



Fastighetsnämnden

Omförhandling av externa hyresavtal för vilka kostnadstäckning inte uppnås

Ärende

Tekniska kontoret har under året genomfört en analys av intäkter och kostnader vilken indikerar att det kan finnas ett antal hyreskontrakt mellan Danderyds kommun och externa hyresgäster som uppvisar en ekonomisk obalans mellan hyresintäkter och det enskilda objektets drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

För att Tekniska kontoret ska ha möjlighet att justera hyresnivåer och uppnå en ekonomisk balans kan därför ett antal kontrakt behöva sägas upp för omförhandling det närmaste året.

Tekniska kontoret, föreslår att Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att säga upp de eventuella hyresavtal där kostnadstäckning inte uppnås och att omförhandling av hyresnivåerna genomförs.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar till Tekniska kontoret att genom uppsägning av avtal omförhandla hyresnivåer med externa hyresgäster för vilka följande kriterier uppfylls:

1. En ekonomisk obalans mellan hyresintäkter och det enskilda objektets drift-, underhålls- och kapitalkostnader
2. Kontrakt vars hyresperioder förlängs under åren 2022 och 2023.

Tekniska kontorets utredning

Tekniska kontoret har under året genomfört en ingående analys av såväl intäkter som kostnader som ett led i arbetet med framtagandet av ett förslag till ny hyresmodell för kommunens fastighetsbestånd. Den pågående analysen visar att det finns indikationer på att ett antal hyreskontrakt, mellan Danderyds kommun och externa hyresgäster, uppvisar en ekonomisk obalans mellan hyresintäkter och det enskilda objektets drift-, underhålls- och kapitalkostnader.



Anders Forsberg

Då Tekniska kontoret successivt investerar i fastighetsobjekten kommer de ökade kapitalkostnaderna att än mer öka den obalansen.

Tekniska kontorets yttrande

Fastighetsnämnden har sedan tidigare givit tekniska kontoret i uppdrag att ta fram förslag på en ny hyresmodell. För att den ska kunna föreslås behöver en ordentlig kostnadsanalys genomföras av varje objekt. Den analysen har pågått under året och tekniska kontoret kommer med stöd av den ta fram ett förslag till ny hyresmodell under första kvartalet 2023.

En ny beslutad hyresmodell kommer medföra att ett antal kontrakt kan komma att behöva omförhandlas. Olika avtal har olika avtalstid och därmed också olika tider för när det är möjligt att säga upp ett avtal för omförhandling.

Tekniska kontoret har tidigare avsett att genomföra eventuella kontraktsförändringar i samband med att den nya hyresmodellen blir beslutad. Det är dock angeläget att redan nu få möjligheten utreda och eventuellt reglera eventuella ekonomiska obalanser innan den nya hyresmodellen har trätt i kraft. Under det närmaste året kommer ett antal kontrakt att behöva sägas upp för omförhandling då flera av avtalen annars förlängs med flertalet år och möjligheten att uppjustera hyresnivåerna annars förskjuts.

För en ekonomi i balans är det viktigt att det finns kostnadstäckning för fastighetsobjektens drift och underhåll. Externa hyresgäster är privata affärsdrivande juridiska personer och en eventuell subventionering via hyresdebitering anses inte förenligt med gällande lagstiftning. Det är således angeläget att bevaka datum som gäller för möjliga förändringar i nuvarande hyreskontrakt.

Tekniska kontoret föreslår därför med bakgrund av den pågående kostnadsanalysen att Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att säga upp hyresavtal, vilka identifierats som brådskande, för omförhandling av hyresnivåerna.

Ekonomiska konsekvenser

Omförhandling av hyresnivåerna syftar till att bidra till en god ekonomisk hushållning för kommunens invånare.

De ekonomiska konsekvenserna är inte kända i dagsläget då dessa avgörs av utfallet i samband med omförhandling av berörda hyresavtal.



Anders Forsberg

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande Omförhandling av externa hyresavtal för vilka
kostnadstäckning inte uppnås

Expedieras

[Klicka här för att ange text.](#)