



Datum
2020-02-26
Vår referens
Karin Göranson
Controller
karin.goranson@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Godkännande av omförhandlade hyresavtal för särskilda boenden Marietorp och Lotsgården STK-2020-292

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av omförhandlade hyresavtal för särskilt boende Marietorp och Lotsgården. Hyresavtalen ingår i en förlikningsöverenskommelse mellan Malmö stad och fastighetsägaren som omfattar totalt tre hyresavtal hos hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och två hyresavtal hos funktionsstödsnämnden.

Förlikningen är villkorad med att samtliga fem hyresavtal godkänns i relevant politisk instans (nämnd eller kommunstyrelse, enligt Malmö stads gällande riktlinjer). Av de fem avtalen är det endast avtalen avseende Marietorp och Lotsgården som överskrider gränsvärdet om 15 miljoner kronor då godkännande från kommunstyrelsen krävs. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och funktionsstödsnämnden har godkänt övriga tre hyresavtal.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar förnyat hyreskontrakt med KB Gyllentorpen avseende särskilt boende Marietorp, fastighet Potatiså kern 2, med avtalstid 2020-01-01–2029-12-31, enligt förslag i ärendet.
2. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar förnyat hyreskontrakt med KB Gyllentorpen avseende särskilt boende Lotsgården, fastighet Lotslöjtnanten 5, med avtalstid 2020-10-01–2030-09-30, enligt förslag i ärendet.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200302 Godkännande av omförhandlade hyresavtal för särskilda boenden Marietorp och Lotsgården
- Yttrande från LiMa om Marietorp
- Yttrande från LiMa om Lotsgården
- Tjänsteskrivelse
- Förslag till hyresavtal för särskilt boende Marietorp, Potatiså kern 2
- Förslag till hyresavtal för särskilt boende Lotsgården, Lotslöjtnanten
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 200220 § 15

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-03-02

Kommunstyrelsen 2020-03-04

Beslutet skickas till

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Ekonomiavdelningen

Ärendet

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om godkännande att teckna hyresavtal avseende två av nämndens särskilda boende. Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer för nämnderna, som är en del av kommunfullmäktiges budgetdokument, ska nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 miljoner kronor. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har sedan 2018 haft en pågående tvist med kommanditbolagen Gyllentorpen och Gyllenforsen fastigheter, båda dotterbolag till Folksam, om hyresavtal för två av nämndens särskilda boenden: Marietorp och Fosietorp. Avtalen hade sagts upp för omförhandling av fastighetsägarna, och tvisten gällde uppsägningarnas giltighet. Hyresvärden menade att avtalen i fråga var att betrakta som lokalhyresavtal, medan kommunen menade att det rörde sig om blockhyresavtal där hyresgästen äger besittningsrätt.

Efter långdragna juridiska processer nådde parterna slutligen en förlikningsöverenskommelse. Överenskommelsen omfattar nya hyresavtal för Marietorp och Fosietorp, som var upphov till tvisten, men omfattar också ytterligare ett av hälsa-, vård- och omsorgsnämndens särskilda boenden – Lotsgården – som hyrs av samma fastighetsägare. Avtalet för Lotsgården var också uppsagt för omförhandling av fastighetsägaren och har nu förhandlats om i nytt avtal. Tvisten och förlikningen involverar även funktionsstödsnämnden som har två hyresavtal med samma fastighetsägare som nu förhandlats om i nya avtal.

Överenskommelsen om förlikning omfattar alltså totalt fem hyresavtal fördelade mellan hälsa-, vård- och omsorgsnämnden (tre avtal) och funktionsstödsnämnden (två avtal). Det är dock bara två av dessa avtal – Marietorp och Lotsgården – som omfattas av kravet på godkännande av kommunstyrelsen, se mer om avtalsvillkoren nedan.

