



Datum  
2024-01-17

Diarienummer  
KS-2023/2171.271

Handläggare  
Therese Alvé  
Eva Ellenfors

Kommunstyrelsen

## Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar, bilaga 3 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 17 januari 2024, antas och ersätter tidigare Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler, 2018-06-11 § 3.
2. Kommunfullmäktige delegerar beslutanderätten avseende mindre förändringar utan principiell betydelse av ramavtalet med tillhörande bilagor till kommunstyrelsen.
3. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att ingå överenskommelse om genomförande med Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende implementeringen av nytt Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar.

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Kommunstyrelsen beslutar, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt punkten 2, att delegera beslutanderätten avseende mindre förändringar utan principiell betydelse av ramavtalet med tillhörande bilagor till kommundirektören.

### Sammanfattning

Befintligt ramavtal avseende hyresvillkor upplevs som svårtolkat och svår-tillämpat varför förslag på nytt ramavtal har tagits fram i syfte att tydliggöra hyresvillkoren på ett affärsmässigt sätt. Det nya ramavtalet anger likt tidigare att enskilda hyresavtal ska tecknas på objektsnivå men hyresnivån fastställs och fixeras per objekt genom hela hyrestiden och inte i treårsperioder. Föreslagen hyresmodell utgår, likt idag, från självkostnad med skillnad att avskrivningar, som idag ligger till grund för delar av kapitalkostnaden, tas bort och ersätts med ett avkastningskrav på eget kapital. Detta för att säkerställa att bolaget får ersättning endast om återinvestering i nya komponenter sker. Det ger även en tydligare koppling avseende bolaget lönsamhet till dess balansräkning och egna kapital. Kommunstyrelsens förvaltning anser att förslag till nytt ramavtal skapar

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



Datum  
2024-01-17

Diarienummer  
KS-2023/2171.271

drivkrafter för en ökad affärsmässighet, kostnadseffektivitet och ändamålsenlighet.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände i juni 2018, med anledning av fissionen av Huga Fastigheter AB, *Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB*, bilaga 1 ("befintligt ramavtal"). Syftet med befintligt ramavtal var bland annat att få ett övergripande dokument som tydliggjorde hyresvillkoren på ett affärsmässigt sätt mellan Huddinge kommun ("kommunen") och Huddinge Samhällsfastigheter AB ("bolaget").

Befintligt ramavtal har, under de fem åren som gått sedan godkännandet, fyllt en viktig funktion avseende hyresförhållandet mellan parterna. Parterna har dock upplevt avtalet som svårtolkat och svårtillämpat och även till viss del föråldrat varför det finns skäl att revidera ramavtalet.

Det önskas bland annat en större flexibilitet gällande avtalstider och mer transparens kring de faktiska hyreskostnaderna för respektive verksamhetslokal samt hur underhåll kopplat till densamma ser ut. Vidare har enskilda äldre hyreskontrakt på objektsnivå inte skrivits om och gränsdragningslistans utformning har medfört att parterna varit oense om vem som ska bära ansvar och kostnader vid åtgärderna.

Befintligt ramavtal skapar således en osäkerhet mellan parterna och de oklarheter som uppkommer leder till ineffektivitet och risk för ökade kostnader. För att än mer stödja ett effektivt hyresförhållande mellan parterna bör därmed befintligt ramavtal och dess hyressättningsmodell revideras och utvecklas.

### Beredning av ärendet

Revidering av befintligt ramavtal har skett i samarbete mellan kommunen och bolaget. Fastighetskonsultbolaget Svefa har varit kommunen behjälplig för att få en uppfattning om hur befintligt ramavtal fungerar och tillämpas samt hur det hänger ihop med övriga styrande dokument. Svefa har sammanställt en rapport, bilaga 2, samt utkast till reviderat ramavtal som därefter har vidareutvecklats av kommunen och bolaget till förslag till *Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB* ("nytt ramavtal"), bilaga 3.

