

Handläggare
Ljunggren Carl

Datum
2018-10-18

Diarienummer
KSN-2017-2505

Kommunstyrelsen

Svar på skrivelse från AB Uppsala kommuns industrihus

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att avge yttrande till AB Uppsala kommuns industrihus, enligt ärendets **bilaga**.

Ärendet

AB Uppsala industrihus har den 15 maj 2018 inkommit med en skrivelse till kommunstyrelsen, avseende beslut vid kommunstyrelsens sammanträde den 11 april 2018, § 67. Kommunstyrelsens svar på skrivelsen framgår av föredragningen i ärendet.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen.

Föredragning

I förslaget till yttrande uppmärksammar kommunstyrelsen att AB Uppsala kommuns industrihus inte motsätter sig andemeningen i beslutet. Vidare framgår kommunstyrelsens svar på bolagets frågor om beslutsunderlag och avtalsjuridik.

Utredningen har beställts av räddningsnämnden, från en extern oberoende utredare. Hyresnivån för Viktoria brandstation som utredaren bedömde vara marknadsmässig har stämts av med stadsbyggnadsförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen, som hyr in verksamhetslokaler över hela Uppsala kommun och från många olika fastighetsägare, har bedömt utredningens hyresnivå som adekvat. Med anledning av detta anser kommunstyrelsen att den nya hyresnivån är underbyggd, varför ytterligare underlag inte efterfrågats.

Då bolaget haft tillgång till den framtagna undersökningen i god tid innan ärendet togs upp i kommunstyrelsen så fanns dessutom möjligheten för bolaget att framföra synpunkter på undersökningens resultat, innan kommunstyrelsen tog beslutet. Om bolaget ansett det nödvändigt med en så kallad second opinion på utredningen hade det också funnits tid att genomföra den sådan.

Räddningsnämnden har under en längre tid sökt dialog med bolaget angående hyresnivån på Viktoria brandstation med anledning av att denna varit i nivå med kontorslokaler i centrala Uppsala. Bolagets svar har varit att det 25-åriga avtalet gäller. Utredningen och jämförelsen med fastigheter i området gav att räddningstjänsten betalade cirka 60 procent för mycket i hyra. Detta klassificerar situationen som ett särfall i vilket kommunstyrelsen, efter skrivelse från räddningsnämnden, valt att agera. I princip samtliga hyresdialoger inom kommunen hanteras mellan avtalsparterna. Således ska regleringen av detta avtal betraktas som en enskild händelse. Den nya hyresnivån gäller från och med kommunstyrelsens beslut.

Ekonomiska konsekvenser
Inte aktuellt i detta ärende.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Handläggare
Ljunggren Carl

Datum
2018-10-18

Diarienummer
KSN-2017-2505

AB Uppsala kommuns industrihus
Peder Granath
Thomas Tjäder
Ulf Häggbom

Svar på skrivelse från AB Uppsala kommuns industrihus

Kommunstyrelsen uppmärksammar att bolaget inte motsätter sig andemeningen i beslutet. Nedan följer svar på bolagets frågor om beslutsunderlag och avtalsjuridik. Utredningen har beställts av räddningsnämnden, från en extern oberoende utredare. Hyresnivån för Viktoria brandstation som utredaren bedömde vara marknadsmässig har stämts av med stadsbyggnadsförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen, som hyr in verksamhetslokaler över hela Uppsala kommun och från många olika fastighetsägare, har bedömt utredningens hyresnivå som adekvat. Med anledning av detta anser kommunstyrelsen att den nya hyresnivån är underbyggd, varför ytterligare underlag inte efterfrågats.

Då bolaget haft tillgång till den framtagna undersökningen i god tid innan ärendet togs upp i kommunstyrelsen så fanns dessutom möjligheten för bolaget att framföra synpunkter på undersökningens resultat, innan kommunstyrelsen tog beslutet. Om bolaget ansett det nödvändigt med en så kallad second opinion på utredningen hade det också funnits tid att genomföra en sådan.

Räddningsnämnden har under en längre tid sökt dialog med bolaget angående hyresnivån på Viktoria brandstation med anledning av att denna varit i nivå med kontorslokaler i centrala Uppsala. Bolagets svar har varit att det 25-åriga avtalet gäller. Utredningen och jämförelsen med fastigheter i området gav att räddningstjänsten betalade cirka 60 procent för mycket i hyra. Detta klassificerar situationen som ett särfall i vilket kommunstyrelsen, efter skrivelse från räddningsnämnden, valt att agera. I princip samtliga hyresdialoger inom kommunen hanteras mellan avtalsparterna. Således ska regleringen av detta avtal betraktas som en enskild händelse. Den nya hyresnivån gäller från och med kommunstyrelsens beslut.

Kommunstyrelsen

Erik Pelling
Ordförande

Ingela Persson
Sekreterare

UPPSALA KOMMUN	
Kommunstyrelsen	
Inkom	2018 -05- 15 .
Diariernr	KSN-2017-2505
Aktbilaga	5



Uppsala 2018-05-08

Skrivelse med anledning av KS beslut 2018-04-11

AB Uppsala Kommuns Industrihus (bolaget eller IHUS) har tagit del av beslutet i § 67 vid kommunstyrelsens sammanträde 2018-04-11.

Bolaget motsätter sig inte andemeningen i beslutet att omförhandla hyresnivåer för Räddningsnämndens förhyrningar. Vi vill dock med denna skrivelse uppmärksamma KS på några konsekvenser av beslutet samt några saker som bolaget uppfattar som formfel samt avsaknad av viktig information i beslutsunderlaget.

För det första anser vi att beslutet baseras på en partsinlaga enbart skriven ur den ena partens perspektiv. För att få en samlad bild av hela ärendet borde även bolaget ha fått ge sin syn och värdering av problemställningen. Som nu är fallet bygger hela beslutet enbart på en värdering beställd av Räddningsnämnden. Konsultrapporten är enligt vår mening inte heltäckande och behäftad med vissa felaktigheter. Framförallt har inte hänsyn tagits till hyreshöjningar som baseras på verksamhetsinvesteringar i fastigheten som Räddningsnämnden beställt men själva inte haft medel att betala för och som bolaget då finansierat. Dessa är gjorda som tilläggsavtal och bör således exkluderas från bashyran.

Vidare vill vi få ett klarläggande hur KS ska hantera den avtalsjuridik som förbinder parterna genom de befintliga avtalen? När bolaget tecknar avtal med hyresgästen behöver vi ha en förutsägbarhet i den meningen att ett avtal antas gälla under hela avtalsperioden. Ska undantag gälla för upphävande av avtal med hyresgäster i kommunkoncernen måste vi enligt likabehandlingsprincipen också vara beredda att bryta kontrakt med andra (såväl kommuninterna som kommersiella) parter. Detta får helt orimliga konsekvenser för bolaget som vi misstänker inte är KS avsikt.

Vi hade hellre sett att beslutet hade utformats med en att-sats som löd;

att uppdra åt parterna att förhandla fram hyresavtal för alla brandstationer i IHUS-koncernen samt Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB (FFAB) enligt marknadsmässiga villkor.

Som beslutet nu är utformat förutsätter vi att omförhandling kommer att ske för alla brandstationer och att när överenskommelse har nåtts börjar nya avtal gälla simultant för Viktoria såväl som för övriga brandstationer.

Vi emotser svar i hur handläggningen av detta kommer att genomföras.

Vänligen

Styrelsen och Ledningen för AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB

Peder Granath

Thomas Tjäder

Ulf Häggbom