

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förlikning med Regnbågens förskola i anledning av tidigare erlagd för hög hyra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ingår föreslagen förlikning med förskolan Föräldrakooperativet Regnbågen, organisationsnummer 814000-6845, enligt vilken Regnbågen erhåller ersättning för feldebitering av hyra som har orsakats av i hyresavtalet felaktigt angiven lokalarea. Regnbågen ersätts med totalt 762 743 kronor enligt följande.

1. *Återbetalningar*

- 2014-07-01 350 000 kronor
- 2015-01-01 200 000 kronor
- 2016-01-01 150 000 kronor

2. *Hyresrabatt*

Hyra för perioden 2014-07-01 – 2014-12-31 sätts till 182 443 kronor i stället för 245 186 kronor.

3. *Överlåtelse*

För det fall att Nacka kommun överläter fastigheten under perioden för utbetalningarna enligt ovan ska Regnbågen erhålla resterande återbetalningsbelopp.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Föräldrakooperativet Regnbågen bedriver förskoleverksamhet och har varit hyresgäst till Nacka kommun sedan 1998. Regnbågen har under hela hyresförhållandet erlagt för hög hyra. Denna feldebitering har sin grund i att hyran har beräknats efter en i hyresavtalet felaktigt angiven lokalarea. En angiven area i ett hyresavtal utgör en utfästelse om hyresobjektets skick. En sådan uppgift är bindande för hyresvärden och medför enligt avtalsrättsliga regler ett skadeståndsansvar gentemot hyresgästen för det fall att uppgiften



visar sig felaktig. Kravet som framställdes från Regnbågens sida uppgick till en början till mer än 1 000 000 kronor. I dialog mellan Regnbågen och lokalenheten har ett förslag till förlikning arbetats fram enligt vilket kommunen genom återbetalning och rabatt ersätter Regnbågen med totalt 762 743 kronor under den kommande tvåårsperioden.

Ärendet

Föräldrakooperativet Regnbågen har varit hyresgäst i en av kommunen ägd byggnad, kallad Ättiksfabriken (Ättiksvägen 2-4), sedan 1998. Under hela hyresförhållandet har hyresavtalet baserats på en lokalarea omfattande 523 kvm. När hyresavtalet sades upp i mars 2012 för villkorsändring i samband med att hyran skulle fasas in i den hyresmodell som har beslutats av kommunfullmäktige, och vid byte av styrelse för Regnbågen, ifrågasattes den i avtalet angivna lokalarean 523 kvm. Vid ny mätning av lokalens area visade det sig att den korrekta arean är 399 kvm och inte 523 kvm. En angiven area i ett hyresavtal utgör en utfästelse om hyresobjektets skick. En sådan uppgift är bindande för hyresvärden och medför enligt avtalsrättsliga regler ett skadeståndsansvar gentemot hyresgästen för det fall att uppgiften visar sig felaktig.

Orsaken till felmätningen kan förklaras med att man vid den tidigare bedömningen av ytan enbart tolkat en ritning, och inte gjort mätning på plats. Därvid har inte uppmärksammats att del av övervåningen, som på grund av takets lutning inte har full takhöjd, inte kan räknas in i lokalarean. Då hyran beräknas efter lokalens area har felmätningen medfört att Regnbågen under hela hyresförhållandet har betalat för hög hyra i förhållande till den korrekta arean. Regnbågen har framställt ett krav på återbetalning, utifrån den senaste tioårsperioden, på mer än 1 000 000 kronor.

I dialog mellan Regnbågen och lokalenheten har ett förslag till förlikning framarbetats omfattande följande upplägg:

1. Återbetalningar

- 2014-07-01 350 000 kronor
- 2015-01-01 200 000 kronor
- 2016-01-01 150 000 kronor

2. Hyresrabatt

Hyra för perioden 2014-07-01 – 2014-12-31 sätts till 182 443 kronor i stället för 245 186 kronor (enligt hyresmodellen).



3. Överlåtelse

För det fall att Nacka kommun överlåter fastigheten under perioden för utbetalningarna enligt ovan ska Regnbågen erhålla resterande återbetalningsbelopp.

Ekonomiska konsekvenser

Förlikningen innebär ett intäktsbortfall på totalt 762 743 kronor fördelat på perioden 2014-07-01 – 2016-06-30. Det ska dock noteras att Nacka kommun har erhållit för stora intäkter under hyresförhållandet.

Bilagor

Förlikningsavtal

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Kerstin Rörby
Fastighetsförvaltare
Lokalenheten