

Johan Lindberg

Kommunstyrelsen

Uppdrag att granska hyresavtal mellan Danderyds kommun och Marina läroverket/Klart skepp m.m.

Ärende

Ärendet har initierats mot bakgrund av att det under senare tid rests krav gällande granskning av Marina läroverkets/Klart skepps olika hyresavtal med Danderyds kommun samt försäljning av före detta Stocksunds stationshus (Stocksund 2:403) som genomfördes 2005. Kraven har exempelvis framförts i ”öppna brev” som skickats till bland annat kommunen. Kommunens revisorer har vid möte den 12 september 2018 diskuterat kraven på granskning och då funnit att en sådan inte kan initieras av revisionen.

Kommunledningskontoret har i PM daterat 2017-12-08 översiktligt utrett försäljning av Stocksunds stationshus och hyressättning för Marina läroverket/Klart Skepp.

En fördjupad utredning av kommunens hyresavtal med Marina läroverket/Klart Skepp och andra koncernrelaterade avtal föreslås nu genomföras där extern jurist får i uppdrag att analysera följande frågeställningar:

- Redogörelse och analys av hyresvillkoren, varvid koppling och jämförelse görs till förekommande villkor inom fastighetsbranschen för i varje upplåtelses användningssätt.
- Redogörelse för relevanta bestämmelser i hyreslagen (tvingande och dispositiva som är tillämpbara på respektive hyresavtal).
- Redogörelse med slutsatser som syftar till
 - o att peka ut eventuella villkor som kan ifrågasättas som oskäligen och omotiverade utifrån förutsättningarna i respektive hyresförhållande,
 - o att underlätta kommande bedömning om eventuella hyresvillkor som kommunen i egenskap av hyresvärd bör överväga att ändra genom uppsägning av hyresavtalen till hyrestidens utgång med begäran om nya villkor för en ny hyresperiod samt

Johan Lindberg

- att ge en allmän riskbedömning, om villkorsuppsägning genomförs, utifrån att lokalhyresgästen har indirekta besittningsskydd i de olika hyresförhållandena.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att genomföra en extern granskning av kommunens befintliga hyresavtal med Marina läroverket/Klart Skepp och andra koncernrelaterade avtal enligt tjänsteutlåtandets del 1 och 2.
2. Kommunstyrelsen bemyndigar kommunstyrelsens arbetsutskott att efter granskaren avrapporterat uppdraget ta ställning till eventuellt behov av fortsatt/fördjupad utredning.

Bakgrund

Ärendet har initierats mot bakgrund av att det under den senare tid rests krav gällande granskning av Marina läroverkets/Klart skepps olika hyresavtal med Danderyds kommun samt försäljning av före detta Stocksunds stationshus (Stocksund 2:403) som genomfördes 2005. Kraven har exempelvis framförts i ”öppna brev” som skickats till bland annat kommunen. Kommunens revisorer har vid möte den 12 september 2018 diskuterat kraven på granskning och då funnit att en sådan inte kan initieras av revisionen.

Kommunledningskontoret har i PM daterat 2017-12-08 översiktligt utrett försäljning av Stocksunds stationshus och hyressättning för Marina läroverket. Utifrån de brev och andra typer av anonyma publicerade skrivelser som cirkulerat i Danderyds kommun under ett flertal år analyserar kommunledningskontoret i PM:n transaktioner där kommunen förekommit som part i syfte att översiktligt klarlägga huruvida: 1) processen kring försäljningen stationshuset är tydligt dokumenterad, 2) hyresnivån för Marina läroverket är likvärdig andra motsvarande verksamheter samt om hyresnivån är rimlig i förhållande till nybyggnadskostnader där så är relevant.

Kommunledningskontorets utredning

Kommunen har genom ramavtal möjlighet att avropa fastighetsrättslig expertis. En första kontakt har i det sammanhanget tagits med advokatfirman Steinmann som är en specialistbyrå med inriktning på fastighetsrätt med särskild spetskompetens i hyresrätt, bostadsrätt, arrenderätt och övriga nyttjanderätter. Kommunledningskontoret konstaterar i detta sammanhang att försäljningen av Stocksunds stationshus är tämligen

Johan Lindberg

väl dokumenterad och inte torde innebära några nämnvärda svårigheter att utreda.

Advokatfirmans rekommendation

Advokatfirman rekommenderar att kommunen delar upp granskningen i fyra delar och att begränsa respektive del enligt nedan. Behov föreligger troligen inte att gå vidare med alla delar utan man bör först utreda ”Del 1” för att mot bakgrund av resultatet avgöra om det är motiverat med att fortsätta med del ”Del 2” o.s.v.

Del 1: Granskning av lokalhyresavtalen som kommunen ingått med Marina läroverket och som är pågående; 5 st lokalhyresavtal jämte därtill hörande tilläggsavtal. Det PM daterat 2017-12-08 som redan framtagits gällande dessa avtal har omfattat hyresnivån utifrån dels likställighetsperspektivet och dels hyresnivåernas rimlighet i förhållande till nybyggnadskostnader där så varit relevant. Dessa frågeställningar ingår därför inte i nedanstående punkter.

Granskningen bör innehålla följande moment.

- Redogörelse och analys av hyresvillkoren, varvid koppling och jämförelse görs till förekommande villkor inom fastighetsbranschen för i varje upplåtelses användningssätt.
- Redogörelse för relevanta bestämmelser i hyreslagen (tvingande och dispositiva som är tillämpbara på respektive hyresavtal).
- Redogörelse med slutsatser som syftar till

att peka ut eventuella villkor som kan ifrågasättas som oskäligen och omotiverade utifrån förutsättningarna i respektive hyresförhållande,

att underlätta kommande bedömning om eventuella hyresvillkor som kommunen i egenskap av hyresvärd bör överväga att ändra genom uppsägning av hyresavtalen till hyrestidens utgång med begäran om nya villkor för en ny hyresperiod samt

att ge en allmän riskbedömning, om villkorsuppsägning genomförs, utifrån att lokalhyresgästen har indirekta besittningsskydd i de olika hyresförhållandena.

Del 2: Granskning av övriga med Marina läroverket koncernrelaterade lokalhyresavtal som kommunen ingått och som är pågående (Cedergrenska tornet och Hamnkrogen).

Johan Lindberg

- Granskningspunkter enligt ovan.

Del 3: Granskning av nyttjanderättsavtal som kommunen ingått med Marina läroverket och som är pågående.

Granskningen bör innehålla följande moment.

- Redogörelse och analys av villkoren, varvid koppling och jämförelse görs med eventuella förekommande villkor inom fastighetsbranschen för upplåtelseansättningar.
- Redogörelse för relevanta bestämmelser i jordabalken (tvingande och dispositiva som är tillämpliga på respektive avtal).
- Redogörelse med slutsatser som syftar till

att peka ut eventuella villkor som kan ifrågasättas som oskäliga och omotiverade utifrån förutsättningarna i respektive avtalsförhållande, att underlätta den kommande bedömningen om och i förekommande fall vilka villkor som skäligen bör övervägas att ändras genom en uppsägning av avtalen till avtalstidens utgång med begäran om nya villkor för en ny avtalsperiod samt att ge en allmän riskbedömning, om villkorsuppsägning genomförs, utifrån nyttjanderättshavarens ställning i de olika avtalsförhållandena.

Del 4: Granskning av försäljningen av fastigheten Stocksund 2:403, om frågan inte anses tillräckligt utredd enligt vad som framgår av PM:et 2017-12-08

- Granskning av köpevillkoren i köpeavtalet med bilagor och köpebrev samt de då föreliggande hyresavtalen. Granskningen sker utifrån en jämförelse med på marknaden förekommande köpevillkor för denna typ av fastigheter belastade med hyresförhållanden förenade med besittningsskydd.
- Granskningen syftar till att bedöma om villkoren för försäljningen varit motiverade och marknadsmässiga eller inte.

Kostnader

Innan utredningsuppdraget har specificerats och den externa granskaren har satt sig in i avtalen är det svårt att bedöma den exakta tidsåtgången och vad utredningen följaktligen kommer att kosta. Advokatfirman bedömer dock att

Johan Lindberg

kommunen bör räkna med att tidsåtgången för granskning, utredning, kontakter med kommunens tjänstemän och upprättande av dokument kommer att motsvara en kostnad för ”Del 1” på uppskattningsvis 60 000 – 80 000 kr.

Kommunledningskontorets bedömning

Kommunledningskontoret anser att en extern granskning enligt advokatfirmans rekommendation är välkommen. Utöver att bringa klarhet i förevarande hyresavtal kan en granskning också ge kommunen nyttig generell vägledning för att säkerställa adekvata hyresvillkor och en god struktur i framtida hyresavtal. Kommunledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner att en granskning genomförs enligt det som ovan redogörs för som del 1 och 2. För att säkerställa en tidseffektiv process föreslås att kommunstyrelsens arbetsutskott efter granskarens avrapportering bemyndigas ta ställning till eventuell fortsatt utredning. Kostnaden ska täckas inom kommunledningskontorets budget för externa konsulter.

Åsa Heribertson
KommundirektörJohan Lindberg
Kanslichef

Handlingar i ärendet

Tjänsteutlåtande, Uppdrag att granska hyresavtal mellan Danderyds kommun och Marina läroverket/Klart skepp m.m.