

# Nacka Kommun

Kartläggning av avtal om fastighetsavyttringar till  
Hemsö och Rikshem



## Innehållsförteckning

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Avtal Hemsö.....  | 3  |
| 1.2   | Köpeskilling.....   | 3  |
| 1.3   | Kommunens nettokostnadsberäkning .....  | 3  |
| 1.3.1 | Uppföljning av nettokostnadsberäkningen .....                                   | 4  |
| 1.4   | Interna hyresrätter – avtalstid .....   | 4  |
| 1.4.1 | Mall för hyresavtal mellan kommunen och Hemsö .....                             | 4  |
| 1.4.2 | Gränsdragning om framtida tilläggs- och ombyggnation regleras i avtal.....      | 5  |
| 1.4.3 | Särskild reglering för fastigheter som ska utvecklas för sina välfärdsändamål.. | 5  |
| 1.5   | Externa hyresgäster - avtalstid .....   | 5  |
| 2     | Avtal Rikshem .....   | 6  |
| 2.2   | Köpeskilling.....   | 7  |
| 2.3   | Interna hyresgäster - avtalstid .....   | 7  |
| 2.3.1 | Mall för hyresavtal mellan kommunen och Rikshem .....                           | 7  |
| 2.3.2 | Gränsdragning om framtida tilläggs- och ombyggnation regleras i avtal.....      | 8  |
| 2.4   | Externa hyresgäster - avtalstid .....   | 8  |
| 2.5   | Status – 500 hyresrätter .....  | 8  |
| 3     | Kommunens risk- och konsekvensanalyser.....                                     | 8  |
| 3.2   | Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd.....                      | 9  |
| 4     | Uppföljning av avtalen .....  | 10 |
| 5     | Fastighetsorganisationens förändring.....                                       | 10 |
| 6     | Våra iakttagelser .....   | 11 |
| 6.2   | Granskning av avtalet med Rikshem .....   | 11 |
| 6.3   | Kommentarer med anledning av kartläggningen .....                               | 11 |
| 7     | Fördjupad granskning?.....  | 12 |
| 8     | Referenser .....  | 13 |

## 1 Avtal Hemsö

Kommunfullmäktige gav i november 2015 kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag till fastighetsförsäljning. Kommunstyrelsen preciserade direktiven för uppdraget i april 2016.

Under juni månad 2016 genomfördes en konkurrensutsättning och urvalsprocess. Ett informationsunderlag presenterades för tänkbara intressenter, de större aktörerna på svensk fastighetsmarknad. Sex aktörer inkom med indikativa bud, tre aktörer gick vidare till en andra omgång och Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB valdes slutligen ut för vidare förhandling.

Kommunstyrelsen beslutade den 24 oktober 2016, § 291, om att föreslå kommunfullmäktige att ingå avtal med Hemsö. Kommunfullmäktige beslutar den 14 november 2016, § 285, om överlåtelse av fastigheter till Hemsö.

Avtalet innebar att Nacka kommun avyttrade ett blandat bestånd av fastigheter till Hemsö med tillträde den 1 december 2016. Förvärvet avsåg 15 fastigheter och tre fastigheter under avstyckning som används för välfärdstjänster.

Fastigheterna omfattade totalt ca 25 200 kvadratmeter fördelat enligt följande.

|   |  |
|---|--|
| <b>Ishallar:</b><br>3 300 kvadratmeter  | Älta ishall "Stavanhallen"   |
| <b>Skolor:</b><br>14 200 kvadratmeter   | Stavsborgsskolan<br>Sågtorpskolan<br>Ektorpskolan  |
| <b>Förskolor:</b><br>7 100 kvadratmeter | Gläntans förskola<br>Hedvikslunds förskola<br>Krabbans förskola<br>Långsjöns förskola<br>Lär förskola<br>Sandholmen förskola<br>Sunnebo förskola<br>Nyckelpigans förskola<br>Svanens montessoriförskola<br>Östbacka förskola |
| <b>Boenden:</b><br>600 kvadratmeter     | Båthöjdens boende (HVB)<br>Villa Lidforss  |

### 1.2 Köpeskilling

Till grund för den överenskomna köpeskillingen förelåg två värderingar som var gjorda för Nacka kommun; en från CBRE och en från SF Fastighetsstrategi.

Marknadsvärdesbedömningarna varierade på ca 9 procent, mellan 527 miljoner kronor och 597 miljoner kronor, med ett genomsnitt om 562 miljoner kronor. Priset sattes som ett snitt av de två värderingarna och därutöver betalade Hemsö för utvecklingspotential och exklusivitet. Det gav ett försäljningspris på ca 612 miljoner kronor för de fastigheter som överläts. Realisationsvinsten för kommunen blev totalt ca 300 miljoner kronor. Eftersom kommunen hyr tillbaka flera av fastigheterna ska vinsten periodiseras ut över återhyrningsperioden.

