

Kommunrevisionen
Falun kommun

För kännedom:
Kommunstyrelsen
✓Kommunfullmäktige

2016-07-05

Revisionsrapport – Granskning av Spruthuset

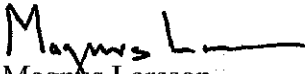
På uppdrag av Falu kommuns revisorer har KPMG gjort en granskning av kommunens avtalshandling avseende Spruthuset.

I revisionsrapporten som bifogas framgår att granskningens bedömning är att uthyrningsprocessen har skett i laga ordning.

Med vänlig hälsning

Leif Bergh
Ordf. Kommunrevisionen

På uppdrag av kommunens revisorer


Magnus Larsson
Certifierad Kommunal Yrkesrevisor
KPMG AB



Falu kommun

Granskning av Spruthuset

Granskningsrapport

KPMG AB
21 juni 2016
Antal sidor: 8

Innehåll

1.	Sammanfattning	1
2.	Bakgrund	1
3.	Syfte	2
4.	Revisionskriterier	2
5.	Ansvarig styrelse	2
6.	Metod	2
7.	Projektorganisation	3
8.	Skäl till uppsägningen	3
9.	Vem har tagit beslut om uppsägning?	3
10.	Vem har tagit beslut om att teckna ett nytt avtal med annan hyresgäst?	4
11.	Hur är avtalet utformat? Tillåtet med andrahandsuthyrning? Indexreglerad hyra?	4
12.	Hur har hyressumman kalkylerats? Vad ingår och täcker hyrande kostnader som kommunen har för fastigheten?	5
13.	Vilken hyra gällde tidigare och vilken gäller i det nya avtalet?	5
14.	Är byggnaden K-märkt och hur hanteras i så fall underhållet? Vem står för underhåll av fastigheten?	6

1. Sammanfattning

Vi har av Falu kommuns revisorer fått i uppdrag att granska avtalshanteringen kring Spruthuset.

Revisorerna vill ha klarlagt varför tidigare hyresgästs hyresavtal sades upp, om beslut tagits i laga ordning, hur hyresavtalen är skrivna, kalkyler för underhåll och huruvida fastigheten är "K-märkt".

Min sammanfattande bedömning är att hela processen har skett i laga ordning.

Uppsägning av tidigare hyresgäst har skett i enlighet med kontrakt.

Beslut om uppsägning har skett på delegation enligt gällande delegationsordning.

Beslut om att teckna nytt avtal med annan hyresgäst har tagits av kommunstyrelsen.

Avtalet är utformat så att kommunen minimerat sina risker. Indexering av hyran är avtalad, ingen andrahandsuthyrning är tillåten och det är reglerat vilket ändamål lokalerna ska användas till.

Hyressumman täcker de kostnader som kommunen har för drift. Allt inre underhåll står hyresgästen för.

Den nya hyran är knappt hälften av vad den förra hyresgästen betalade. Som skäl till en lägre hyra anges att den nya hyresgästen avser att göra stora investeringar i byggnaden som ska bekostas av hyresgästen. Investeringarna består i ny elektricitet, nytt avlopp, nytt värmesystem m.m. investeringarna kommer att förbättra fastigheten. Ett alternativ till en låg hyra skulle vara att kommunen själva rustade upp byggnaden och tog ut kostnaden i form av en högre hyra.

Byggnaden är inte "K-märkt". Den är dock av kommunen omgärdad av vissa bestämmelser som begränsar dess användning.

2. Bakgrund

Vi har av Falu kommuns revisorer fått i uppdrag att granska avtalshanteringen kring Spruthuset.

Revisorerna vill ha klarlagt varför tidigare hyresgästs hyresavtal sades upp (processen). Hyresnivån på gamla hyresgästen och nya hyresgästen. (I denna del har ärendet överklagats till domstol på grund av likställighetsprincipen). Enligt uppgift betydligt lägre hyra i nya avtalet. Enligt uppgift har avtal tecknats om 20 år på fast hyresnivå. Har rätt instans i kommunen fattat beslutet?

Falu kommuns revisorer bedömer utifrån en *risk- och väsentlighetsbedömning* att ärendet inte hanterats rätt.

3. Syfte

Syftet med granskningen är att bedöma om hanteringen av avtalen skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Vi har därför granskat

- Varför tidigare hyresgäst sades upp?
- Vem har tagit beslut om uppsägning?
- Vem har tagit beslut om att teckna ett nytt avtal med annan hyresgäst?
- Hur är avtalet utformat? Tillåtet med andrahandsuthyrning? Indexreglerad hyra?
- Hur har hyressumman kalkylerats? Vad ingår och täcker hyran de kostnader som kommunen har för fastigheten?
- Vilken hyra gällde tidigare och vilken gäller i det nya avtalet?
- Är byggnaden K-märkt och hur hanteras i så fall underhållet? Vem står för underhåll av fastigheten?

4. Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna/verksamheten uppfyller

- Kommunallagen
- Kommunens delegationsordning

5. Ansvarig styrelse

Granskningen har avsett kommunstyrelsen.

6. Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudie av relevanta dokument, bland annat hyresavtal och delegationsordningar.
- Intervjuer med tjänstemän och kommunstyrelsens ordförande.

Rapporten är saklighetsgranskad av Lars Ringsby, förvaltningschef Serviceförvaltningen.

7. Projektorganisation

Granskningen har genomförts av Göran Andersson, Certifierad kommunal yrkesrevisor.

8. Skäl till uppsägningen

Det finns ett antal skäl till att kommunen velat säga upp avtalet med den tidigare hyresgästen. De skäl som anges i uppsägningen daterad 2015-06-18 är följande:

- ”Det föreligger befogad anledning att upplösa hyresförhållandet på grund av annan användning.
- Ni har vidare åsidosatt era förpliktelser på grund av bristande tillsyn. Kommunen drabbades av omfattande skador.”

Med annan användning avses att kommunen velat använda fastigheten som en del i att omgestalta centrala delar av Falun för att göra centrum mer attraktivt för såväl Falubor som turister. Bryggcaféet har bedrivit verksamhet endast under sommartid och kommunen har velat att fastigheten ska nyttjas i större omfattning årets runt med tanke på fastighetens centrala del i Faluns s.k. Å-rum.

Med omfattande skador avses en större vattenskada som kommunen anser tillkommit genom bristande tillsyn av förra hyresgästen.

I uppsägningen skrivs att hyresgästen, enligt 12 kap 58 b § jordabalken, har att inom två månader från uppsägningsdatumet hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden för medling.

Kommentar: Kommunen sade upp avtalet 2015-06-18 till att gälla till 2016-03-31. Gamla nyttjanderättsavtalet tecknades år 2002 med en avtalstid om 10 år med start 2002-04-01. Om uppsägning inte sker inom nio månader innan avtalstidens utgång förlängs avtalet med två år i taget med samma uppsägningstid. Avtalstiden gick ut 2012-04-01 och förlängdes till 2014-04-01 och sedan till 2016-04-01. Om avtalet inte för nästa tvåårsperiod skulle sagts upp inom nio månader skulle avtalstiden förlängts till 2018-04-01. Då avtalet sades upp från kommunens sida 2015-06-18 blir min bedömning att avtalet sagts upp enligt de överenskommelser som nyttjanderättsavtalet stadgar, d.v.s. minst nio månader innan avtalet skulle förlängts till 2018.

Enligt 12 kap 58 § första stycket i jordabalken ska hyresvärden uppfylla vissa villkor för att en uppsägning ska gälla. Antingen ska hyresvärden underrätta hyresgästen om de villkor som hyresvärden kräver för att förlänga hyresförhållandet eller ska orsaken till att hyresvärden vägrar medge förlängning anges. Utöver detta ska anges att hyresgästen har två månader på sig att hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden för medling. Dessa villkor är uppfyllda.

9. Vem har tagit beslut om uppsägning?

Beslut om uppsägning har tagits av förvaltningschefen för Serviceförvaltningen. I delegationsordning för kommunstyrelsen har förvaltningschefen för serviceförvaltningen

delegation på att besluta om uppsägning av hyres-, arrende- eller nyttjanderättsavtal. Nedan är ett utdrag från gällande delegationsordning.

3. ingå hyres-, arrende- eller nyttjanderättsavtal inom eget verksamhetsområde i fastighet som tillhör och förvaltas av kommunen för högst 10 år samt besluta om härtill kopplad uppsägning.

Kommentar: Beslutet har tagits i rätt instans med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning.

10. Vem har tagit beslut om att teckna ett nytt avtal med annan hyresgäst?

Beslut om att teckna nytt avtal togs 2016-03-01 av kommunstyrelsen vilket framgår av § 45.

I samma protokoll och i samma paragraf framgår att oppositionen menar att "viktiga handlingar i ärendet har undanhållits kommunstyrelsen, framför allt den avsiktsförklaring som är daterad 151217". "Handlingen är undertecknad av en förvaltningschef för kommunstyrelsens räkning trots att han inte har fått det uppdraget och trots att kommunstyrelsen inte ens har varit informerad".

Kommentarer: Beslutet om att teckna nytt hyresavtal har tagits i laga ordning.

Vad gäller avsiktsförklaringen är den undertecknad av förvaltningschefen för serviceförvaltningen. En avsiktsförklaring är inte ett bindande juridiskt dokument utan just en avsiktsförklaring. Enligt gällande delegationsordning har förvaltningschefen rätt att teckna hyresavtal med upp till tio års avtalsbindningstid. Att teckna avsiktsförklaringar står det ingenting om i delegationsordningen men kan anses vara en förberedelse för tecknande av hyresavtal och har en betydligt lägre dignitet eftersom det inte är ett juridiskt bindande dokument. Att avsiktsförklaringen tecknats mellan Villovägens bryggeri AB och "Falukommun 212000-2221 genom kommunstyrelsen" är en naturlig följd, och helt i sin ordning, av gällande delegationsordning. Min bedömning är att det inte begåtts något fel i detta ärende.

11. Hur är avtalet utformat? Tillåtet med andrahandsuthyrning? Indexreglerad hyra?

Hävning

HV äger rätt att säga upp avtalet omedelbart utan skadestånd för HV om HG bryter mot hyresavtalet.

HG får inte utan HV:s samtycke eller på annat sätt upplåta lokalen i andra hand utan HV:s skriftliga medgivande. HV äger då rätt att häva avtalet med omedelbar verkan utan skadestånd för HV.

I bilaga 3 till hyresavtalet framgår tydligt att andrahandsuthyrning inte är tillåten.

Hyresbeloppet är indexreglerat. Som index används konsumentprisindex.

Hyresavtalet är utformat så att verksamheten i lokalen är bestämd både till art och tid. Om detta frångås upphör också hyresförhållandet och de investeringar som gjorts i lokalerna går hyresgästen miste om.

12. Hur har hyressumman kalkylerats? Vad ingår och täcker hyran de kostnader som kommunen har för fastigheten?

Hyressumman är kalkylerad så att kommunens kostnader ska täckas. Kommunens kostnader består av yttre underhåll. Det yttre underhållet består av att hålla tak, fasad, fönster och dörrar i skick. Hyresbeloppet uppgår till 48 000 kronor per år vilket bedöms täcka de kostnader för löpande underhåll som kommunen har för byggnaden. Alla driftkostnader i form av värme, elektricitet och inre underhåll betalas av hyresgästen.

En besiktning av byggnaden utfördes av Besiktningsbolaget 2016-01-27. Besiktningen visade att byggnadens yttre, vilket kommunen ansvarar för, huvudsakligen är i gott skick. Smärre åtgärder krävs såsom plåtbeklädnad av elkablar, en shingelsten som lossnat från taket, ett lossnat ventilgaller, behov av målning av fönster, någon hängränna som saknas m.m. Detta är åtgärder som hur som helst ska göras oavsett om byggnaden hyrs ut eller inte på grund av de regler som anges i detaljplanen. Byggnaden ska bevaras. Då fastigheten till sin konstruktion består av tegel är underhållsbehovet litet. Det yttre underhållet begränsas till att måla trädetaljer såsom fönster samt hålla taket i ordning.

13. Vilken hyra gällde tidigare och vilken gäller i det nya avtalet?

Den tidigare hyran var på dryga 100 000 kronor per år. Den nya hyran är på 48 000 kronor per år. Båda beloppen var/är indexreglerade.