Förlikningsöverenskommelsen är undertecknad av hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens och funktionsstödsförvaltningens direktörer. I överenskommelsen framgår att avtalen ska läggas fram för politiskt beslut snarast möjligt. De fem hyresavtalen innehåller samtidigt villkor om att samtliga fem nya hyresavtal, tre stycken för hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och två för funktionsstödsnämnden, måste godkännas för att övriga ska vara giltiga. Det innebär att om något av avtalen inte godkänns av funktionsstödsnämnden, hälsa-, vård- och omsorgsnämnden eller kommunstyrelsen (för de två där detta är aktuellt) faller samtliga avtal. Samma sak gäller om Hyresnämnden inte godkänner något av avtalen.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har behandlat sina tre hyresavtal vid sitt sammanträde den

20 februari 2020 (HVO-2020-145) och beslutat godkänna alla tre avtal samt överlämna avtalen för Marietorp och Lotsgården till kommunstyrelsen för godkännande.

Funktionsstödsnämnden har behandlat sina två hyresavtal vid sitt sammanträde den 20 februari 2020 (FSN-2020-206) och beslutat godkänna båda hyresavtalen.

Omförhandlat hyresavtal för Marietorp

Marietorp är ett vårdboende med 27 enrumslägenheter i stadsdelen Fridhem, i fastigheten Potatisåkern 2. Hyresavtalet är ett så kallat blockhyresavtal som omfattar både lägenheter och gemensamhets- och personalutrymmen. Fördelen med blockhyresavtal, i relation till lokalyresavtal, är att hyresgästen har besittningsskydd vid en eventuell uppsägning för avflyttning till hyrestidens utgång från fastighetsägarens sida. Vid en tvist i hyresnämnden om blockhyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet kommer hyresnämnden att pröva frågan i enlighet med hyreslagens bestämmelser för bostadslägenheter. Hyresavtalet omfattar totalt 1 492 kvm med en årshyra på 2,4 miljoner kronor eller 1 609 kr/kvm, inklusive VA, värme och varmvatten. Avtalet innebär en kostnadsökning i förhållande till tidigare avtal med 205 kr/kvm. Samtidigt innebär det nya avtalet att ansvar för inre underhåll åligger hyresvärden, vilket det inte gjort fullt ut i tidigare avtal. Fastighetsägaren tar också över ansvaret för utrymningslarmen.

Avtalet sträcker sig över 10 år från och med 2020-01-01, med en uppsägningstid på 12 månader. Om avtalet inte sägs upp förlängs det automatiskt med 5 år. Hyrestidens början beror dock på när godkännande av hyresavtalet i kommunstyrelsen vunnit laga kraft.

I avtalet är den del av hyran som tjänar som beräkningsgrund för indexuppräknning satt till 100 % vilket alltså innebär att fastighetsägaren har rätt att indexuppräknas hela hyresbeloppet utifrån basmånad oktober 2019. Det är dock det enda sätt som hyran får höjas på. För att undvika framtida situationer där kommunen ställs inför uppsägning för omförhandling, fastställer avtalet att hyran för framtida förlängningsperioder är reglerad så att hyran inte får höjas på annat sätt än genom indexering.

Den höjda hyreskostnaden fasas in under en treårsperiod genom en hyresrabatt baserad på mellanskillnaden mellan ny och tidigare hyra. 2020 utgår hyresrabatt om 75 % av mellanskillnaden, under 2021 en hyresrabatt om 50 % av mellanskillnaden och under 2022 en hyresrabatt om 25 % av mellanskillnaden. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden gör bedömningen att de ökade hyreskostnaderna för avtalet ryms inom nämndens kommunbidragsram.

Hyresvärden kommer att ombesörja och bekosta renovering av samtliga ytskikt samt byte av badrumsinredning och vitvaror i de fall dessa inte är i godtagbart skick. Renoveringen av lägenheterna sker på avrop från förvaltningen, det vill säga att när en lägenhet blir ledig avropar förvaltningen renovering för den.

LiMa (Lokaler i Malmö) har yttrat sig i ärendet och rekommenderar hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att teckna hyresavtal enligt förslaget.

