



§ 6 Avtal rörande hyresförhållande verksamhetslokaler – Huddinge kommun, Hüge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB

Diarienummer: KS-2025/588

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Huddinge kommun ska återgå till att hyra Lokalerna direkt från Hüge Bostäder AB,
2. Huddinge kommun och Hüge 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 Hüge 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 Hüge 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 egen organisation finns på plats.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsen

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 verksamhetslokaler (**"Lokalerna"**) som ägs av Hüge Bostäder AB (**"Hüge"**). Lokalerna omfattar samtliga lokaler som kommunen bedriver verksamhet i och som ägs av Hüge 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 Hüge, 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 Hüge 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 Hüge och eventuella upphandlingsrättsliga risker för hantering av underhåll med mera undanröjs.

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.

Beslutsunderlag

Bilaga 1. Förteckning över aktuella verksamhetslokaler som ägs av Hüge