Åsikter om att hyressänkningen skulle innebära ett otillbörligt gynnande av enskild näringsidkare då hyran är betydligt lägre än tidigare har framförts. Det framhålls även av kritiker att hyran inte är marknadsanpassad. Som skäl för sänkt hyra är att den nya hyresgästen enligt avtalet ska göra stora investeringar i byggnaden som bekostas av hyresgästen. Det handlar inte enbart om verksamhetsanpassningar utan bl.a. kommer hyresgästen att förbättra byggnaden i form av att ny el kommer att dras in, nytt avlopp anläggas, nytt värmesystem installeras och en ny platta anläggas. Även ett nytt kök kommer att byggas. Även enligt gamla avtalet hade hyresgästen ansvaret för det inre underhållet. Några förbättringar av det slags som nu är aktuellt har dock inte varit aktuella eller gjorts.

Kommentarer: Jag kan inte bedöma huruvida hyran är marknadsanpassad eller inte. Att hyran är lägre nu än tidigare kan mycket väl motiveras av de förbättringsåtgärder som den nya hyresgästen planerar genomföra. Alternativet vore att kommunen gjorde dem och istället finansierade åtgärder genom att ta ut en högre hyra.

Då Spruthuset är en unik byggnad kan det vara svårt att sätta en marknadshyra. Byggnaden har också begränsningar i form av regler i detaljplanen. Generellt kan sägas att hyresavtal och

fastigheter i allmänhet inte omfattas av lagen om offentlig upphandling. Det har varit i sin ordning att kommunen förhandlat med enbart en part.

14. Är byggnaden K-märkt och hur hanteras i så fall underhållet? Vem står för underhåll av fastigheten?

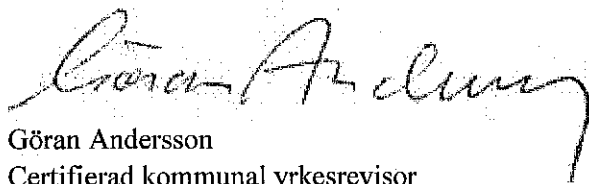
Begreppet "K-märkt" har ingen juridisk innebörd. Däremot finns det ett antal olika typer av skyddslagstiftning som syftar till att bevara kulturhistoriskt eller på annat sätt intressanta byggnader. Om en byggnad anses ha riksintresse av att bevaras är det Länsstyrelsen som handlägger frågor som berör sådana byggnader. Länsstyrelserna har att rätta sig efter Kulturmiljölagen (1988:950) i sina bedömningar. Exempel på sådana byggnader är byggnadsminnen och större delen av landets kyrkor.

Spruthuset är inte klassat som ett riksintresse för bevarande vilket innebär att det är kommunen som avgör vilket skyddsintresse byggnaden har. Kommunen har rätt, enligt Plan- och bygglagen (2010:900), att inom detaljplanelagt område föra in speciella bestämmelser/begränsningar för enskilda fastigheter eller områden. Detta har Falu kommun gjort. De bestämmelser som enligt kommunens detaljplan gäller för Spruthuset innebär att byggnaden inte får förvanskas eller förändras vare sig i utseende eller konstruktion. Detta innebär t.ex. att bärande konstruktioner invändigt inte får ändras och att det yttre i stort sett ska se ut som det gjorde när byggnaden uppfördes.

Underhållet av byggnaden är fördelat mellan kommunen och hyresgästen. I princip står kommunen för det yttre underhållet medan hyresgästen står för det inre. Vad som ingår i underhåll är omfattande specificerat i det nya hyresavtalet. I hyreskontraktet är även reglerat att hyresgästen ansvarar för eventuellt framtida utökad underhållsbehov av tak och fasad som verksamheten i form av ölbryggeri, restaurang och café eventuellt kan medföra. Avtalet stadgar även att kommunen har rätt att fortlöpande följa och kontrollera ombyggnadsarbetet till bryggeri, restaurang och café i syfte att säkerställa att begränsningarna enligt gällande detaljplan följs.

Kommentar: Spruthuset är omgärdat av begränsningar vad gäller förändringar av byggnaden. Ansvaret för underhåll är reglerat. Jag bedömer att ansvarsfördelningen är ändamålsenlig.

Datum som ovan
KPMG AB



Göran Andersson
Certifierad kommunal yrkesrevisor