



KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Handläggare: Filippa Duhs
Titel: Kommunjurist
E-post: filippa.duhs@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Upphörande av förhyrning i del av fastigheten Grindskolan 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner avtal om förtida upphörande av hyresavtal mellan Norrtälje kommun och Fastighetsbolaget Grindhusen AB, undertecknat den 23 september 2025 enligt bilaga 1.
2. Kommunstyrelsen beslutar att uppkomna kostnader om 20 miljoner kronor exklusive moms som följer av avtalet enligt punkt 1, ska finansieras ur budgeterat anslag "KS Oförutsett".

Sammanfattning

Sedan 2018 hyr Norrtälje kommun ("Kommunen") två våningsplan i fastigheten Grindskolan 2 i Norrtälje. Hyresavtalen löper till den 31 december 2032, med verksamhetsändamål vård- och omsorgsboende. Kommunen har inte utfört de verksamhetsanpassningar i lokalerna som Kommunen är skyldig att vidta enligt hyresavtalen. Kommunens behov av vård- och omsorgsboenden i lokalerna har ändrats sen ingåendet av hyresavtalen, men nya avtal om annat verksamhetsändamål har inte ingåtts mellan parterna, eftersom det saknats samsyn om förutsättningarna. Nuvarande förslag innebär därmed ett förtida upphörande av hyresavtalen, innebärandes att hyresavtalen upphör per den 31 mars 2026 mot att Kommunen betalar ett engångsbelopp om 20 miljoner kronor exklusive moms till hyresvärden. Förslaget medför att samtliga mellanhavanden mellan parterna avseende fastigheten Grindskolan 2 anses slutligt reglerade.

Ärendet

Överenskommelsen om förtida upphörande av hyresavtal enligt bilaga 1, innebär att Kommunen betalar ett engångsbelopp om 20 miljoner kronor exklusive moms för att hyresavtalen mellan Kommunen och Fastighetsbolaget Grindhusen AB ska upphöra i förtid per den 31 mars 2026, i stället för den 31 december 2032. Skälet till upphörandet är att Kommunen inte har behov av lokalerna utifrån det verksamhetsändamål som anges i hyresavtalen.

Kommunen betalar idag ca 2,7 miljoner kronor (utan indexuppräknings) per år för våningsplanen 4 och 5 i fastigheten Grindskolan 2 ("Fastigheten"), vilket innebär en total hyreskostnad på ca 19,5 miljoner kronor för resterande hyrestid till den 31 december 2032.

Fastighetsbolaget Grindhusen AB:s beräknade förlust för ett upphörande i förtid har angetts uppgå till ca 40 miljoner kronor, innefattande uppskattad kostnad för den ombyggnation som Kommunen är skyldig att vidta enligt avtal, hyresförlust för kvarvarande hyrestid samt övriga

tillkommande kostnader. Efter förhandling, har parterna dock enats om överenskommelsen enligt första stycket ovan, se bilaga 1.

Bakgrund

Kommunen sålde i slutet av 2017 Fastigheten till fastighetsbolaget Podium fastigheter AB, numera Fastighetsbolaget Grindhusen AB ("Hyresvärden"). I samband med försäljningen tecknade parterna hyresavtal avseende bland annat plan 4 och 5 i Fastigheten, se Bilaga 2 och 3. Hyrestiden för angivna våningsplan gällde från och med 1 januari 2018 till och med den 31 december 2032. Lokalerna förhyrdes av Kommunen för verksamhetsändamålet vård- och omsorgsboende. Kommunen hade vidare en initial skyldighet enligt hyresavtalen att bekosta och ombesörja erforderliga hyresgäst Anpassningar av lokalerna för vård- och omsorgsverksamhet senast per den 1 oktober 2018. Någon sådan ombyggnation har dock inte vidtagits av Kommunen.

Kommunens initiala behov av vård- och omsorgsboende ändrades efter ingåendet av hyresavtalen, varför någon sådan verksamhet inte har bedrivits i lokalen, varken initialt eller i övrigt under hyrestiden. Kommunen och Hyresvärden har därför löpande genom åren haft långtgående dialoger om att ändra avtalen och verksamhetsändamålet för användningen av lokalerna. Några nya avtal har dock inte ingåtts mellan parterna, bland annat med anledning av att det saknats samsyn mellan parterna avseende verksamhetsändamål och vilka hyresgäster Kommunen skulle ha rätt att upplåta lokalerna till. Med anledning av att omfattningen av Kommunens skyldighet att bekosta och ombesörja Anpassningar av lokalerna inte varit tydligt preciserad i hyresavtalen, har även Kommunens ombyggnadsskyldighet varit en fråga där det saknats samsyn mellan parterna.