Omförhandlat hyresavtal för Lotsgården

Lotsgården är ett vårdboende med 30 enrumslägenheter på Ön i stadsdelen Limhamn, i fastigheten Lotslöjtnanten 5. Hyresavtalet är ett så kallat blockhyresavtal (se beskrivning ovan)

som omfattar både lägenheter och gemensamhets- och personalutrymmen. Avtalet omfattar totalt 1 825 kvm med en årshyra på 2,9 miljoner kronor eller 1 600 kr/kvm, inklusive VA, värme och varmvatten. Det innebär en kostnadsökning i förhållande till tidigare avtal med 258 kr/kvm. Avtalet tar hänsyn till att ytan varit felaktigt angiven i tidigare avtal. Vid en kontrollmätning, där hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen deltog, visade det sig att lokalen omfattade totalt 1 825 kvm istället för de 1 539 kvm som avtalet uppgav.

Avtalet sträcker sig över 10 år från och med 2020-10-01, med en uppsägningstid på 12 månader. Om avtalet inte sägs upp förlängs det automatiskt med 5 år.

I avtalet är den del av hyran som tjänar som beräkningsgrund för indexuppräkning satt till 100 % vilket alltså innebär att fastighetsägaren har rätt att indexuppräknas hela hyresbeloppet utifrån basmånad oktober 2019. Det är dock det enda sätt som hyran får höjas på. För att undvika framtida situationer där kommunen ställs inför uppsägning för omförhandling, fastställer avtalet att hyran för framtida förlängningsperioder är reglerad så att hyran inte får höjas på annat sätt än genom indexering.

Den höjda hyreskostnaden fasas in under en treårsperiod genom en hyresrabatt baserad på mellanskillnaden mellan ny och tidigare hyra. 2020 utgår hyresrabatt om 75 % av mellanskillnaden, under 2021 en hyresrabatt om 50 % av mellanskillnaden och under 2022 en hyresrabatt om 25 % av mellanskillnaden. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden gör bedömningen att de ökade hyreskostnaderna för avtalet ryms inom nämndens kommunbidragsram.

Hyresvärden kommer att ombesörja och bekosta renovering av samtliga ytskikt samt byte av badrumsinredning och vitvaror i de fall dessa inte är i godtagbart skick. Renoveringen av lägenheterna sker på avrop från förvaltningen, det vill säga att när en lägenhet blir ledig avropar förvaltningen renovering för den. Hyresvärden är också ansvarig för inre underhåll och tar i det nya avtalet över ansvaret för utrymningslarmen.

LiMa (Lokaler i Malmö) har yttrat sig i ärendet och rekommenderar hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att teckna hyresavtal enligt förslaget.

Stadskontorets bedömning

Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer för nämnderna, som är en del av kommunfullmäktiges budgetdokument, ska nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 miljoner kronor. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen. I detta fall, med kontraktstider på tio år och årliga kostnader om 2,4 respektive 2,9 miljoner kronor per år (något lägre första åren till följd av hyresrabatten), överstiger avtalen för Marietorp och Lotsgården detta gränsvärde.

Den långdragna process som nu lett till förlikning och föreliggande förslag till hyresavtal har, förutom hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen, involverat såväl fastighets- och gatukontorets fastighetsjurister, lokalförsörjningskunniga på LiMa samt externt ombud med uppdraget att företräda kommunen i domstol och förliknings-/avtalsförhandlingen. Stadskontorets bedömning är att de omförhandlade avtalen är resultatet av en väl genomarbetad process. Flera villkor som är viktiga för kommunens verksamhet, såsom avtalens status som blockhyresavtal

samt klausulen om hyresnivå vid framtida förlängningsperioder har reglerats.

Eftersom LiMa yttrat sig i ärendena och tillstyrker förhyrningen föreslås att kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal enligt i ärendet bilagda förslag.

Stadskontoret noterar att yttrandena från LiMa innehåller korrekturfel i form av att årtalet i dateringen av misstag angivits som 2019 istället för 2020. Stadskontoret har varit i kontakt med hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen som intygar att yttrandena från LiMa inkommit i januari/februari 2020 och att det därmed handlar om ett rent korrekturmisstag i nära anslutning till årsskiftet.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör