



Kommunövergripande tillämpningsanvisningar till Riktlinjer för lokalförsörjning

Avslut av tidsbestämt hyresavtal i förtid

Dokumenttyp: Kommunövergripande tillämpningsanvisning

Antaget av: Kommundirektör, 2025-01-21

Senast reviderat:

Giltighetstid: Gäller tillsvidare

Diarienummer: KS 2025–123

Dokumentansvarig: Ekonomidirektör

Adresserat till: Samtliga förvaltningar samt Lejonfastigheter AB

Tidpunkt för aktualitetsprövning:

Relaterade styrdokument: Bolagspolicy, Bolagsordning för Lejonfastigheter AB, Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB med dotterbolag, Riktlinje för administrativa förvaltningslokaler

Sökord: Lokaler, lokalförsörjning

Allmänt

Tillämpningsanvisningen definierar tillvägagångssätt, förutsättningar och parternas förhållningssätt i hanteringen gällande avslut av tidsbestämt hyresavtal i förtid.

Enligt kommunens styrdokument *Riktlinjer för lokalförsörjning KS 2023–847*, ska varje nämnd själva ingå hyresavtal med Lejonfastigheter för de lokaler som behövs för verksamheten. Nämnd/förvaltning ansvarar själva för ingångna avtal med Lejonfastigheter samt för de kostnader som uppstår vid avveckling dvs. avslut av hyresförhållande och/eller tomställande av lokal.

Lejonfastigheter är kommunens leverantör av lokaler. I uppdraget ingår bl.a. att tillhandahålla och arbeta med avveckling av lokaler.

Utgångspunkten i lokalförsörjningsarbetet är att ingångna hyresavtal ska hållas. Ingen part har rätt att säga upp ett hyresavtal i förtid undantaget vissa särskilda omständigheter som definieras i hyreslagen.

Ensidiga beslut om avslut i förtid från nämndens/förvaltningens sida riskerar att sätta hyresmodellen ur spel och att Lejonfastigheter inte vågar göra investeringar i lokaler om hyresavtalen blir osäkra eller för korta. Det uppstår suboptimeringseffekter där kostnader överförs mellan parterna utan att egentlig vinst för kommunkoncernen. Ensidigt förfarande strider därmed mot övergripande styrprincipen helhet före delar, och riskerar otillåtna värdeöverföringar inom kommunkoncernen.

Avgränsningar

Tillämpningsanvisningen avser situationer där parterna är överens om att avsluta ett hyresavtal i förtid, dvs. inte förverkande av hyresavtal som regleras i hyreslagen.

Anvisningen avser även undantagsfall där parterna efter samplanering kommer överens om att frånträda del av lokal i förtid.

Det är inte möjligt att avsluta ett hyresavtal i förtid för nyproducerade lokaler de första 20 åren.

Det är inte möjligt att gå ur delar av en lokal där det inte finns en tydlig alternativ användning för lokalen och det rör sig om exceptionella undantagsfall.

Tillämpningsanvisningen skiljer på lokaler där kvarstående hyra ligger under respektive över 200 tkr i återstående värde, se rubrik ekonomiska konsekvenser.

Tillvägagångssätt

Särskilda förhållanden i samhället, såsom snabba förändringar i befolkningsprognoser och samhällsutveckling, kan dock leda till ett behov av att avsluta hyresavtal i förtid. Om sådana behov uppstår, ska hanteringen utgå från dialog och samverkan mellan berörd förvaltning, Lejonfastigheter och Kommunledningsförvaltningen.

Behovet att avsluta ett tidsbestämt hyresavtal i förtid ska av berörd förvaltning kommuniceras till Lejonfastigheter i god tid. Parterna ska gemensamt verka för att hitta

gemensamma incitament och skapa en win-win situation. Huvudprincipen är att helhet före delar ska gälla med mål om bästa möjliga lösning för kommunkoncernen.

Avslut av hyresavtal i förtid ska föregås av beslut i berörd nämnd och kommunstyrelse.

Lejonfastigheters styrelse ska fatta beslut om att uppdra åt VD att verkställa nämndens beslut.

Hyresavtalet kan som tidigast avslutas tre hela månader efter beslut i kommunstyrelsen.

Det är ett krav att lokalerna på frånträdesdagen ska vara tömda på inventarier, flyttstädade och att nycklar till lokalen ska vara återlämnade till Lejonfastigheter. Ansvaret vilar på nämnd/förvaltning.

Ekonomiska konsekvenser

Om kvarstående hyra vid frånträdet motsvarar maximalt 200 tkr utgår ingen ersättning till Lejonfastigheter.

Om kvarstående hyra vid frånträde av hela lokalen är mer än 200 tkr i återstående värde gäller nedanstående trappstegsmodell räknat från frånträdes dag:

- Månad 0–6 betalar hyresgäst hela hyresbeloppet
- Månad 7–12 betalar hyresgäst 60% av hyresbelopp
- År 2 betalar hyresgäst 30% av hyresbelopp
- År 3 och framåt utgår ingen ersättning

Vid exceptionella undantagsfall och frånträde av del lokal, gäller nedanstående trappstegsmodell räknat från frånträdes dag:

- Månad 0–6 betalar hyresgäst hela hyresbeloppet för hela lokalen
- Månad 7–12 betalar hyresgäst hela hyresbeloppet för del av lokal som ska fortsätta förhyras samt 60% av hyresbeloppet för del av lokal som ska frånträdas
- År 2 betalar hyresgäst hela hyresbeloppet för del av lokal som ska fortsätta förhyras samt 30% av hyresbeloppet för del av lokal som ska frånträdas
- År 3 och framåt betalar hyresgäst endast för del av lokal som ska fortsätta förhyras

Exempel 1, frånträde hela lokalen

Med anledning av särskilda omständigheter önskar Nämnd A minska volymen lokaler för sina verksamheter snarast möjligt. Detta förmedlas till Lejonfastigheter 2024-10-01.

Efter god dialog och samplanering kommer parterna gemensamt fram till att det bästa alternativet, ur ett kommunkoncernperspektiv, är att frånträda en lokal med årshyra på 1,1 mnkr (2025-årshyresnivå) from 2025-01-01. Hyresavtalet gäller till 2030-02-01.

Ärendet beslutas med bifall på nämndsammanträde 2024-12-01, kommunstyrelsen 2024-12-14 samt i Lejonfastigheters styrelse 2024-12-15.

Kalkyl, exempel 1

Nämnden ska betala:

- För perioden fram tom 2025-06-30 full hyra inkl. index
- För perioden from 2025-07-01 tom 2025-12-31 60% av hyresbeloppet $1,1 \text{ mnkr} / 12 \text{ månader} \times 6 \text{ månader} \times 0,6 = 330 \text{ tkr} + \text{index}$
- För perioden from 2026-01-01 tom 2026-12-31 30% av hyresbelopp $1,1 \text{ mnkr} \times 0,3 = 330 \text{ tkr} + \text{index}$
- From 2027-01-01 till 2030-02-01 utgår ingen ersättning

Exempel 2, frånträde del av lokal

Med anledning av särskilda omständigheter önskar Nämnd A minska volymen lokaler för sina verksamheter snarast möjligt. Detta förmedlas till Lejonfastigheter 2024-10-01.

Efter god dialog och samplanering, kommer parterna gemensamt och som ett undantagsfall fram till att det bästa alternativet, ur ett kommunkoncernperspektiv, är att frånträda en del av en lokal from 2025-01-01. Parterna har samsyn i att berörd del av lokal har en tydlig alternativ och uthyrningsbar användning.

Hela lokalen har en årshyra på 1,1 mnkr (2025-årshyresnivå). Den berörda ytan av lokalen som ska frånträdas utgör 22% av lokalens totala yta. Hyresavtalet gäller till 2030-02-01.

Ärendet beslutas med bifall på nämndsammanträde 2024-12-01, kommunstyrelsen 2024-12-14 samt i Lejonfastigheters styrelse 2024-12-15.

Kalkyl, exempel 2

Nämnden ska betala:

- Tom 2025-06-30 full hyra för hela lokalen inkl. index
- För perioden 2025-07-01 tom 2025-12-31 $(1,1 \text{ mnkr} / 12 \text{ månader} \times 6 \text{ månader} \times 0,78) + (1,1 \text{ mnkr} / 12 \text{ månader} \times 6 \text{ månader} \times 0,22 \times 0,6) = 429 \text{ tkr} + \text{index}$ för del av lokal som ska fortsätta hyras + 72,6 tkr + index för 60% av hyresbelopp för del av lokal som ska frånträdas = 501,6 tkr + index
- För perioden 2026-01-01 tom 2026-12-31 $(1,1 \text{ mnkr} \times 0,78) + (1,1 \text{ mnkr} \times 0,22 \times 0,3) = 858 \text{ tkr} + \text{index}$ för del av lokal som ska fortsätta hyras + 72,6 tkr + index för 30% av hyresbelopp för del av lokal som ska frånträdas = 930,6 tkr + index
- För perioden 2027-01-01 till 2030-02-01 betalar nämnden $1,1 \text{ mnkr} \times 0,78$ för del av lokal som fortsätter förhyras = 858 tkr + index