### 1.3 Kommunens nettokostnadsberäkning

Det framgår att erfarenheter från Nackas försäljning till Rikshem 2014 och från andra kommuner som gjort motsvarande lösningar, har vägts in i utformningen av överlåtelseavtalet och de nya hyresavtalen. De brister som upplevts har bland annat handlat om att det tar tid för en ny aktör att bygga upp en förvaltningsorganisation och kompetens kring fastigheterna och verksamheterna i fastigheterna. Vidare lyfts vikten av utformning av gränsdragningslistan fram.

I ett led till att kunna jämföra kostnader förknippade med att fortsätta äga de berörda fastigheterna alternativt att sälja dem, genomfördes en nettokostnadsberäkning över en 10-års period. Modellen summerar nettokostnader för respektive år och tar hänsyn till en bedömd kostnadsutveckling som påverkar både alternativet inhyrning och alternativet fortsätta äga. Nettokostnadsmodellen hanterar tre större investeringsprojekt för skolor och dess tillkommande ytor samt hur investeringskostnaderna skulle fördela sig på alternativen äga respektive sälja och hyra tillbaka.

| År/ tkr          | 2017    | 2018    | 2019    | 2020     | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025     | 2026    | summa     |
|------------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|-----------|
| Alternativ äga   | -37 602 | -38 354 | -39 121 | -120 653 | -75 907 | -76 176 | -76 459 | -76 758 | - 77 072 | -77 403 | - 695 505 |
| Alternativ sälja | -23 600 | -43 044 | -43 905 | -154 124 | -65 406 | -66 715 | -68 049 | -69 410 | - 70 798 | -72 214 | - 677 266 |

De ackumulerade kostnaderna för scenariot att fortsätta äga uppgår till 696 miljoner kronor jämfört med scenariot att sälja som uppgår till 677 miljoner kronor. Beräkningen visar att under en 10-årsperiod kommer kostnaderna att vara 18 miljoner kronor lägre vid säljalternativet.

### 1.3.1 Uppföljning av nettokostnadsberäkningen

I uppföljande frågor till Eva Ohlin och Mats Bohman uppges att kommunen inte har gjort någon uppföljning av nettokostnadsberäkningen och den faktiska utvecklingen 2017-2018.

### 1.4 Interna hyresrätter – avtalstid

| Namn              | Lokaltyp   | Area  | Bashyra    | Fr.o.m. datum | Löptid |
|-------------------|------------|-------|------------|---------------|--------|
| Stavsborgsskolan  | Grundskola | 6 630 | 11 530 204 | 2017-01-01    | 20 år  |
| Sågtorpsskolan    | Grundskola | 4 036 | 7 639 000  | 2017-01-01    | 20 år  |
| Ektorps skola     | Grundskola | 3 512 | 5 653 230  | 2017-01-01    | 20 år  |
| Långsjön förskola | Förskola   | 919   | 1 975 000  | 2017-01-01    | 20 år  |
| Gläntans förskola | Förskola   | 775   | 1 374 075  | 2017-01-01    | 15 år  |
| Östbacka förskola | Förskola   | 771   | 1 342 000  | 2017-01-01    | 15 år  |
| Krabbans förskola | Förskola   | 764   | 1 058 783  | 2017-01-01    | 15 år  |
| Älta ishall       | Ishall     | 3 345 | 2 267 022  | 2017-01-01    | 20 år  |
| Villa Lidforss    | HVB        | 324   | 518 400    | 2017-01-01    | 15 år  |
| Båthöjdens boende | Boende     | 262   | 419 200    | 2017-01-01    | 15 år  |

Av *Bilaga 2 särskilda bestämmelser* framgår att de framtida hyreskostnaderna regleras för avtalsperioden. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2016 därefter höjs hyran i linje med ökningen av konsumentprisindex (KPI).

#### 1.4.1 Mall för hyresavtal mellan kommunen och Hemsö

Till avtalet har det fastställts en mall för de hyresavtal som ingås mellan kommunen och Hemsö, med de särskilda bestämmelser som ska gälla generellt, liksom den gränsdragningslista som definierar vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för när det gäller skötsel, felavhjälpande underhåll och underhåll i övrigt. Säljaren har i avtal garanterat att mallen för hyresavtal utgör bindande avtal med respektive hyresgäst, samt att det inte föreligger några muntliga eller skriftliga sidoavtal.

I *gränsdragningslista bilaga 3* regleras att hyresvärden ansvarar för snöröjning och trädgårdsskötsel och att fastigheten uppfyller lag- och myndighetskrav. Kommunen som hyresgäst ansvarar för verksamhetsanknutna åtgärder som tillsynsmyndigheter kan komma att kräva. Det kan handla om åtgärder som är hänförliga till exempelvis arbetsmiljöfrågor inom en skolverksamhet.

#### 1.4.2 Gränsdragning om framtida tilläggs- och ombyggnation regleras i avtal

Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som *bilaga 5* till respektive hyresavtal därefter, innehåller en bestämmelse om framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar. Projektkostnader som prognostiseras att understiga 700 prisbasbelopp finansieras genom hyrestillägg. Projektkostnader som förväntas överstiga 700 prisbasbelopp innebär att ett nytt hyresavtal ska ingås mellan parterna.