Sedan 2022 har Kommunen, genom socialtjänsten, erbjudit boende på plan 4 och 5 för skyddsbehövande flyktingar från Ukraina. Hyresvärden har varit medveten om Kommunens användande av lokalerna, men har även skriftligen meddelat att Hyresvärden inte godtagit Kommunens användning av lokalerna. Med anledning av att parterna, trots att dialoger förts under lång tid, inte kunnat komma överens om nya avtal avseende annat verksamhetsändamål, initierade Kommunen i slutet av 2022 i stället en dialog om förutsättningarna för ett upphörande av hyresavtalen i förtid. Någon överenskommelse träffades inte mellan parterna inom ramen för dialogen som då initierades, men dialogen återupptogs sedermera i slutet av 2024, se nedanstående rubrik.

Dialog om förutsättningarna om ett upphörande i förtid

Ett tidsbestämt hyresavtal gäller som huvudregel till avtalad upphörandetidpunkt. Om parterna är överens om annat, kan däremot avtalet upphöra i förtid. Vid förtida upphörande ska hyresvärden ersättas för sin ekonomiska förlust, vilket exempelvis innefattar hyresintäkter för kvarvarande hyrestid och som i detta fall, den ombyggnation som inte vidtagits men som Kommunen är skyldig att vidta och bekosta enligt hyresavtal. Gällande ersättning för förlorade hyresintäkter, är en hyresvärd i regel skyldig att begränsa sin skada, vilket innebär att en hyresgäst endast ska ersätta hyresförlusten till dess hyresvärden hittat en ny hyresgäst.

I detta fall angav Hyresvärden att den ekonomiska förlusten för ett förtida upphörande beräknades uppgå till ca 40 miljoner kronor för kvarvarande hyresperiod. Utifrån en beräkning av hyresförlust på enbart 2 år med utgångspunkt av Hyresvärdens skyldighet att begränsa sin skada, uppgick den ekonomiska skadan till ca 27 – 28,5 miljoner kronor, se närmare kostnadsposter enligt Bilaga 4.

Genom förhandling, är parterna överens om en ett-för-allt-löning, innebärandes att Kommunen betalar 20 miljoner kronor exklusive moms till Hyresvärden och att hyresavtalen därmed upphör per den 31 mars 2026. Överenskommelsen innebär att samtliga mellanhavanden mellan parterna avseende Fastigheten blir slutligt reglerade. Detta innebär

att även ett krav från Hyresvärden på ca 550 000 kronor avseende återställandekostnader för ett annat våningsplan i Fastigheten, som Kommunen tidigare sagt upp och lämnat, innefattas i förevarande överenskommelse.

Upphörandetidpunkten den 31 mars 2026, har motiverats med anledning av att Hyresvärden motsätter sig annan typ av verksamhet i lokalerna än den som för närvarande bedrivs, från ingående av avtalet enligt bilaga 1 till överenskommen upphörandetidpunkt. Som utvecklats under efterföljande rubrik, saknas behov av lokalerna för nuvarande verksamhet från och med hösten 2025. Eftersom Hyresvärden motsätter sig att annan verksamhet än den nuvarande, är det motiverat för Kommunen med en snar upphörandetidpunkt. Samtidigt är det fördelaktigt för Kommunen att ha några månaders tidsfrist innan upphörandet, för oförutsedda eventualiteter. Hyresvärden å sin sida vill ha tid att förbereda och planera de åtgärder som framgent behövs för dem med anledning av förevarande överenskommelse, och parterna har därmed enats om en upphörandetidpunkt per den 31 mars 2026.

Vidare har parterna en gemensam vilja och uttalad ambition att inleda en dialog om att utveckla fler ej biståndsbedömda trygghetsboenden i aktuell fastighet eller i andra fastigheter som Hyresvärden äger och förvaltar i Norrtälje kommun, framför allt för seniora kommuninvånare utan särskilt vårdbehov. Förslaget om ett förtida upphörande av nuvarande hyresavtal, möjliggör därmed att lokalerna kan komma att användas för seniorbostäder eller annan form av ej biståndsbedömd trygghetsboende.

