

Kommunstyrelsens stadsutvecklings-  
utskott

## Förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att föreslå förutsättningar för hur verksamheter har rätt att säga upp delar av de lokalytor som de disponerar, ska gälla från och med 1 januari 2014.
2. Lokalenheten ges i uppdrag att informera berörda verksamheter om villkoren för uppsägning av ytor.
3. För uppsägningar för vilka kostnader för omställning, avskärmning, kapitalkostnad och hyresbortfall beräknas överstiga 500 000 kronor skall särskilt beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.
4. Lokalenheten får i uppdrag att löpande redovisa intäktsbortfall och vidtagna insatser för att minska intäktsbortfall på grund av delvis uppsagda lokaler vid bokslutsrapportering.

### Sammanfattning

Förutsättningar för att säga upp delar av de ytor som ingår i ett hyresobjekt har inte tidigare varit formellt beslutade. Lokalenheten föreslår att tre förutsättningar för uppsägning inarbetas i hyreskontrakt och skall gälla från och med 1 januari 2014: sex månaders uppsägnings-tid, ytan ska vara möjlig att hyra ut som självständigt objekt och den som ställer av ska bära del av avskärnings- och omställningskostnader (upp till 500 000 kronor) samt att det skall finnas möjlighet för uppsägning för tomgång (tillfällig (upp till två år) avställning mot erläggande av 30% hyra och hyrestillägg.

### Ärendet

#### Bakgrund

Sedan tidigare finns en uttalad vilja i Nacka att främst verksamheter som driver förskole- och eller skolverksamhet i lokaler som ägs av Nacka kommun, eller som har hyrts in av extern hyresvärd, ska kunna säga upp delar av de ytor som disponeras om verksamhetsansvarig bedömer att hela ytan inte behövs. Förutsättningar för att så ska kunna ske har hittills

inte varit formellt beslutade. För att skapa en förutsägbarhet för berörda parter är det viktigt att tydliggöra vilka förutsättningar som ska uppfyllas i dessa fall.

En avvägning behöver göras mellan verksamheters intresse av att ha en lagom stor verksamhetsyta vilket medför bättre ekonomi, och kommunstyrelsens lokalhållarintresse av att ha byggnadsenheter som har förutsättningar att kunna upplåtas till en ny hyresgäst och sålunda har tillgång till alla funktioner som krävs för att en lokal ska kunna hyras ut. Det är viktigt att det finns en medvetenhet om att beslut om att ge hyresgäster möjligheter som går utöver det som följer av jordabalkens 12 kapitel, den s.k. hyreslagen, medför fler ytor som inte genererar intäkter.

Reglerna för hur lokaler ska sägas upp för avflyttning respektive omförhandling finns i jordabalkens 12 kapitel. Där framgår att man inte kan säga upp delar av det/de objekt som omfattas av ett hyresavtal om inte så särskilt har överenskommit. Regeln är att den som vill ändra omfattning av själva hyresobjektet måste säga upp hela objektet för avflyttning. I samband med uppsägningen kan ett önskemål om att hyra en mindre del av objektet framföras. En utökning av en av avtalsparternas rättigheter medför motsvarande inskränkning i motpartens. Den rubbade balansen medför också att ett antal följdfrågor måste hanteras. Det handlar bl.a. om tillkommande kostnader för att skapa två självständiga delar av ett befintligt objekt.

Lokalenheten föreslår att förutsättningar för uppsägningar införs från och med 1 januari 2014 och inarbetas som en del i hyresavtalen.

### **Förutsättning för uppsägning**

Lokalenheten föreslår att följande tre förutsättningar ska uppfyllas för att en verksamhet ska få lämna ytor med motsvarande sänkning av hyran.

### **Sex månaders uppsägningstid**

Uppsägningar ska kunna ske med iakttagande av minst sex månaders uppsägningstid, d.v.s. till det månadsskifte som infaller närmast efter att sex månader förflutet från det datum då lokalenheten mottagit uppsägningen.

### **Ytan ska vara möjlig att hyra ut som självständigt objekt**

Ytor som sägs upp måste kunna hyras ut som en, eller möjligen flera, självständiga objekt med tillgång till alla basfunktioner som en sedvanlig hyresgäst efterfrågar. Dessa funktioner varierar beroende på vilken typ av objekt det rör sig om men handlar i allmänhet om sådant som separat entré, alternativ utrymningsväg, tillräckligt med toaletter, tillräcklig verksamhetsyta, förrådsyta, parkeringsplatser och i många fall även tillräcklig lektyta utomhus.

Majoriteten av lokalenhetens lokaler utgörs av skolor och förskolor och det är naturligt att det i hög grad kan vara andra aktörer med samma inriktning som är intresserade av sådana

lokaler. Ett tänkbart scenario är att flera skolor med olika huvudmän delar på ytor i samma byggnad.

### **Den som ställer av ska bära del av avskärnings- och omställningskostnader**

Den verksamhet som säger upp delar av den yta som disponeras ska bekosta de första 500 000 kronor av de kostnader som avskärningen av ytor medför. Med det avses de kostnader som följer av att ett uthyrningsobjekt delas i två eller flera uthyrningsbara delar. Kostnaderna kan delas upp i avskärnings- respektive omställningskostnader.

#### Avskärningskostnader

Det rör sig om t.ex. igensättning av dörrar som inte behövs för utrymning och avdelning av korridorer med mera.

#### Omställningskostnader

De omställningskostnader som tillkommer när en lokal ska delas kan komma att uppgå till en miljon kronor och i många fall mer när t ex nya entréförutsättningar, toalettgrupper, vilorum, tillgänglighetsanpassning, brandskydd och brandsektionering, anpassning av mediaförsörjnings- och larmsystem, besiktningkostnader, tillkommande fiberanslutningar för tele- och datakommunikation, omfördelning och eventuellt tillskapande av ny parkerings- och övrig utomhusyta behöver göras.

### **Uppsägning för ”tomgång”**

Utgångspunkten är att de verksamheter som väljer att säga upp delar av lokaler säger upp de delarna permanent. En ny hyresgäst måste kunna hyra på normala villkor och inte enbart på en kortare tid som den ursprungliga hyresgästen vill ställa av delar av lokalen på.

Ett alternativ för verksamheter som ser att ytor, som på kort sikt inte behövs, kan komma att behövas igen längre fram i tiden kan vara att säga upp för ”tomgång”. Den ursprungliga hyresgästen kan mot viss kompensation säkra att de uppsagda ytorna inte hyrs ut till annan intressent utan finns tillgängliga för att på nytt förhyras av samma hyresgäst som tidigare.

”Tomgång” innebär att berörd hyresgäst betalar 30% av hyran och resterande hyra belastar potten för särskilda medel för täckande av oförutsedd vakans.

Uppsägning för ”tomgång” kan göras för en begränsad tidsperiod från sex månader upp till två år och eventuellt förlängas efter beslut av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

### **Uppföljning och kontroll av kostnader för uppsägning av del av lokaler**

Det är nödvändigt att de ytor som sägs upp har förutsättningar att hyras ut som ett separat hyresobjekt för annars kan de inte ens på längre sikt generera en intäkt medan en stor del av kostnaderna kvarstår. Utöver kapitalkostnader för tidigare utförda åtgärder på objektet så



måste åtminstone viss stödvärme på för att inte rör och radiatorer m.m. ska skadas och Lokalenheten har fortfarande kvar personalkostnader och övriga overheadkostnader för sin verksamhet.

För att kommunstyrelsen skall få information om och kunna följa upp kostnaderna för uppsägning av föreslagen typ, föreslås att i de fall där kostnader för avskärmning, omställnings, kapital och hyresbortfall beräknas överstiga 500 000 kronor redovisas för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för särskilt beslut.

Lokalenheten skall aktivt verka för att hyra ut vakanta lokaler. Vakansgrad, intäktsbortfall och insatser för att minska intäktsbortfall föreslås ingå i bokslutsrapportering.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Vakansgrad, intäktsbortfall, insatser för att minska intäktsbortfall föreslås ingå i bokslutsrapportering inom lokalenheten. För frånträdande hyresgäst uppstår ett kostnadsansvar för avskärmnings- och omställningskostnader om maximalt 500 000 kr och en minskad hyreskostnad från det månadsskifte som infaller närmast efter att sex månader efter uppsägningen. För omställningskostnader som beräknas överstiga 500 000 kr föreslås att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattar beslut i varje enskilt fall.

Jenny Asmundsson  
fastighetsdirektör  
stadsledningskontoret

Lars Nylund  
tf. enhetschef  
lokalenheten