#### 1.4.3 Särskild reglering för fastigheter som ska utvecklas för sina välfärdsändamål

Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som de särskilda bestämmelserna till respektive hyresavtalet innehåller bestämmelser om att köparen åtar sig att utföra större om- och nybyggnadsprojekt avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola (se beslut av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott av den 30 augusti 2016, § 140). Avtalen reglerar både hur samverkan ska ske under uppstart och genomförande, hur ny hyra ska beräknas samt hur konsekvenser av investeringarna ska hanteras. I överlåtelseavtalet anges att individuella avtal för respektive av de tre projekten ska vara tecknade 36 månader efter att Hemsö Cullberg Holding AB tillträdde fastigheterna. Sammantaget gör Hemsö enligt föreslaget avtal ett åtagande gentemot kommunen om att som hyresvärd investera 775 miljoner kronor i utvecklingen av dessa tre fastigheter.

##### 1.4.3.1 Status om- och nybyggnadsprojekt

När kommunen sålde **Stavsborgsskolan** till Hemsö år 2016, kom parterna överens om ett utvecklingsprojekt där den nuvarande Stavsborgsskolan ska rivas och hela fastigheten utvecklas för att inrymma många fler elever. Av kommunens hemsida framgår att kommunen och Hemsö planerar för att bygget av Stavsbergsskolan startar efter skolavslutningen 2021 och skolan kommer att stå klar inför skolstarten 2023. Mats Bohman uppger att bygglov preliminärt kommer att lämnas in under september.

Det nya hyresavtalet för skolan behandlades på kommunstyrelsens sammanträde måndagen den 19 februari 2018. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet för vidare utredning. Den 9 april 2018, § 121, ingick kommunstyrelsen föreslaget tilläggsavtal med Hemsö efter återremittering. Hyran beräknas utifrån två parametrar; en andel, 5,6 %, av produktionskostnad för projektet produktionskostnad såsom den är definierad i överlåtelseavtalet och driftskostnad beräknad schablonmässigt till 280 kronor per kvadratmeter bruksarea. Den beräknade hyran innebär att hyreskostnaden ökar (167 procent) från cirka 13,5 miljoner kronor till cirka 36 miljoner kronor, inklusive två nya sporthallar. Samtidigt ökas kapaciteten (95 procent) i den nya skolan från ca 615 till 1200.

**Ektorps skola** och **Sågtorpsskolan** utgör resterande projektvolym. Dessa behöver avropas senast den 1 december 2019 och kommunen följer upp detta tillsammans med Hemsö.

#### 1.5 Externa hyresgäster - avtalstid

| Namn                    | Lokaltyp  | Area | Bashyra   | Fr.o.m. datum         | Löptid      |
|-------------------------|-----------|------|-----------|-----------------------|-------------|
| Stavsborgsskolan        | Bostad    | 135  | 8 775     | 1972-10-01            | -           |
| Nyckelpigans förskola   | Förskola  | 758  | 1 591 800 | 2014-09-01            | 3 år        |
| Hedviglunds förskola    | Förskola  | 736  | 1 545 600 | 2014-09-01            | 3 år        |
| Sandholmens förskola    | Förskola  | 775  | 1 505 050 | 2018-08-01            | 2 år        |
| Förskolan LÄR           | Förskola  | 613  | 1 108 000 | 2014-09-01            | 3 år        |
| Sunnebo förskola        | Förskola  | 563  | 1 059 000 | 2014-09-01            | 3 år        |
| Svansens förskola       | Förskola  | 418  | 772 279   | 2014-09-01            | 3 år        |
| Sandholmens förskola *3 | Parkering |      | 4 200 * 3 | 2013-12-01/2017-01-01 | Tillsvidare |

Hemsö åtar sig enligt överlåtelseavtalet att erbjuda de privata hyresgästerna en förlängning av hyreskontrakten i tre år på oförändrade hyresvillkor.

## 2 Avtal Rikshem

Kommunstyrelsen beslutade den 1 december 2014, § 246, om att föreslå kommunfullmäktige att fatta beslut om att ingå avtal med Rikshem. Kommunfullmäktige beslutade den 15 december 2014, § 51, om att överlåta fastigheterna till Rikshem.

Avtalet innebar att Nacka kommun avyttrade ett blandat bestånd av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB, som även omfattar förutsättningar för att Rikshem ska uppföra 500 hyresrätter. Tillträdesdag var 22 december 2014, varvid äganderätten övergick till köparen. Det rör sig om totalt 38 fastigheter, bl a äldreboenden, förskolor, skolor och sporthallar. De sporthallar som omfattas av det föreslagna avtalet är sådana som finns i direktanslutning till skolfastigheter som omfattas av överlåtelsen.

