



Fastighetsnämnden

## Riktlinjer för frånträdande av del av hyresavtal

### Ärende

Fastighetsnämnden har fått i uppdrag, att tillsammans med, kommunledningskontoret utreda vilka principer som bör gälla då en verksamhet har behov av att tomställa lokaler. Utgångspunkten för översynen ska vara bästa ekonomiska utfall för kommunen, effektiv lokalförsörjning samt konkurrensneutralitet. Som en del av detta uppdrag har tekniska kontoret arbetat fram ett förslag på riktlinjer som ska gälla vid tomställande av lokaler.

### Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att anta tekniska kontorets föreslagna riktlinjer för lokaluppsägningar i tjänsteutlåtande 2019-05-14 med diarienummer FN 2019/0160 samt ger tekniska kontoret i uppdrag att arbeta i enlighet med dem.

Fastighetsnämnden överlämnar riktlinjer för lokaluppsägningar till kommunstyrelsen som en delrapportering av kommunstyrelsens uppdrag att ta fram principer för bästa ekonomiska utfall för kommunen, effektiv lokalförsörjning samt konkurrensneutralitet för vakanta lokaler.

### Bakgrund

Tekniska direktören har genom delegation från fastighetsnämnden, uppdraget att upprätta hyresavtal med både interna och externa hyresgäster i kommunens gemensamt ägda lokaler. Hyresavtalen innefattar vanligtvis hela objekten och kan därför avse flera byggnader i ett och samma avtal. Uppsägning av avtalen görs vanligtvis i sin helhet av den inhyrda verksamheten. Det finns i vissa fall skäl för verksamheten att frånträda delar av lokalytorna. Det kan röra sig om friliggande byggnader eller delar av lokaler i en byggnad. Deluppsägningar av avtal kan vara av en strategisk



Anders Forsberg

karaktär, exempelvis vid lokalväxlingar mellan verksamheter, eller en möjlighet för verksamheter att frånträda ytor som inte används.

### **Tekniska kontorets utredning**

Arbetet med beredning av lokalförsörjningsfrågor görs i en arbetsgrupp som inrättades i samband med att lokalförsörjningsprocessen antagits av kommunfullmäktige 2018. Gruppens uppgift är att samverka förvaltningsövergripande i strategiska lokalfrågor och består av representanter från samtliga förvaltningar i kommunen.

Gällande huvudprincip för kommunens hyresavtal är att hela avtalstiden ska löpa ut innan uppsägning och omförhandling kan träda i kraft. Däremot saknas det tydliga riktlinjer som fastställer möjligheten att frånträda del av en lokal vid hyrestidens utgång.

Det är därför av stor vikt att ett regelverk kring dessa frågor fastställs för att skapa en tydlighet och rimlighet i förhållandet hyresgäst-hyresvärd. Även uppsägningar av paviljonger har aktualiserats i en större omfattning det senaste halvåret vilket, även det, föranleder behovet av en tydlig arbetsmodell. Arbetet med att ta fram förslag på nya riktlinjer har beretts i arbetsgruppen för lokalfrågor.

### **Förslag på riktlinjer**

Alla uppkomna och framtida vakanser diskuteras och bereds i arbetsgruppen. Verksamheter som önskar säga upp och omförhandla ett hyresavtal för att enbart gälla del av lokal skickar en skriftlig uppsägning till Tekniska kontoret.

Berörd förvaltare på fastighetsavdelningen bedömer om nedanstående krav är uppfyllda

- 1: Lokalerna och gårdsytor är eller kan bli avskiljbara om dessa är en del i en annan lokal och/eller delar gårdsytor.
- 2: Lokalen har eller kan anpassas för att uppfylla krav på egen ingång och brandcellsindelning.
- 3: Att uppsägning av hyresavtal för paviljonger/inhyrda lokaler prioriteras före permanenta lokaler i de fall en hyresgäst önskar säga upp ytor avseende en och samma verksamhet där tillfälliga lokaler är förekommande.

Teknisk direktör eller fastighetschef beslutar sedan om kraven kan anses vara uppfyllda och godkänner/avslår omförhandling av del av hyresavtalet.



Anders Forsberg

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson  
Fastighetschef

Handlingar i ärendet  
1. Tjänsteutlåtande 2019-05-14

Expedieras

Socialnämnden

Utbildningsnämnden

Produktionsutskottet

Kommunstyrelsen