

2020-01-27

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2019/1174

Kommunstyrelsen

Motion - Underhåll av sålda fastigheter

Motion den 16 december 2019 av Khashayar Farmanbar och Emelie Norborg Friberg (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar att intentionen bakom förslaget i motionen är uppfyllt såtillvida att samtal med ledningen i berörda bolag pågår för att säkerställa att sedvanligt periodiskt underhåll sker. Vidare ska noteras att möjligheter till sanktionsåtgärder är begränsade så länge bolaget sköter periodiskt underhåll.

Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Nacka kommun ("Kommunen") har sålt fastigheter till Rikshem respektive Hemsö. Dialog sker regelbundet på ledningsnivå mellan kommunen och båda fastighetsägarna för att säkerställa en långsiktig strategisk förhyrning av lokalerna. En del av denna dialog är bland annat att säkerställa renovering av lokalerna. Samtliga hyresavtal anger att lokalerna hyrs i befintligt skick och att kommunen inte har rätt att ställa krav på avhjälpan av brister i lokalerna som förelåg vid hyrestidens början. Möjlighet till sanktionsåtgärder är därmed inte möjligt i de fall brister i underhållet fanns vid avtalens ingående. Fastighetsägarna ska emellertid utföra sedvanligt periodiskt underhåll som åligger dem med skäligt underhållsintervall. I ett flertal av lokalerna finns behov av sedvanligt underhåll och dialoger kring detta pågår med de berörda fastighetsägarna. I det fall sedvanligt underhåll ändå inte sker kan hyresgästen, som en sista möjlighet, själva åtgärda underhållet och fakturera hyresvärden. Så har även skett vid något tillfälle då dialogen med hyresvärden inte har fungerat.

Förslaget i motionen

Initiativtagarna föreslår att kommunstyrelsen tar initiativ till samtal med bolagsledningarna för det fastighetsbestånd som sålts och hyrs tillbaka för att åtgärda brister i underhållet i de sålda fastigheterna. Vidare föreslår initiativtagarna att kommunen ser över vilka sanktionsmöjligheter som finns tillgängliga gällande bristfälligt underhåll av lokaler med välfärdsändamål.

Enheten för fastighetsförvaltnings utredning och bedömning

Nacka kommun har, genom fastighetsöverlåtelseavtal, överlåtit 38 stycken fastigheter till Rikshem 2014 och 18 fastigheter till Hemsö 2016. Såväl Rikshem som Hemsö har i avtalen åtagit sig att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter



kommunens behov av kapacitet och kvalitet vad gäller samhällsfastigheter. Kommunen har å sin sida tecknat nya hyresavtal med lång hyrestid avseende merparten av fastigheterna.

Initiativ till samtal

Kommunen har förvaltare som ansvarar för den dagliga kontakten med de externa fastighetsägarna. Kontinuerlig dialog sker avseende såväl fel och brister som förbättringar i lokalerna. Dialog sker även på ledningsnivå mellan kommunen och de båda fastighetsägarna för att säkerställa en långsiktig strategisk förhyrning av lokalerna. En del av denna dialog är bland annat att säkerställa renovering av lokalerna.

Sanktionsmöjligheter

Vad som utgör en brist i lokalen utgår ifrån vad som anges i hyresavtalet avseende lokalens upplåtelseändamål och det avtalade skicket. I hyresavtalet anges vilken verksamhet som hyresgästen får bedriva i lokalen, upplåtelseändamålet (till exempel skola). Upplåtelseändamålet utgör utgångspunkten för vilka krav man som hyresgäst kan ställa på sin hyresvärd när det kommer till lokalens skick under hyrestiden. Hyresvärden ska vid tillträdet tillhandahålla en för ändamålet fullt brukbar lokal, under förutsättning att inte något annat har avtalats. Med uttrycket "fullt brukbar" menas till exempel att alla tekniska installationer ska fungera liksom att ytskikt på väggar, golv och tak ska vara i sådant skick att den avsedda verksamheten går att bedriva.

Det vanligaste sättet att avtala om är att lokalen hyrs ut "i befintligt skick". Det innebär att parterna både kan avtala om att lokalen ska hyras ut i ett bättre eller sämre skick än "fullt brukbart". Gällande de av kommunen försålda fastigheterna så hyrs samtliga i befintligt skick och de nya hyresavtalen anger att kommunen inte har rätt att ställa krav på avhjälpande brister i lokalerna som förelåg vid hyrestidens början. Möjlighet till sanktionsåtgärder är därmed inte möjligt i det fall brister i underhållet fanns vid avtalens ingående.

Fastighetsägarna ska emellertid utföra sedvanligt periodiskt underhåll som åligger dem med skäligt underhållsintervall. I ett flertal av lokalerna finns behov av sedvanligt underhåll och dialoger kring detta pågår med de berörda fastighetsägarna. I det fall sedvanligt underhåll ändå inte sker kan hyresgästen, som en sista möjlighet, själva åtgärda underhållet och fakturera hyresvärden. Så har även skett vid något tillfälle då dialogen med hyresvärden inte har fungerat.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär i sig inga konsekvenser för barn.

Bilaga

1. Motion den 16 december 2019 av Khashayar Farmanbar och Emelie Norborg Friberg (S)



Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Therese Alvé
Fastighetsstrateg