Fastigheterna omfattar totalt ca 83 500 kvadratmeter fördelat enligt följande.

|  |   |
|--|---|
| <b>Äldreboenden:</b><br>20 200 kvadratmeter            | Nacka seniorcenter Ektorp, Sicklaön<br>Nacka seniorcenter Sjötäppan, Fisksätra Saltsjöbaden<br>Nacka seniorcenter Sofiero, Boo<br>Nacka seniorcenter Tallidsgården, Sicklaön  |
| <b>Skolor inkl sporthallar:</b><br>46 300 kvadratmeter | Alléskolan, Fisksätra Saltsjöbaden<br>Björknässkolan med sporthall, Boo<br>Da Vinci (Lillstugan), Fisksätra Saltsjöbaden<br>Duvnäs skola, Sicklaön<br>Jarlabergsskolan, Sicklaön<br>Neglinge skola, Fisksätra Saltsjöbaden<br>Ormingeskolan med sporthall, Boo<br>Saltängens skola, Sicklaön<br>Skuru skola inklusive sporthall, Sicklaön<br>Älta skola, Älta   |
| <b>Förskolor:</b><br>14 300 kvadratmeter               | Alabastern, Boo<br>Bagarsjön, Boo<br>Bågen, Boo<br>Bäckalidens barnstuga, Älta<br>Chrysoliten, Boo<br>Eklunda, Boo<br>Eknäs, Boo<br>Fiskarhöjden, Fisksätra Saltsjöbaden<br>Granaten, Boo<br>Inägan, Fisksätra Saltsjöbaden<br>Korallen, Boo<br>Kulingen, Boo<br>Källan, Boo<br>Mariehälls förskola/Skuru förskola, Sicklaön<br>Rensättra förskola, Boo<br>Sagan (Sagoboken), Fisksätra Saltsjöbaden<br>Smörblomman; Boo<br>Solgård, Ladan, Älta<br>Solängen, Älta<br>Tallidens förskola, Sicklaön<br>Vårgärdet, Fisksätra Saltsjöbaden |
| <b>Övrigt:</b>   | Fredrik Jahns Gränd 3 (18), Sicklaön<br>Saltsjöbadens kommunalhus, Fisksätra Saltsjöbaden   |

2 700 kvadratmeter

Ankdammen, Boo  
Villa Gadelius, Fisksätra Saltsjöbaden

## 2.2 Köpeskilling

Till grund för den överenskomna köpeskillingen förelåg tre värderingar; en från DTZ och två av NAI Svefa respektive Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärdesbedömningarna varierade med sju procent mellan 1,388 miljoner kronor och 1,489 miljoner kronor med ett genomsnitt om 1,447 miljoner kronor. Priset fastställdes som ett snitt av de tre värderingarna och därutöver betalade Rikshem för utvecklingspotential och exklusivitet. Det gav ett försäljningspris totalt på 1,8 miljarder kronor för de fastigheter som överläts. Realisationsvinsten för kommunen beräknades bli ca 1,1 miljarder kronor.

## 2.3 Interna hyresgäster - avtalstid

I avtalet ingår en blandning av löptider mellan sju och 20 år för de fastigheter som kommunen efter försäljningen hyr av Rikshem. Generellt sett är det längre löptider för de större skolorna och för särskilda boenden för äldre men i övrigt är det en blandning av löptider för att minska den ekonomiska risken och inte ha alla hyresomförhandlingar vid samma tillfälle.

| Objektsnamn                           | Verksamhet            | Yta           | Årshyra            | From datum | Löptid år   |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------|------------|-------------|
| BAGARSJÖN                             | Förskolor             | 649           | 1 026 028          | 2015-01-01 | 7           |
| ALABASTERN                            | Förskolor             | 575           | 1 021 775          | 2015-01-01 | 10          |
| GRANATEN                              | Förskolor             | 972           | 1 866 389          | 2015-01-01 | 15          |
| CHRYSOLITEN                           | Förskolor             | 1 024         | 1 512 109          | 2015-01-01 | 10          |
| FISKARHÖJDEN                          | Förskolor             | 905           | 1 441 928          | 2015-01-01 | 10          |
| JARLABERGSSKOLAN                      | Skolor                | 2 777         | 3 851 898          | 2015-01-01 | 15          |
| KORALLEN                              | Förskolor             | 1 028         | 1 526 580          | 2015-01-01 | 10          |
| BÄCKALIDENS BST                       | Förskolor             | 630           | 1 072 865          | 2015-01-01 | 7           |
| INÄGAN                                | Förskolor             | 873           | 1 419 498          | 2015-01-01 | 7           |
| VÅRGÅRDET                             | Förskolor             | 517           | 867 263            | 2015-01-01 | 7           |
| SOLGÅRD (LADAN) (tillhör Älta skolan) | Förskolor             | 501           | 887 190            | 2015-01-01 | 7           |
| SOLÄNGEN                              | Förskolor             | 419           | 742 430            | 2015-01-01 | 7           |
| TALLIDENS FSK                         | Förskolor             | 503           | 780 498            | 2015-01-01 | 7           |
| DUVNÄS SKOLA                          | Skolor                | 2 454         | 3 920 998          | 2015-01-01 | 17          |
| SALTÄNGENS SKOLA                      | Skolor                | 2 354         | 3 728 028          | 2015-01-01 | 14          |
| MARIEHÄLL FSK/Skuru förskola          | Förskolor             | 675           | 1 233 225          | 2015-01-01 | 12          |
| KÄLLAN                                | Förskolor             | 724           | 1 302 620          | 2015-01-01 | 12          |
| EKLUNDA                               | Förskolor             | 604           | 930 900            | 2015-01-01 | 12          |
| ÄLTA SKOLA                            | Skolor                | 3 828         | 5 877 116          | 2015-01-01 | 16          |
| KULINGEN                              | Förskolor             | 734           | 1 170 815          | 2015-01-01 | 12          |
| NSC EKTORP                            | Särskilt boende äldre | 7 798         | 11 672 673         | 2015-01-01 | 20          |
| NSC SJÖTÄPPAN                         | Särskilt boende äldre | 5 134         | 6 511 539          | 2015-01-01 | 12          |
| NEGLINGE SKOLA                        | Skolor                | 2 279         | 3 671 469          | 2015-01-01 | 12          |
| NSC SOFIERO                           | Särskilt boende äldre | 4 048         | 3 886 653          | 2015-01-01 | 16          |
| NSC TALLIDSGÅRDEN                     | Särskilt boende äldre | 3 213         | 5 427 675          | 2015-01-01 | 8           |
| SKURU SKOLA inkl sporthall            | Skolor                | 9 751         | 13 671 781         | 2015-01-01 | 20          |
| BJÖRKNÄSSKOLAN inkl sporthall         | Skolor                | 11 544        | 21 322 718         | 2015-01-01 | 20          |
| ORMINGESKOLAN inkl sporthall          | Skolor                | 5 537         | 9 137 419          | 2015-01-01 | 20          |
|                                       |                       | <b>72 220</b> | <b>111 482 080</b> |            | <b>15,8</b> |

Av *Bilaga 2 särskilda bestämmelser* framgår att de framtida hyreskostnaderna har låsts fast med hyran 2014 december som ingångsvärde och hyreshöjningar är reglerade till inga höjningar 2015–2016 därefter höjs hyran från 1 januari 2017 i linje med ökningen av konsumentprisindex (KPI).

### 2.3.1 Mall för hyresavtal mellan kommunen och Rikshem

Till avtalet har det fastställts en mall för de hyresavtal som ingås mellan kommunen och Rikshem, med de särskilda bestämmelser som ska gälla generellt, liksom den

gränsdragningslista som definierar vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för när det gäller skötsel, felavhjälpande underhåll och underhåll i övrigt. Säljaren har i avtal garanterat att mallen för hyresavtal utgör bindande avtal med respektive hyresgäst, samt att det inte föreligger några muntliga eller skriftliga sidoavtal.

I mallen regleras att hyresvärderna ansvarar för snöröjning och trädgårdsskötsel och att fastigheten uppfyller lag- och myndighetskrav. Kommunen som hyresgäst ansvarar för verksamhetsanknutna åtgärder som tillsynsmyndigheter kan komma att kräva. Det kan handla om åtgärder som är hänförliga till exempelvis arbetsmiljöfrågor inom en skolverksamhet.

### **2.3.2 Gränsdragningslista om framtida tilläggs- och ombyggnation regleras i avtal**

Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som de särskilda bestämmelserna till vardera hyresavtal därefter, innehåller en bestämmelse om att Rikshem åtar sig att genomföra investeringar som kommunen begär enligt ett förutbestämt ramverk för framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar. Ramverket innebär kortfattat att kommunen som hyresgäst kan påkalla större utbyggnation och nybyggnation, ombyggnad och mindre tillbyggnad och provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov.

I de särskilda bestämmelserna ingår, som angetts ovan, bland annat den väsentliga frågan för hela affären om hur framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar ska hanteras. Hyrestiden ska vara minst 10 år efter investering, kostnader redovisas och parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna

## **2.4 Externa hyresgäster - avtalstid**

Tio fastigheter som omfattas av överlåtelsen har privata hyresgäster som i och med överlåtelsen fick en ny hyresvärd i Rikshem. Rikshem åtar sig enligt överlåtelseavtalet att erbjuda de privata hyresgästerna en förlängning av hyreskontrakten i tre år på nuvarande hyresvillkor.

## **2.5 Status – 500 hyresrätter**

Avtalet med Rikshem inkluderade krav på att kommunen ska anvisa mark till gällande marknadsvärde så att Rikshem kan bygga minst 500 hyreslägenheter.

Den 23 april 2018, § 95, beslutade kommunfullmäktige att ingå ramavtal med Rikshem om exploatering av fastigheter inom detaljplan Sarvträsk och Ormingehus, med syfte att bygga 400 bostäder, varav 120 bostäder upplåtna som hyresrätter. Rikshem valde att inte gå vidare med köpet eftersom de ansåg att priset för marken var för högt. Därefter har ingen ny markanvisning av kommunägd mark för hyresrätter varit aktuell.

## **3 Kommunens risk- och konsekvensanalyser**

Innan båda försäljningarna av fastigheter till **Hemsö** och **Rikshem** genomförde stadsledningskontoret<sup>1</sup> en analys av riskerna med och konsekvenserna av den föreslagna försäljningen av ett blandat utbud av kommunens fastigheter för välfärdsändamål. I riskanalysen identifierades följande risker:

1. Affärens utformning – risk för låga marknadsvärdesbedömningar

I affären med Hemsö genomfördes en konkurrensutsättning och urvalsprocess. I affären med Rikshem användes inget öppet anbudsförfarande. I båda fall användes flera värderingsfirmor till grund för prissättning, varav genomsnittet av värderingarna med justering för

---

<sup>1</sup> Vid försäljningen till Rikshem 2014 framgick att kommunen tog stöd av NAI Svefa i sin analys.



exklusivitetspremie användes. Aktörernas marknadsvärderingar hade en avvikelse mellan högsta och lägsta värderingen på nio procent respektive sju procent vilket anges stärka tryggheten kring nivån för marknadsvärdet.

## 2. Minskad flexibilitet kring användningen av lokaler.

Äger kommunen fastigheterna själva har kommunen normalt sett andra förutsättningar att ställa om användningen av lokaler, än när användningsområde är låst i ett hyresavtal med en privat hyresvärd. Stadsledningskontoret bedömer att Hemsö och Rikshem med sina visioner och verksamhetsidéer, som är fokuserade på samhällsfastigheter, är vana vid att hantera omställning och ibland utökningar och förändringar med kort framförhållning.

## 3. Vid önskade nyinvesteringar finns en risk för att fastighetsägaren är negativt inställd

I överlåtelseavtalet och i de kommande hyresavtalen mellan kommunen och Hemsö respektive Rikshem finns en reglering av hur investeringsbehov och konsekvenser av investeringarna ska hanteras.

## 4. Förändrad förvaltningskvalitet

I hyresavtalen mellan kommunen och Hemsö har gränsdragningslistan särskilt genomarbetats för att tydliggöra hur ansvaret för tillsyn och skötsel, felavhjälpande underhåll respektive planerat underhåll, är fördelat mellan hyresgäst och hyresvärd.

## 5. Köparen säljer vidare alternativt går i konkurs

I överlåtelseavtalet med Rikshem och Hemsö finns reglerat dels att rättigheter och skyldigheter enligt avtalet inte kan överlåtas utan skriftligt medgivande. I avtalet med Rikshem regleras att ingen överlåtelse av fastigheter eller ägande i bolaget får ske före den 31 januari 2025. I avtalet med Hemsö finns inte någon stipulerad tidsangivelse för när överlåtelse av fastigheter eller ägande i bolaget får ske. Kommunen har rådighet över fastigheterna i form av både besittningsskydd som hyresgäst och planmonopol vilket gör att fastighetsägaren inte kan ändra användningsområdet på fastigheterna.

## 6. Minskade möjligheter i stadsplanering

Löptiderna för avtalet med Rikshem ligger i spannet mellan sju och 20 år med i snitt tolv år räknat på antalet kontrakt. Löptiderna för avtalet med Hemsö ligger i spannet mellan 15 och 20 år. Stadsledningskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att vid var tidpunkt förhandla om en gemensam inriktning vid ändrade förutsättningar.

## 7. Dolda värden/externa effekter – högre alternativa användningsvärden (Rikshem)

Inför försäljningen till Rikshem identifierades en risk avseende framtida värden kopplade till utvecklingspotential vid en framtida planläggning. Stadsledningskontorets bedömning är att värden kopplade till både utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och utvecklingspotential vid en framtida planläggning beaktats i slutbudet.

### 3.2 Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd

Gemensamt för de båda avyttringarna med avtal är att kommunens internhyresmodell inte påverkas. För alla de fastigheter som ska användas i verksamhet som kommunen bedriver i

egen regi är kommunstyrelsen hyresgäst i förhållande till Hemsö och Rikshem. Av de 38 registerfastigheter som såldes till Rikshem så hyr Nacka kommun tillbaka 28 objekt.

Kommunstyrelsen har det politiska ansvaret både som hyresvärd och som hyresgäst genom de två produktionsområdena för kommunalt finansierade välfärdstjänster, *Välfärd skola* och *Välfärd samhällsservice*. Interna avtal kommer att upprättas mellan lokalenheten och respektive verksamhet inom de två produktionsområdena, på samma sätt som det fungerar nu. Eftersom fritidsnämnden ansvarar för timbaserade upplåtelser i sporthallarna, kommer internhyresavtal även att finnas mellan kommunstyrelsen och fritidsnämnden.

Den internhyresmodell som gäller för förskole- och grundskolelokaler påverkas inte av den föreslagna försäljningen. De interna förhållanden som gäller kring hyror blir således desamma. Det kommer fortfarande vara kommunstyrelsen som avgör vilka kostnader kommunen ska bära, oavsett om det är Hemsö eller Rikshem som ska utföra dem som fastighetsägare. Eva Ohlin och Mats Bohman uppger att det för närvarande pågår en översyn av internhyresmodellen.