### Nytt ramavtal

Syftet med det nya ramavtalet är att tydliggöra hyresvillkoren på ett affärsmässigt sätt när det gäller de kommunala verksamhetslokaler och anläggningar som kommunen hyr av bolaget. Därutöver har det nya ramavtalet förenklats och förtydligats för att minska riskerna för missförstånd. Nedan beskrivs de större förändringarna i det nya ramavtalet.



Datum  
2024-01-17

Diarienummer  
KS-2023/2171.271

### *Hyreskontrakt med tillhörande bilagor*

Enskilda hyresavtal på objektsnivå ska tas fram där hyresnivån fastställs och fixeras per objekt genom hela hyrestiden (till skillnad från befintligt ramavtal där hyran justeras vart tredje år). Hyrestiden ska initialt bestämmas utifrån varje objekts unika förutsättningar och sättas till mellan tre och tjugo år. Hyran är under hyrestiden låst och förändring i hyresvolymen sker endast utifrån indextillägg, nytillkomna eller omförhandlade objekt alternativt genom hyrestillägg. Detta skapar en långsiktig bas för kommunens hyreskostnader men också ett tydligt incitament för effektiviseringar. Genom föreslagen gränsdragningslista i kombination med ramavtalets begreppsordlista skapas så långt möjligt en tydlig ansvarsfördelning mellan parterna.

### *Självkostnadsmodell*

Föreslagen hyresmodell utgår, likt idag, från självkostnad för drift, underhåll, administration, kapital och riskpremie. Syftet med självkostnadsmodellen är att hyran ska ge bolaget kostnadstäckning för underhållsåtgärder och utbyte av byggnadernas komponenter för att skapa förutsättningar att upprätthålla byggnadernas kvalitet och värde. Kapitalkostnaderna i nuvarande ramavtal består av två delar; räntekostnad och avskrivningar. Dagens underhålls- och återinvesteringsvolym (cirka 90 mnkr/år) understiger avskrivningstakten (cirka 200 mnkr/år) och mellanskillnaden (cirka 110 mnkr/år) hamnar i bolagets kassa och används för nyinvesteringar vilket minskar lån och räntekostnader. Detta stärker soliditeten något i avvaktan på att underhåll- och återinvestering ska ske men riskerar även att fastighetsvärdet urholkas och lokalens funktionalitet försämras i det fall underhåll/investeringar inte sker i befintligt fastighetsbestånd.

I det nya ramavtalet föreslås underhåll och komponentbyten likt nuvarande ramavtal vara underlag för självkostnadshyran. Till skillnad från nuvarande ramavtal föreslås dock att avskrivningar ersätts med ett avkastningskrav på eget kapital. På så vis undviker kommunen att bolaget får ersättning för kostnader genom avskrivningar i det fall underhåll och återinvesteringar i nya komponenter inte sker i samma omfattning. Samtidigt kopplas bolagets lönsamhet tydligare till dess balansräkning och egna kapital.

Hyressättningen ska även, utöver självkostnaden, innehålla ett påslag i form av en riskpremie. Syftet med riskpremien är att bolaget ska kunna tillgodoräkna sig en rimlig vinstmarginal relativt den omsättning som krävs men även ha en riskmarginal för att vid behov täcka den volatilitet och risk som bolaget exponeras för i egenskap av hyresvärd utöver vad som inräknas i kravet på bolagets eget kapital.

För att inte bolaget ska öka sin självfinansieringsgrad och kassa i för stor utsträckning är det dock av vikt att bolaget styr mot den soliditet som ägardirektivet föreskriver. Förslagsvis kompletteras ägardirektivet framöver med ett tak för soliditeten vilket minskar risken för en överkapitalisering.



Datum  
2024-01-17

Diarienummer  
KS-2023/2171.271

### *Ny- till- och ombyggnationer*

Mellan parterna finns tre typer av investeringar vilka kan förekomma, ny-, till- eller ombyggnation, som därmed behöver regleras. Processen för hur lokalprojekt ska bedrivas regleras i Riktlinjer för lokalförsörjning. Det nya ramavtalet knyter därmed an till övriga styrande dokument som omfattar parterna men klarlägger att hyressättning ska ske i enlighet med ramavtalets modell och hur ett hyrestillägg ska fastställas.

### *Tilläggsbeställningar*

Med ökad tydlighet om vad som omfattas av hyran bör även tilläggsbeställningar minska över tid. I det fall behov finns av tilläggstjänster kan dessa hanteras och administreras i särskilt avtal, Ramavtal tilläggstjänster avseende verksamhetsnära tjänster och små byggentreprenader, se ärende KS-2023/2172.

### *Mindre förändringar i ramavtalet*

Efter det att nytt ramavtal börjar gälla kan behov av mindre förändringar uppstå. Med detta menas till exempel förtydliganden i begreppsordlistan i ramavtalet eller mindre justeringar i hyresavtalsmallen (bilaga A till ramavtalet) eller gränsdragningslistorna (bilagorna 4-6 till ramavtalet). Kommunfullmäktige föreslås därmed besluta om att mindre förändringar utan större principiell betydelse av ramavtalet med tillhörande bilagor delegeras till kommunstyrelsen som i sin tur föreslås vidaredelegera till kommundirektören.

### **Överenskommelse om genomförande**

Implementering av det nya ramavtalet kommer att behöva ske successivt för att förhålla sig till parternas mål- och budgetprocess men även för att kunna hanteras rent praktiskt och tidsmässigt utifrån organisation och bemanning. För att uppnå syfte och mål med det nya ramavtalet behöver därmed ett fortsatt utvecklings- och implementeringsarbete ske.

För att säkerställa framdrift i implementeringen anger förslag till beslut att en överenskommelse om genomförandeplan ska tecknas mellan kommunen och bolaget som ska reglera vad som behöver ske och vem som ansvarar för vad.

### **Förvaltningens synpunkter**

Nuvarande ramavtal har tjänat kommun och HUSF väl sedan fissionen men det har dock aldrig implementerats fullt ut. Förutsättningarna för att uppnå önskad effekt har därmed varit begränsade när avtalets drivkrafter aldrig fått fullt genomslag. En praxis har vuxit fram som innebär att hyressättning sker på övergripande nivå istället för per objekt vilket gör det svårt att följa kostnaden för respektive verksamhetslokal.

Med en bestämd hyra, tydligt kopplad till respektive hyresobjekt, ökar tryggheten och förutsägbarheten i såväl bolagets intäktsvolym som för kommunens hyreskostnader. En hyresmodell där bolagets kapital i större utsträckning återinvesteras i projekt genererar också nytta och kvalitet för kommunens verksamheter samtidigt som fastigheternas värde bibehålls.



Datum  
2024-01-17

Diarienummer  
KS-2023/2171.271

Kommunstyrelsens förvaltning anser att förslag till nytt ramavtal skapar drivkrafter för en ökad affärsmässighet, kostnadseffektivitet och ändamålsenlighet. Syftet och ändamålet är inte primärt att generera en ökad ekonomisk vinst utan snarare att erhålla mesta möjliga samhällsnytta per investerad krona.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därmed att förslag till *Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar* antas.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms i sig inte medföra några ekonomiska konsekvenser. En förändrad hyresmodell där kostnaderna tydligare knyts till respektive hyresobjekt kan dock medföra förändringar för respektive verksamhetslokal.

Ekonomiska konsekvenser gällande framtida hyressättning bygger i nuläget på antaganden. Implementering av det nya ramavtalet kommer att behöva ske etappvis och utvärdering av de ekonomiska konsekvenserna bör ske kontinuerligt men även i sin helhet när samtliga avtal är omarbetade och ny hyresberäkning får fullt genomslag.

Genom förslag till nytt ramavtal fastställs hyresvillkor och gränsdragning mellan parterna utifrån dels hyreslagstiftningen enligt Jordabalken (1970:994) samt utifrån branschmässiga termer och definitioner inom fastighetsförvaltning vilket borgar för en ökad affärsmässighet mellan parterna.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson  
Ekonomidirektör

### Bilagor

- Bilaga 1. Nuvarande Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler
- Bilaga 2. Rapport, Förslag till ramavtal för lokalinhyrning
- Bilaga 3. Nytt Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler

### Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder och bolag