Nuvarande verksamhet och dess fortsatta behov

Socialförvaltningen nyttjar för närvarande lokalerna i Fastigheten för skyddsbehövande ukrainska flyktingar. Socialförvaltningen har ingått nya avtal med andra hyresvärdar, för att tillförsäkra boenden för nuvarande hyresgäster. Socialförvaltningen ställer sig generellt positiva till att internhyresavtalet med fastighetsavdelningen upphör, bland annat på grund av att kostnaderna för deras hyresgäster är högre än vad som är motiverat utifrån andra hyresalternativ. Socialtjänsten har därmed angett att de saknar behov av lokalerna i Fastigheten från hösten 2025. Socialförvaltningen och fastighetsavdelningen har vidare en samsyn om att kostnaden för kvarvarande hyrestid, från det att socialtjänstens nuvarande verksamhet lämnat lokalerna till dess att hyresförhållandet mellan Kommunen och Hyresvärden upphört, i möjligaste mån ska hanteras genom Lokalbanken.

Behovsanalys

Innan Kommunen i slutet av 2024 initierade dialogen med Hyresvärden om förutsättningarna för ett upphörande i förtid, genomförde fastighetsavdelningen en intern behovsanalys, se Bilaga 5. I samverkan med Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje ("KSON") och socialförvaltningen, utreddes Kommunens nuvarande och eventuellt kommande behov av lokalerna för olika verksamhetsändamål samt även uppskattad kostnad för nödvändiga renoveringsåtgärder för specifika verksamheter. Av behovsanalysen framgår visserligen att det finns behov av såväl olika typer av vårdboenden som boenden utan vårdinslag, däremot skulle renoveringsåtgärder i olika utsträckningar krävas. Användning av lokalerna för nämnda verksamheter förutsätter även i vissa fall ändrade avtal med Hyresvärden och för viss verksamhet krävs detaljplaneändring.

Juridiska aspekter

En hyresgäst har en skyldighet att enligt 12 kap. 23 § 2 jordabalken bedriva verksamhet i enlighet med det i hyresavtalet angivna verksamhetsändamålet.

Som huvudregel har en hyresvärd rätt att säga upp ett hyresavtal till omedelbart upphörande på grund av förverkande enligt 12 kap. 42 § 7 jordabalken för det fall lokalerna används i strid med 23 § jordabalken. Vid förverkande har en hyresvärd rätt till skadestånd uppgående till den skada som åsamkats hyresvärdet. I förevarande fall innefattar det ersättning för i vart fall Kommunens ombyggnadsskyldighet enligt hyresavtalen till en vård- och

omsorgsstandard (vilket internt uppskattats uppgå till ca 50-60 miljoner kronor), hyresförlust för kvarvarande hyrestid (ca 19,5 miljoner kronor) samt därtill tillkommande kostnader. En hyresvärd har dock en skyldighet att begränsa sin skada.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kommunstyrelsekontorets juridikenhet, tillsammans med samhällsbyggnadskontorets fastighetsavdelning samt i samverkan med ekonomiavdelningen och socialkontoret.

Ekonomiska konsekvenser

Engångsbeloppet om 20 miljoner kronor exklusive moms finansieras genom ianspråktagande av angivet belopp ur budgeterat anslag "KS-oförutsett".

De ekonomiska konsekvenserna har bedömts större vid ett fortsatt hyresförhållande utifrån ovan beskrivna faktorer, än att betala det engångsbelopp som nuvarande förslag innebär.

Konsekvenser för barn

Enligt FN:s barnkonvention anges exempelvis att ett barns boendesituationen är av särskild vikt. Genom förevarande förslag har socialtjänsten genom att ingå nya hyresavtal, tillförsäkrat att barnen och de familjer som för närvarande är bosatta på aktuella våningsplan i Fastigheten, kommer tillförsäkras andra trygga och mer långsiktiga boenden.

Mot bakgrund av att boendesituationen för de barn som för närvarande bor i lokalerna kommer lösas på annat sätt, förväntas förslaget inte medföra några direkta konsekvenser för barn.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Ärendet omfattas inte av ett landsbygds- och skärgårdsperspektiv.

Rickard Sundbom
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Johan Hernman
Avdelningschef
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

Bilaga 1	Avtal om förtida upphörande av hyresavtal
Bilaga 2	Hyresavtal avseende plan 4
Bilaga 3	Hyresavtal avseende plan 5
Bilaga 4	Hyresvärdens specificerade kostnadsposter
Bilaga 5	Behovsanalys

Beslut skickas till

Fastighetsenheten
Juridikenheten
Socialkontoret
Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje kommun
Kommunstyrelsekontorets ekonomiavdelning
Fastighetsbolaget Grindhuset AB