



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

Handläggare
Jessica Olsson Aoun
Jessica.Olsson-Aoun@huddinge.se

Mottagare
Kommunfullmäktige

Avtal rörande hyresförhållanden verksamhetslokaler - Huddinge Kommun, Huga Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Huddinge kommun ska återgå till att hyra Lokalerna direkt från Huga Bostäder AB,
2. Huddinge kommun och Huga Bostäder AB ska ingå nya hyresavtal för Lokalerna. Hyresavtalen ska baseras på de principer som beskrivs i tjänsteutlåtandet daterat den 3 december 2025,
3. Huddinge kommun och Huga Bostäder AB ska använda de principer som beskrivs i tjänsteutlåtandet daterat den 3 december 2025 vid upprättande av nya hyresavtal,
4. Genom godkända beslut i punkt 1-3 upphävs tidigare beslut 2018-06-11 KF§3, avseende principen att lokaler ska hyras i andra hand av Huddinge Samhällsfastigheter AB,
5. Huddinge Samhällsfastigheter och Huga Bostäder AB uppdras att komma överens om att samtliga befintliga hyresförhållanden med tillhörande avtal avseende Lokalerna ska upphöra,
6. Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB uppdras att komma överens om att samtliga befintliga hyresförhållanden med tillhörande avtal avseende Lokalerna ska upphöra,
7. Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB ska ingå avtal avseende vissa tilläggstjänster under en övergångsperiod tills kommunens egna organisation finns på plats.



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

Kommunstyrelsens beslut

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att godkänna punkt 1-7, uppdras Kommunstyrelsens förvaltning att återkomma med förslag hur kommunens hyresgästansvar kan tillgodoses genom den egna organisationen.

Sammanfattning

Kommunen har som mål att harmonisera gränssnitt och hyresgästsansvar i samtliga av kommunens förhyrningar av verksamhetslokaler från kommunala hyresvärdar. Kommunen har därför särskilt utrett hanteringen av ca. 79 verksamhetslokaler¹ ("Lokalerna") som ägs av Huga Bostäder AB ("Huga"). Lokalerna omfattar samtliga lokaler som kommunen bedriver verksamhet i och som ägs av Huga oavsett om kommunen är förstahandshyresgäst eller andrahandshyresgäst.

Lokalerna hyrs idag till största del av kommunen som andrahandshyresgäst av Huddinge Samhällsfastigheter AB ("Husf") som är förstahandshyresgäst. En del av verksamhetslokalerna hyr kommunen direkt av Huga, efter att tidigare ramavtal hävts och ersatts med nytt ramavtal i enlighet med beslut fattat den 17 jan 2024, KF§18. Den nuvarande hanteringen av Lokalerna som är olikartad till sin utformning med olika led medför en otydlig ansvarsfördelning, oförenliga hyresmodeller och eventuella upphandlingsrättsliga utmaningar.

I syfte att förenkla, tydliggöra och effektivisera förhyrningen av Lokalerna föreslås att kommunen återgår till att hyra samtliga verksamhetslokaler direkt från Huga och upphäva den tidigare beslutade principen, att kommunen i andra hand ska hyra verksamhetslokaler av Husf utifrån tidigare ramavtalsprinciper (2018-06-11, KF§3, diarienummer KS2017/1706.183).

Genom att upphäva beslutet minskas den administrativa belastningen genom att mellanledet Husf tas bort. Samtidigt möjliggörs en förvaltning som är samstämmig med övriga verksamhetslokaler genom att principerna i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande, 3 december 2025 tillämpas för samtliga hyresförhållanden med Huga och eventuella upphandlingsrättsliga risker för hantering av underhåll med mera undanröjs.

¹ Förteckning över aktuella verksamhetslokaler finns i Bilaga 1.



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

Genom att Hüge ges ett större ansvar för Lokalerna, inklusive för underhållsplanering och genomförande av underhåll, möjliggörs även ett mer ändamålsenligt underhåll som långsiktigt bör leda till ett bättre upprätthållande av fastighetsvärdet.

Förslaget har tagits fram i samverkan med bolagen och en stor samsyn finns parterna emellan att förslaget är den bästa lösningen framgent.

