konstatera att hyresnivåerna för de ridanläggningar som studerats, varierar kraftigt beroende på olika omständigheter. En sådan omständighet är till exempel antalet privata hästar i förhållande till antalet ridskolehästar. Generellt gäller att ju fler privata hästar desto högre hyra.

Den modell som valts för bedömningen av vilken marknadshyra som kan anses vara rimlig utifrån de ovan angivna förutsättningarna, innebär förutom studier av vad andra ridskolor betalar i hyra, att man utgår från omsättningen. Fastighetskontoret har anlitat en auktoriserad fastighetsvärderingskonsult för detta. Utifrån konsultens kunskap om omsättningsbaserade hyror inom olika branscher, konstateras i utredningen att hyran för de anläggningar man undersökt, bör ligga inom intervallet 4-8 procent av verksamhetens årsomsättning. En omsättningsbaserad hyra ska också kombineras med en lägsta hyresnivå. En rimlig marknadshyra 2012 för de båda anläggningar som studerats i utredningen har bedömts ligga inom intervallet 250 000 – 300 000 kronor per år. En omsättningsbaserad marknadshyra bör också kombineras med en lägsta hyresnivå, vilken bedömts inte understiga 225 000 kronor per år.



## Nuvarande hyresnivå

Den årshyra som de olika ridskolorna idag betalar till idrottsförvaltningen uppgår till följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Årshyra</u>
Nya Äppelvikens ridskola (Åkeshov)	183 716 kr
Sätra ridskola	124 868 kr
Enskede ridskola	151 968 kr
Farsta ridskola	189 854 kr
Vällingby ridcenter	197 209 kr

Som en kommentar till hyran för Sätra ridskola kan nämnas att anläggningen sedan flera år tillbaka är beslutat att rivs. Hyresgästen är därför uppsagd för avflyttning. Uppförande av en ny ridanläggning i Sätra pågår. Denna ska vara färdigställd i september 2013.

## Marknadshyra för ridanläggningar

I utredningsuppdraget till fastighetskontoret och idrottsförvaltningen för att belysa vad eventuella ändringar i nuvarande hyresvärds- och hyresgästroll skulle innebära, har också ingått att belysa konsekvenserna av framtida investeringar samt ur kommunaljuridiska aspekter titta på frågor kring eventuella hyressubventioner, driftbidrag och aktivitetsstöd. Förvaltningarna har anlitat juridiska avdelningen vid stadsledningskontoret för att belysa de kommunaljuridiska förutsättningarna kring den fortsatta driften av stadens ridanläggningar. En slutsats i den utredning som gjorts är att om staden tar ut en marknadsmässig hyra av hyresgästen, så bör uthyrningen kunna fortgå utan att staden gör sig skyldig till otillåtet stöd till enskild näringsidkare.

Av det skälet har fastighetskontoret anlitat en av staden ramupphandlad auktoriserad fastighetsvärderare för att undersöka vilken marknadshyra som kan anses rimlig för stadens ridanläggningar, enligt de förutsättningar som gäller idag vad beträffar hyresgästens ansvar för drift och underhåll, antal privata hästar etcetera. Som underlag för utredningen har valts ut två representativa anläggningar, Enskede ridanläggning och Åkeshovs ridanläggning. För båda har skett relativt stora nyinvesteringar med nya byggnader under de senaste fem åren. Den omsättning som de båda hyresgästerna redovisar enligt senaste bokslut visar en årsomsättning på runt 6 mnkr.

I konsultuppdraget har ingått att jämföra med hyreskostnaden som andra fastighetsägare tar ut för ridanläggningar samt bedöma hyran utifrån den omsättning som hyresgästerna redovisar de senaste åren. Man har också tittat på de eventuella skillnader som kan finnas till exempel vad gäller antalet privata hästar. Detta är något som är intressant för markhyressättningen eftersom vinstmarginalen är betydligt högre vid uppställning av privathästar jämfört med ridskolehästar. Antalet privathästar som tillåts i några av de jämförda ridanläggningarna i Stockholmsområdet varierar med 20 -50 procent av totala antalet. För de ridanläggningar som enligt denna utredning föreslås bli föremål för en ny hyressättning föreslås att högst 10 procent privata hästar ska finnas.



## **Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens synpunkter**

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen finner att en fortsatt uthyrning till nuvarande hyresgäster kan ske, om detta sker till en marknadsanpassad hyra. Detta för att undvika att uthyrningen inte ska ses som ett otillåtet stöd till enskilda näringsidkare. Hyresgästerna bedriver idag ridskoleverksamhet i bolagsform, fyra som aktiebolag och ett som handelsbolag. En uthyrning som sker med marknadshyra är ur kommunalrättslig synpunkt godtagbar, oavsett om hyresgästen är ett bolag eller ideell förening.

Hyresnivån bör också beräknas med hänsyn till att det från stadens sida är önskvärt med så många ridskolehästar som möjligt av det totala antalet hästar. Antalet privata hästar föreslås därför begränsas till maximalt 10 procent av det totala antalet hästar. Rent generellt gäller att ju fler privata hästar som en hyresgäst tillåts upplåta stallplatser till, desto högre blir marknadshyran. Att tillåta ett visst antal privata hästar bidrar till att höja kompetensen hos ridskolepersonalen där det är vanligt att ridlärare har egna hästar och därigenom kan ge mer kvalificerad undervisning, till exempel i dressyr. En viktig målgrupp är barn och ungdom i åldern 7-20 år med inriktning på flickor. Aktivitetsstöd och driftbidrag som kan sökas av ideella föreningar, hanteras som tidigare av idrottsförvaltningen.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen är överens om att fastighetskontoret, i egenskap av fastighetsägare och hyresvärd, hyr ut ridanläggningarna enligt självkostnadsbaserade internhyresavtal till idrottsförvaltningen. Idrottsförvaltningen i sin tur, upplåter anläggningarna till ridskolorna (bolagen) till marknadsmässiga hyror. Det är då också naturligt att det är idrottsförvaltningen som svarar för kontakterna med ridskolorna och ser till att verksamheten bedrivs på ett för staden bra sätt.

Idrottsförvaltningen betalar enligt förslaget, en självkostnadshyra till fastighetskontoret på motsvarande sätt som sker för stadens övriga idrottsanläggningar. Det innebär också att kapitalkostnaden vid nyinvesteringar tydliggörs, vilket slår igenom på internhyran. Däremot påverkas inte per automatik marknadshyran i motsvarande grad. Det förslag till marknadshyra som redovisas i detta tjänsteutlåtande, är beräknad utifrån de förutsättningar som gäller enligt nu gällande hyresavtal med hänsyn till hyresgästens ansvar för drift och underhåll bland annat.

En viktig faktor för den modell som föreslås för ridanläggningarnas fortsatta drift är också att fastighetskontoret enligt gällande regelverk i staden inte kan ge något driftbidrag eller anläggningsstöd till ridklubbarna, det vill säga de ideella ridföreningarna. Det kan däremot idrottsförvaltningen göra. Det är också ett av skälen till att det är idrottsförvaltningen och inte fastighetskontoret som ska svara för kontakterna med ridverksamheten.



Då det gäller förslag till hyressättning har också en avstämning skett mot några liknande ridanläggningar som finns i Stockholmsområdet. I ett par fall där det pågår anbuds-upphandlingar som ännu inte är avslutade eller pågår hyresförhandlingar, är det svårt att bestämt säga var hyran slutligen kommer att hamna. Den metod för marknadsbedömning utan föregående konkurrensupphandling som fastighetskontoret nu genomfört, redovisas ovan under avsnittet marknadshyra för stadens ridanläggningar.

De ridanläggningar som denna utredning omfattar är de fem anläggningar som under föregående år tillsammans med stadens övriga idrottsanläggningar fördes över från idrottsförvaltningen till fastighetskontoret.

Enskede ridanläggning, Farsta ridanläggning, Grimsta ridanläggning, Sättra ridanläggning och Åkeshovs ridanläggning.

Den modell för beräkning av marknadshyra som använts, har också utgått från att kostnaden för en ridtimme för målgruppen barn och ungdom (7-20 år), bör vara rimlig, vilket innebär att staden bör medverka till att kostnaden hålls nere. Idag kostar en ridtimme för den målgruppen omkring 200 kronor, ponnyridning för den yngsta omkring 100 kronor. Idrottsförvaltningen har också som mål att 50 procent av de investeringar som sker i idrottsanläggningar, ska riktas mot flickor. Ridanläggningarna utgör då en viktig del.

Nuvarande hyresgäster som driver verksamheten i bolagsform i stadens ridanläggningar har en ganska likartad årsomsättning kring 6 mnkr. Redan sedan tidigare finns en muntlig överenskommelse med idrottsförvaltningen om att antalet privata hästar inte ska överskrida 10 procent av det totala antalet hästar. Denna andel bör inte få öka.

De båda ridanläggningar (Enskede och Åkeshov) som ligger till grund för marknadshyresbedömningen, har vardera ett 50-tal hästar. Fördelningen mellan vanliga hästar och ponny varierar mellan de båda anläggningarna. Åkeshov har lika många av båda medan Enskede har något fler hästar än ponny. Antalet boxar respektive spiltor varierar. Detsamma gäller antalet medlemmar i åldern 7-20 år respektive vuxna. Enskede ridförening har cirka 500 medlemmar 7-20 år och 400 vuxna medlemmar. Grimsta ridförening har cirka 430 medlemmar 7-20 år och 150 vuxna.

I den bedömning av var marknadshyran sannolikt skulle ligga utifrån de förutsättningar som gäller idag, gör konsulten bedömningen att för till exempel Enskede ridanläggning bör en omsättningsbaserad årshyra ligga inom intervallet 250 000-300 000 kronor vilket skulle motsvara 4-5 procent av bolagens årsomsättning. Den omsättningsbaserade hyran bör kombineras med en lägsta hyresnivå vilken inte bör understiga 225 000 kronor per år. För den helt nya ridanläggningen i Sättra som är under uppförande, bör hyresnivån kunna läggas någon eller ett par procentenheter högre med tanke på att anläggningen kommer att kräva mindre underhåll de första åren och kunna skötas mer rationellt och till lägre kostnad av hyresgästen.





### **Förvaltningarnas förslag**

Fastighetskontoret och idrottsförvaltning föreslår med stöd av föreliggande utredning att fastighetsnämnden och idrottsnämnden beslutar att idrottsförvaltningen hyr ridanläggningarna av fastighetskontoret till självkostnadshyra enligt liknande modell som gäller för övriga idrottsanläggningar. Idrottsförvaltningen i sin tur hyr ut anläggningarna till ridskolorna till marknadshyra enligt de principer som redovisas i detta tjänsteutlåtande. Det är också idrottsförvaltningen som svarar för kontakterna med ridskolorna och ridföreningarna och ridklubbarna.

SLUT