



Mikael Forkner
Avdelning Fastigheter
08-508 270 05
mikael.forkner@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-02-15

Fastighetsnämndens hyres- och arrendepolicy

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna föreliggande hyres- och arrendepolicy för fastighetsnämndens fastigheter.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

I detta ärende redovisas kontorets förslag till hyres- och arrendepolicy som skall gälla för fastighetsnämndens fastigheter. Hyran och arrendeavgifterna skall som huvudregel följa marknadens nivåer. Vad gäller vissa kommunala verksamheter och konstnärsateljéer förslås att hyran skall täcka kontorets kostnader så kallad självkostnadshyra.

Utlåtande

Fastigheter

Fastighetsnämnden äger en mängd olika typer av fastigheter, främst inom Stockholms kommun, men även i många andra kommuner främst inom Stockholms län.

Kontoret förvaltar ungefär 2.000 byggnader. Dessa finns fördelade på ca 800 fastigheter. För 700 av dessa är nämnden också ägare medan resterande fastigheter förvaltas åt Exploateringskontoret, förutom fastigheten Bangårdsposten som ägs av ett kommunalt bolag.

Fastighetsinnehavet består av allt från slott till koja t.ex sommarstugor, torp, villor, hyreshus, sjukhem, kommersiella fastigheter, kommunala förvaltningsbyggnader, skogfastigheter, jordbruksfastigheter, herrgårdar, industrier, lager, naturreservat, bostadsrätter, barnkolonier, kolonilotter, parkeringar, skolbyggnader, parklekar, inom- och utomhusbad, saluhallar, ridhus, kulturbyggnader, m.m.

Hyresgäster/arrendatorer

Fastighetsnämnden har ca 3 200 hyres- och arrendeavtal. En stor andel av lokalerna ca 45 % hyrs av förvaltningar och bolag inom Stockholms stad. Bland de övriga kategorierna av hyresgäster och arrendatorer kan nämnas bostadshyresgäster, bostadsarrendatorer, jaktarrendatorer, gårdsarrendatorer, kontorshyresgäster, restauratörer, affärsidkare, konstnärer, konferensarrangörer, parkeringsbolag, konsultfirmor, m fl.

Hyressättning

HUVUDREGELN

Kontoret föreslår att huvudregeln vid fastställande av hyres- och arrendenivåer skall motsvara de nivåer som råder på marknaden för respektive kategori. Nivåerna är beroende av ett flertal faktorer bl. a geografiskt läge, standard, kommunikation, tillgänglighet, service etc.

I det följande redovisas principer för hyressättning av bostäder och några undantag från huvudregeln som kontoret föreslår skall gälla.

Principer för hyressättning av bostäder

Fastighetsnämnden har ca 400 st bostadshyresgäster. Hyran för bostäder skall enligt lag sättas enligt den s.k. bruksvärdesprincipen. Det innebär att hyrorna skall vara jämförbara med andra likvärdiga bostäder inom allmännyttan. Hyrorna för bostäderna fastställs idag efter förhandling med Stockholms hyresgästförening för de hyresgäster som har förhandlingsklausul i sina kontrakt. I de fall hyreskontrakten saknar förhandlingsklausul förhandlas hyran direkt med hyresgästen.

UNDANTAG FRÅN HUVUDREGELN

Lokaler för kommunala verksamheter

Vid uthyrning till vissa kommunala verksamheter såsom bibliotek, parklekar, teaterverksamheter etc. föreslår kontoret att hyran sätts enligt principerna för självkostnadshyra. I självkostnaden skall då inräknas byggnadens/lokalens kapitalkostnader, driftkostnader, underhållskostnader, förvaltningskostnader och avkastningskostnader. Ingår kontorslokaler i förhyrningen skall hyran för dessa sättas enligt huvudregeln.

Konstnärsateljéer

Fastighetsnämnden har ca 200 st konstnärsateljéer. Konstnärerna i dessa erhåller hyresbidrag från kulturförvaltningen. Hyran för dessa föreslås fastställas efter samma modell som lokaler för kommunal verksamhet dvs. självkostnadshyra. Hyrorna har tidigare fastställts i centrala uppgörelser. Hyrorna i innerstan har fastställts till en viss nivå och i ytterstan till en annan. Det har i många fall inneburit att de erhållna hyrorna inte täckt kontorets kostnader, varvid fastigheterna gått med underskott.

Bostadsrätter

En stor del av de ca 240 bostadsrättslägenheter som fastighetsnämnden äger hyrs ut till stadsdelförvaltningar för stödboende eller gruppboende. Hyrorna för dessa fastställs idag enligt självkostnadsprincipen. Kontoret föreslår att denna princip skall bestå.

Slut