Beskrivning av ärendet

Huddinge kommun har under år 2023 och 2024 genomfört en översyn av lokalförsörjningen avseende verksamhetslokaler i syfte att förenkla och harmonisera kommunens förhyrningar av verksamhetslokaler från kommunala hyresvärdar. Inom ramen för denna översyn har nya kommunala styrdokument och avtal tagits fram med bland andra Hüge och Husf. Under översynen kunde det konstateras att Lokalerna, i de fall kommunen hyr av Hüge med Husf som mellanled, innebär särskild problematik i förhållande till målet om en lämplig, effektiv och överskådlig hantering av kommunens förhyrningar av verksamhetslokaler.

Kommunen har gett en advokatbyrå i uppdrag att utreda hanteringen av Lokalerna ur ett legalt och strategiskt perspektiv. Inom ramen för denna utredning analyserades hur förhyrningen av Lokalerna hanterats historiskt och hur den hanteras idag, vilka upphandlingsrättsliga och strategiska utmaningar som förhyrningen innebär, samt om hyresförhållandet kan hanteras på ett mer ändamålsenligt sätt. Utredningen har fokuserat på de avtal där Husf är mellanled, dock omfattar benämningen Lokaler samtliga verksamhetslokaler som ägs av Hüge och där kommunen hyr lokaler antingen genom Husf som mellanled eller direkt av Hüge. Hyresförhållanden som kommunen har direkt med Hüge har inte samma problematik som hyresavtalen med Husf som mellanled men ingår ändå i ärendet då några av dessa avtal bör skrivas om utifrån de principer som anges i detta förslag för att skapa enhetlighet och harmonisering av avtalen.

Genom utredningen kunde följande övergripande problematik konstateras:

- Hyresförhållandena är otydligt reglerade
 - Hantering av förvaltning och underhåll är i delar oklar och inte ändamålsenligt anpassad



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

- Regleringen skiljer sig åt mellan första- och andrahandsuthyrning (Huge-Husf, och Husf-kommunen)
 - Ekonomin är svåröverskådlig, exempelvis gäller olika modeller för hyresnivåer
- Kommunens verksamheter har haft formellt ansvar för underhåll och utbyte som inte varit möjligt att hantera
- Ansvar för förvaltning och underhåll skiljer sig åt mot hur kommunens övriga verksamhetslokaler hanteras
- Upplägget för hyresförhållandena avseende Lokalerna kan innebära upphandlingsrättsliga risker.

Nedan utvecklas respektive punkt.

Otydlig reglering av hyresförhållandena

Nuvarande hyresmodell (KS2017/1706.183), med två skilda hyresförhållanden; ett mellan Huge och Husf och ett mellan Husf och kommunen, är otydlig och komplicerad för de inblandade parterna. Hyresförhållandena mellan Huge och Husf regleras av hyresavtal från 2017 jämte tilläggsavtal, medan det i hyresförhållandena mellan Husf och kommunen saknas skriftliga hyresavtal för Lokalerna, vilket innebär att muntliga och/eller konkludenta avtal gäller. Ansvarsfördelningen mellan parterna är otydlig, särskilt vad avser de delar i förvaltningen av Lokalerna som varken Huge eller kommunen ansvarar för, utan som Husf enligt nuvarande avtalsmodell ska hantera. Detta innebär en administrativ tungroddhet som medför en risk att förvaltningen av Lokalerna inte upprätthålls på ett effektivt sätt. I förlängningen riskeras dels tillgången till funktionella lokaler för de kommunala verksamheter som inryms i Lokalerna, dels en negativ inverkan på fastighetsvärdena för de aktuella fastigheterna.

Mot bakgrund av ovan är det för parterna svårt att i praktiken vara säkra på vem som faktiskt ska ta ansvar för specifika åtgärder. Hyresmodellen har skapat oklarheter kring exempelvis hantering av hyresgästanpassningar, ombyggnationer och underhållsplanering. Detta riskerar härtill att skapa problem för de verksamheter som nyttjar Lokalerna dels då underhåll kan eftersättas, dels eftersom det blir oklart vem som ska hantera verksamhetsspecifika åtgärder i Lokalerna.



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

Olika ansvar i första- respektive andrahandsuthyrningen.

Beräkningsmodellerna för hyra i de två hyresförhållandena är oförenliga; Hüge tillämpar en marknadsmässig hyra gentemot Husf, medan Husf tillämpar en självkostnadsbaserad hyra gentemot kommunen. Avsaknaden av skriftliga hyresavtal mellan Husf och kommunen för Lokalerna försvårar hanteringen ytterligare. Den ekonomiska hanteringen av Lokalerna är mycket otydlig, vilket riskerar att leda till en felaktig kostnadsfördelning mellan parterna. Under dessa förhållanden har det förelegat en osäkerhet kring hur stora kostnaderna för Lokalerna i realiteten är, för alla inblandade aktörer. De olika hyresmodellerna mellan Hüge och Husf respektive de olika ansvarsfördelningarna i de två leden av hyresförhållanden resulterar i att detta blir oöverskådligt.

Verksamheterna har inte kunnat utföra underhåll enligt avtalet.

I viss mån har hanteringen av underhåll och förvaltning även inneburit att verksamheterna som nyttjar Lokalerna har haft ett underhållsansvar som sträcker sig längre än vad som är möjligt för verksamheterna att uppfylla. I kombination med den otydliga avtalsregleringen har detta lett till att verksamheterna vänt sig till Husf för utförande av underhåll. I förhållande till målet om en effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning är detta olämpligt, både vad gäller underhåll och ekonomisk hantering.

Annat ansvar än för övriga verksamhetslokaler.

Kommunen förhyr en stor del av sina verksamhetslokaler av Husf. Tillsammans med Husf har kommunen tagit fram en gränsdragningslista vari kommunen tar det underhållsansvar som verksamheterna faktiskt har möjlighet att uppfylla sett till kommunens och verksamheternas organisation. I de hyresförhållanden som avser Lokalerna har kommunen, jämte verksamheterna, dock haft ett mer långtgående ansvar. Detta har delvis hanterats genom att Husf, som förstahandshyresgäst, varit ansvariga för delar av förvaltnings- och underhållsarbetet för Lokalerna. Detta tillskapar ett mellanled som innebär en osäkerhet i den ekonomiska regleringen. Samtidigt är det svåröverskådligt för kommunen och dess verksamheter vad som krävs i varje enskilt hyresförhållande.



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

Föreslagen hantering för att effektivisera lokalförsörjning.

För att skapa en mer ändamålsenlig och effektiv förhyrning och förvaltning av Lokalerna föreslås att kommunen återgår till att hyra lokalerna direkt, som förstahandshyresgäst till Hüge. För att möjliggöra detta krävs att nya hyresavtal ingås mellan kommunen och Hüge.

Stort arbete har skett gemensamt mellan kommunen och Hüge för att hitta en gemensam hyresavtalsmall inklusive tillhörande bilagor som ska harmonisera med kommunens behov och Hugés förutsättningar. Förslaget har således tagits fram i samverkan med bolagen och en stor samsyn finns parterna emellan att förslaget är den bästa lösningen framgent.

Hyresavtalsmall och gränsdragningslistor.

Hyresavtalen är tänkta att följa en på förhand upprättad mall med principer som ska gälla för samtliga förhyrningar mellan parterna avseende Lokalerna. I anslutning till upprättandet av hyresavtalsmallen har tre alternativa gränsdragningslistor avseende underhåll respektive utbyte av objekt i lokalen tagits fram: en standardversion, en särskild version för förskolor och en särskild version för lokaler med storkök. Detta möjliggör anpassning till olika verksamheters behov och effektiviserar avtalsprocessen. Det ger även respektive part möjlighet att säkerställa den organisation som krävs utifrån en tydlig och förutbestämd ansvarsfördelning och gränsdragning. Om behov av förändringar av avtalsmall eller bilagor behövs är kommunen den avtalspart som äger ansvaret och driver förändringen.

Ändamålsenlig ansvarsfördelning

Ändringarna som föreslås är i linje med den hyresreglering som gäller mellan kommunen och Husf, vilket innebär att kommunen ges en likartad hantering av lokalförsörjning oaktat vem som är hyresvärd inom kommunkoncernen. Ansvarsfördelningen mellan Hüge som hyresvärd och kommunen som hyresgäst ändras genom gränsdragningslistorna till att nu anpassas efter såväl vad som är standard på hyresmarknaden som vad kommunen och de verksamheter som ska nyttja Lokalerna faktiskt kan hantera. Ändringarna innebär vidare att Hüge åtar sig ett större ansvar för förvaltning avseende Lokalerna än i nuläget och möjliggör för Hüge att ta ut en korrekt marknadsmässig hyra för Lokalerna baserad på denna



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

ansvarsfördelning. Genom att Hüge tar ut en marknadsmässig hyra för utförandet av underhåll och utbyte av Lokalerna hanteras även den nuvarande osäkerheten om hur stora kostnaderna för kommunens verksamhetslokaler i realiteten är för de inblandade aktörerna.

Att Hüge kan begära en marknadsmässig hyra förenklar också efterlevnaden av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen). Att Hüge tar ett större ansvar för lokalerna förvaltningsmässigt, inklusive underhållsplanering och genomförande av underhåll, möjliggör även ett mer ändamålsenligt underhåll och bidrar till att upprätthålla fastigheternas värde. I de fall kommunen har ett hyresgästansvar möjliggör avtalet till största del rätten att överlåta ansvar och/eller genomförande till Hüge mot ersättning utifrån självkostnadsprincip. Det finns dock fortsatt delar som Hüge som hyresvärd inte har möjlighet att ansvara för, eller utföra mot ersättning. Här avses främst lås och larm samt ledningar för tele och data i Lokalerna. Dessa delar faller utanför Hugés normala ansvarområde och därmed saknas kompetens och resurser att åta sig detta inom befintlig organisation.

Utöver ovan innebär dessutom en direkt hyresrelation mellan kommunen och Hüge att parterna kan hantera lokalfrågor, avtalsreglering och service- och förvaltningsåtgärder utan mellanhänder, vilket minskar behovet av tillkommande avtal, med undantag för nya hyresavtal för de aktuella lokalerna. Kommunens möjligheter att säkerställa efterlevnaden av LOU förenklas också genom en ökad insyn i eventuella upphandlingspliktiga beställningar av hyresgästpassningar och dylikt. Förslaget innebär att Hüge sannolikt behöver göra anpassningar av sin nuvarande förvaltningsorganisation för att hantera det utökade ansvaret för lokalerna. Detta är dock en nödvändig åtgärd för att uppnå ett likartat gränssnitt och hyresgästsansvar i kommunens förhyrningar av verksamhetslokaler från kommunala hyresvärdar.

Möjlighet att omfördela ansvar

Utgångspunkten är att den ansvarsfördelningen som följer av hyresförhållandet inte ska ändras. Men de särskilda bestämmelserna i avtalsmallen möjliggör för hyresgästen att överlåta ansvaret för tillsyn och skötsel, skada och utbyte samt brandskydd i lokalen på hyresvärden. Sker sådan överlåtelse av ansvar ersätts hyresvärden genom justering av hyresnivån.



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

Ansvar för vissa tilläggstjänster

Det långsiktiga målet med omstruktureringen är att Husf helt och hållet ska fasas ut vad gäller Lokalerna. Under tiden för utfasningen måste dock kommunen tillförsäkra att det ansvar som åligger hyresgäst enligt avtalsmallen med Hüge hanteras på ett effektivt sätt. Kommunen har dock i nuläget varken kapacitet och kompetens att utföra viss service. Husf kommer därför under en övergångsperiod att hantera ansvaret för lås och säkerhet i verksamhetslokalerna, skyltar, markiser med mera genom avtal mellan Husf och Kommunen. Under övergångsperioden är det av stor vikt att Husf bibehåller den kompetens och de resurser som krävs organisatoriskt för att kommunens ska kunna upprätthålla det hyresgästansvar som åligger kommunen att utföra. Uppdraget bedöms inte medföra något behov av ändringar i varken Hüge:s eller Husf:s ägardirektiv.

Kommunstyrelsens förvaltning bör skyndsamt utreda hur kommunens hyresgästansvar kan omhändertas av den egna förvaltningen så att Husf helt kan fasas ut avseende åtagande för Lokalerna. Utredningen ska återrapporteras till Kommunstyrelsen och omhändertas i kommande budgetarbete. Genom ett serviceavtal med Husf under en period skapas förutsättningar för att kommunen ska kunna bygga upp och säkerställa en egen förvaltningsorganisation för hanteringen av detta ansvar.

Förslaget innebär sammanfattningsvis att:

- Hyresförhållandena för Lokalerna förenklas genom att ta bort Husf som mellanled
- En tydligare ansvarsfördelning, där kommunen tar det ansvar man har kapacitet för och Hüge tar större ansvar än vad man i gör i dagsläget.
 - Utan att vara part i hyresförhållandet utför Husf serviceåtgärder åt kommunen avseende vissa tilläggstjänster under en övergångsperiod
- Kommunens ansvar för Lokalerna överensstämmer med ansvaret för övriga verksamhetslokaler.
- Ett potentiellt bättre upprätthållande av fastighetsvärdet.
- Administration och behovet av tillkommande avtal minskar.



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

- Efterlevnad av upphandlingslagstiftningen underlättas genom ökad insyn och förenklad hantering av eventuella upphandlingspliktiga beställningar.

Andra identifierade alternativ för att hantera problematiken bedöms innebära att mer ingående åtgärder krävs, såsom tillkommande avtalshantering, tolkning, administration och uppbyggnad av tillkommande organisationer inom kommunen. Dessutom bedöms alternativa lösningar innebära en större administrativ börda under avtalstiden samt att kommunen inte uppnår ett likartat gränssnitt i samtliga hyresförhållanden som rör verksamhetslokaler.

Förvaltningens synpunkter

Ett gediget arbete mellan alla tre parter har pågått sedan 2024 för att tillsammans hitta bästa lösning för att koncernövergripande effektivisera och harmonisera processer, förvaltning och ägande där kommunen är hyresgäst till de kommunala bolagen. Genom att samtliga parter är överens om att föreslagen lösningen är den bästa för att uppnå detta borgar det för bättre implementering och efterlevnad av den nya strukturen och hyresprinciperna.

Förvaltningen anser att föreslagna åtgärder skapar en tydligare och mer effektiv struktur för hanteringen av Lokalerna. Genom att eliminera mellanledet Husf minskar den administrativa bördan och kostnadseffektiviteten bör öka inom kommunkoncernen i stort. Dessutom säkerställs att Hufe tar ut marknadsmässig hyra, vilket förenklar efterlevnaden av Allbolagen och minskar risken för värdeöverföringar som kan strida mot lagstiftningen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna är svåra att bedöma i sin helhet då det i dagsläget inte föreligger avtal mellan kommunen och Husf avseende de lokaler som ska flyttas över till Hufe. Indikativa hyresnivåer lämnade av Hufe utifrån föreslagna principer pekar på en kostnadsökning om totalt ca. 20 miljoner kronor per år. Dessa kostnader har beaktats i Mål och budget för 2026. Kommunens kostnader kommer även att minska då åtaganden hos Husf kommer att upphöra, men en översyn pågår fortfarande hos Husf varpå storleken på kostnadsminskning till följd av minskade åtaganden ännu ej kunnat lämnas.

Genom förslaget skapas dock en förenklad hyresstruktur som på längre sikt bör leda till kostnadsbesparingar och effektivisering. Det skapas även en tydlig ansvarsfördelning vilken minskar risken för tvister avseende hyresförhållandena.



Datum
2025-12-03

Diarienummer
KS-2025/588

Utifrån ett koncernövergripande ekonomiskt perspektiv möjliggör även förslaget ett effektivare och behovsstyrt utbyte och underhåll av fastigheterna. Denna förändring kommer dock att synliggöra en kostnad som idag inte syns men bör övertid leda till ett bättre upprätthållande av fastighetsvärdena.

Nya hyresavtalen kommer att skrivas under början av 2026, varpå hyresavtalen i enlighet med de nya villkoren föreslås att retroaktivt gälla från 1 januari 2026.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Eriksson Asplund
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. Förteckning över aktuella verksamhetslokaler som ägs av Hüge

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsens förvaltning
Barn- och utbildningsförvaltningen
Socialförvaltningen
Kultur- och fritidsförvaltningen
Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen
Huddinge Samhällsfastigheter AB
Hüge Bostäder AB

Huddinge kommun
Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge
Besök
Kommunalvägen 28
Tfn vxl: 08-535 300 00
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se