#### **4 Uppföljning av avtalen**

Fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Rikshem och Nacka kommun innehåller ett antal åtaganden och garantiutfästelser, att efterleva för bägge parter. Eva Ohlin och Mats Bohman uppger att en omfattande genomgång av åtaganden i avtalen med konsekvenser har gjorts på enheten för fastighetsförvaltning. Gentemot de två fastighetsägarna sker kontinuerlig uppföljning på taktisk och operativ nivå. Någon återrapportering har inte gjorts till kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

En uppföljning av avtalet med Rikshem redovisades dock för Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 19 april 2016. Där framgår slutlig ekonomi i försäljningen, omfattningen på de garantiarbeten kommunen bekostat och hyresgästernas uppfattning om den nya hyresvärden. Kommunstyrelsen fick uppföljningen som ett informationsärende den 9 maj 2016. I uppföljningen följs kundernas synpunkter och upplevelser upp. Generellt svarar kunderna att försäljningen inte har påverkat elever/boende/brukare. 40 procent svarar att försäljningen påverkar verksamhetsplanering och budgetarbete.

Kommunen följer även upp hyresgästernas uppfattning av fastighetsägarna genom Nöjd Kund Index (NKI). Den senaste NKI-mätningen delades upp på fastighetsägare och visar hur hyresgästerna uppfattar Rikshem och Hemsö som hyresvärdar/fastighetsägare. Mätningen ger vid handen att Hemsö får ett bättre resultat än Nacka kommun som fastighetsägare och Rikshem. Vidare får Rikshem ett sämre resultat än både Hemsö och Nacka kommun.

#### **5 Fastighetsorganisationens förändring**

I samband med de båda affärerna avyttrades ca 36 procent av beståndet, vilket innebär förändrade förutsättningar för fastighetsorganisationen. Fastighetsorganisationen har förändrats såtillvida att driften som sker på entreprenad har minskat i volym. Parallellt med försäljningen har verksamheten organiserats om så att projekt drivs inom enheten till skillnad från tidigare då driftsentreprenör även skötte projekt. Även felanmälan låg tidigare hos driftsentreprenör men förvaltas nu av kommunens egna organisation.

Mats Bohman och Eva Ohlin uppger att Nacka har en tillväxt som innebär behov av ytterligare välfärdsfastigheter. Detta ställer krav på kompetens att kunna driva planering och beställning av projekt samt att vara beställare gentemot externa fastighetsägare. Det här har krävt en förstärkning av organisationen.

## 6 Våra iakttagelser

### 6.2 Granskning av avtalet med Rikshem

Avtalet med Rikshem samt beslutsunderlag granskades av revisorerna 2015 (revisionsrapport 7). I granskningen konstaterades att det i beslutsunderlaget saknades en dokumenterad analys av vilken nettoeffekt (intäkter-kostnader) som bedöms uppnås i och med överlåtelsen. I kommunstyrelsens yttrande över revisionsrapporten framgår att i beslutsunderlaget ingående analys och beskrivning av ekonomiska konsekvenser ansågs tillräckligt. I avtalet med Hemsö (2016) redovisades en dokumenterad analys av nettoeffekter.

### 6.3 Kommentarer med anledning av kartläggningen

#### 1 **Uppföljning saknas av den faktiska nettokostnadsutvecklingen.**

Det framgår av kartläggningen att en nettokostnadsberäkning togs fram som underlag vid överlåtelsen till Hemsö och att den hittills inte har följts upp. Motsvarande nettokostnadsberäkning, som revisorerna också har konstaterat, fanns inte inför beslut om överlåtelse av fastigheter till Rikshem. Det får anses som en brist att nettokostnadsberäkningen inte har följts upp. Det finns en risk då en kommun säljer fastigheter och återhyr dessa att affären i ett längre perspektiv kan ha en bristande lönsamhet. En privat ägare har sannolikt krav på en högre avkastning än kommunen och förmodligen något sämre lånevillkor. När det gäller nettokostnadsberäkningen som gjordes inför affären med Hemsö saknar vi f.n. kunskap om hur kalkylen är konstruerad och om tillförlitligheten i beräkningen.

#### 2 **Strukturerade uppföljningar av överlåtelseavtalen har inte gjorts. En uppföljning av överlåtelseavtalet med Rikshem har redovisats för bl.a. KS i maj 2016.**

Det har inte gjorts **strukturerade** uppföljningar av överlåtelseavtalen till Hemsö och Rikshem enligt de uppgifter som framkommit i kartläggningen. Genomgångar av kostnader har dock gjorts inför det årliga budgetarbetet. Beträffande avtalet med Rikshem framgår att en "uppföljning av fastighetsöverlåtelse Rikshem" har redovisats under våren 2016 för KS:s stadsutvecklingsutskott och för KS som ett informationsärende. Uppföljningen omfattar försäljnings- och beslutsprocess, parternas åtaganden, förvaltningsperspektivet och kundernas synpunkter och upplevelser. Någon motsvarande uppföljning avseende avtalet med Hemsö har inte noterats.

