



Datum

2023-11-05

Vår referens

Hampus Nilsson

Controller

hampus.nilsson@malmö.se

## Tjänsteskrivelse

### Överenskommelse gällande förhyrning av LSS-bostad på Tegnérgatan 68 FSN-2023-4937

#### Sammanfattning

Förvaltning driver en LSS-gruppboende på Tegnérgatan i en fastighet tillhörande en privat aktör. Staden har nu möjlighet att förvärva fastigheten vilket bedöms som fördelaktigt. Funktionsstödsnämnden föreslås därför att godkänna överenskommelsen som ligger till grund för stadens förvärv. I överenskommelsen ingår även att nämnden åtar sig att betala de kostnader som uppkommer av investeringen och överenskommelsen med stadsfastigheter gällande bland annat drift och underhåll för boendet.

#### Förslag till beslut

1. Funktionsstödsnämnden godkänner överenskommelsen.

#### Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse FSN 231127 - Överenskommelse gällande LSS-boende på Tegnérgatan
- Bilaga 1 - Livskostnadsanalys scenarier
- Överenskommelse om lokalnyttjande Tegnérgatan 68 (Kojan 10)

#### Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2023-11-16

#### Ärendet

Förvaltning bedriver en LSS-gruppboende på Tegnérgatan i en fastighet tillhörande en privat aktör. I samband med ägarbyte av fastigheten sade den nya fastighetsägaren upp förvaltningen för avflyttning. Uppsägningen har bestridits av förvaltningen men frågan är inte avgjord. Under uppsägningstiden har dialog förts med fastighetsägare om möjligheterna att få till stånd förlängning av hyresavtalet. Fastighetsägaren har då begärt hyresnivåer om 1 950–2 200 kr per kvm vilket förvaltningen anser vara oskäligt då den nuvarande hyran är 1 155 kr per kvadratmeter.

Förvaltningen är i behov av boendet som fyller en viktig funktion och är en välfungerade bostad för 4 malmöbor varför förvaltningen ogärna lämnar fastigheten. Efter att hyresförslagen presenterats undersökte förvaltningen därför möjligheten att köpa fastigheten av fastighetsägaren. I staden är det fastighets- och gatukontoret som förvärvar fastigheter. De har värderat fastigheten och kommit överens om ett pris med fastighetsägaren i enlighet med värderingen.

För att fastighets- och gatukontoret ska kunna lyfta ärendet vidare till kommunfullmäktige för slutgiltigt beslut om förvärv krävs först bifall i funktionsstödsnämnden där nämnden beslutar att ta kostnaderna som renderas av investeringen.

### Ekonomiska konsekvenser

Då det råder viss osäkerhet vad de eventuella framtida hyreskostnaderna kan komma att bli om staden inte förvärvar fastigheten bifogas 3 alternativa scenarier i livskostnadsanalysen, vilka återfinns i bilaga 1. Scenario 1 grundas på befintlig hyra, det andra på en hyresnivå om 1 600 kr per kvm och det tredje på 1 950 kr per kvadratmeter. Bifogat finns även en livskostnadsanalys utifrån scenariot att staden förvärvar fastigheten. Nedan presenteras en sammanställning av hur de olika hyreskostnadsnivåerna förhåller sig till kostnaderna ett förvärv medför.

Aggregerad kostnad	Förvärv	Scenario 1: Hyra 1 155 kr/ kvm	Scenario 2: Hyra 1 600 kr/ kvm	Scenario 3: Hyra 1 950 kr/ kvm
År 1	595 044	525 692	691 400	796 000
År 5	2 949 682	2 719 441	3 574 922	4 114 928
År 10	5 840 204	5 678 379	7 460 005	8 584 622
År 15	8 679 936	8 898 143	11 682 414	13 439 932
År 20	11 771 762	12 401 986	16 271 722	18 714 419
År 25	14 902 147	16 215 259	21 260 122	24 444 594
År 30	18 084 098	20 365 605	26 682 661	30 670 181
<b>Total kostnad</b>	18 084 098	20 365 605	26 682 661	30 670 181

Sammanställningen visar att förvaltningens aggregerade lokalkostnader vid förvärv skulle understiga hyreskostnaderna redan år 1 för scenario 2 och 3. I scenario 1 överskrider hyreskostnaderna förvärvskostnaderna efter år 13. Hyresnivån i enlighet med scenario 1 bedömer dock förvaltningen som mycket osannolik. I samtliga hyresscenarier överstiger livskostnaden kostnaderna vid förvärv. Utöver lägre kostnader bedömer förvaltningen att den större rådighet över underhåll, renovering och ombyggnationer ett förvärv skulle vara till gagn för både de boende och förvaltningen.

Om förvärvet går igenom bedömer förvaltningen att övertagandet kan komma att ske i maj 2024.

### Ansvariga

Annika Gottfridsson Ekonomichef  
Charlotte Widén Odder Förvaltningschef