#### 3 **Pågående översyn av internhyresmodellen.**

Enligt uppgift pågår en översyn av den interna hyresmodellen i vilken även en ekonomisk uppföljning av fastighetsöverlåtelseerna ska göras. För närvarande har vi ingen uppgift i vilken omfattning som internhyrorna för av överlåtelseerna berörda fastigheter har påverkats.

#### 4 **Hyresgästernas uppfattning följs genom NKI-mätningar.**

Senaste mätningen indikerar att Hemsö får ett bättre resultat än kommunen som fastighetsägare som i sin tur fick ett bättre resultat än Rikshem. Vi saknar dock kunskap om respektive fastighetsägares faktiska NKI-resultat utan enbart hur de förhåller sig till varandra.

#### 5 **Rikshem har inte påbörjat genomförandet av åtagandet att uppföra minst 500 hyreslägenheter.**

Rikshem har sedan överlåtelseavtalet ingicks inte påbörjat uppförandet av de minst 500 hyreslägenheter som åtagande omfattade. Rikshem har erbjudits en markanvisning för uppförande av 120 hyreslägenheter som avböjdes med hänvisning till att markpriset ansåg

för högt. Kommunen kommer att fortsätta att erbjuda mark till Rikshem men är tveksam om de kommer att acceptera utifrån rådande marknadspris.

#### **6 Utvecklingsprojektet avseende Stavborgskolan beräknas komma igång under 2021 och färdigställas under 2023.**

Enligt överlåtelseavtalet har Hemsö ett utvecklingsåtagande att investera 775 mnkr i tre skolfastigheter. Ett tilläggsavtal har tecknats med Hemsö om för utveckling av Stavborgsskolan som förväntas resultera i en ökad hyreskostnad per elev. Övriga två utvecklingsprojekt behöver avropas senast den 1 december 2019.

#### **7 Fastighetsorganisationen har förstärkts.**

Genom överlåtelse till Rikshem och Hemsö har Nacka kommun avyttrat ca 36 procent av fastighetsbeståndet. Samtidigt har fastighetsorganisationen förstärkts (obekant i vilken omfattning) med hänvisning till att hanteringen av projekt och felanmälan har övertagits från tidigare driftentreprenörer samt med anledning av Nackas tillväxt vilket ställer krav på ytterligare välfärdslokaler.

### **7 Fördjupad granskning?**

Kartläggningen ger i sig inte ett svar på om fastighetsöverlåtelse hittills har uppnått ett ändamålsenligt resultat. Det saknas bl.a. kunskap eller tillräcklig kunskap om nettokostnadseffekterna, infriandet av avtalade åtaganden och om effekterna av överlåtelse för berörda verksamheter. I det perspektivet saknas återkommande riskanalyser och en plan för hur kommunstyrelsen avser att förvalta och följa upp överlåtelseavtalen. Med stöd av kartläggningen går det inte heller att uttala sig om rimligheten att utöka kommunens fastighetsorganisation.

Frågan om eventuell fördjupad granskning har ett direkt samband med vilket underlag som kommunens revisorer behöver för att uttala sig om 2019 års verksamhet. I det perspektivet bedömer vi att följande två övergripande revisionsfrågor kan motivera en fördjupad granskning.

- ▶ Har kommunstyrelsen säkerställt en ändamålsenlig:
  - förvaltning av överlåtelseavtalen?
  - fastighetsorganisation?
- ▶ Säkerställer överlåtelseavtalen (och tillhörande hyresavtal) att berörda verksamheter har tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler?

## 8 Referenser

### *Avtal Hemsö*

- ▶ Sammanträdesprotokoll kommunstyrelsen, 24 oktober 2016 § 291, Överlåtelse av fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB inklusive åtagande för köparen om utveckling av några fastigheter,
- ▶ Tjänsteskrivelse, KFKS 2016/639, 10 oktober 2016, Överlåtelse av fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB inklusive åtagande för köparen om utveckling av några fastigheter

#### Bilagor:

- Överlåtelseavtal med tillhörande bilaga
- Översikt marknadsvärdering
- Förteckning interna hyresgäster
- Förteckning externa hyresgäster
- Principer (generell) för nya hyresavtal inklusive särskilda bestämmelser, gränsdragningslista, metod för hyresberäkning och projektgenomförandebilaga

### *Avtal Rikshem*

- ▶ Sammanträdesprotokoll kommunstyrelsen, 1 december 2014 § 246, Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder
- ▶ Tjänsteskrivelse KFKS 2014/938-253, 4 november 2014 (reviderad 24 november 2014), Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

#### Bilagor:

- Överlåtelseavtal
- Översikt marknadsvärdering
- Förteckning, interna hyresgäster
- Förteckning externa hyresgäster
- Mall nya hyresavtal
- Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal
- Gränsdragningslista
- Bestämmelser om framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar