Fastighets- och servicenämnden

FÖRSLAG TILL BESLUT
2021-01-28

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

Ärende 7
FSN 2021-0037

Hyresavtal avseende fastigheten Asplunden 7

Vi socialdemokrater vill inledningsvis framhålla att vi inte i detta ärende tar ställning till frågan om avflyttning från Landstingshuset. Ett sådant beslut har stor praktisk och symbolisk betydelse och kräver en helt annan och omfattande analys än vad som hittills gjorts.

Vi socialdemokrater vill i första hand att ärendet återremitteras, för att en av parterna gemensamt tillsatt oberoende värderare först får undersöka vad som är en rimlig hyra för huset.

Skulle återremissyrkande falla så kan vi dock ge ett övergripande godkännande till det nya hyresavtalet under vissa förutsättningar.

Regionstyrelsen har i samband med beslut om budget fått i uppdrag av den politiska majoriteten att under 2021 lämna förslag till inriktning för att utveckla och eventuellt exploatera fastigheten Asplunden. Detta förslag till inriktning är ännu inte presenterat. Av den anledningen kan vi Socialdemokrater varken ställa oss bakom varken skrivningarna i tjänsteutlåtandet eller den andra att-satsen i ärendet som i definitiva ordalag beskriver att avflyttning ska ske. Gällande att-sats tre stödjer vi den och att-sats ett kan godkännas i justerad form.

När det i utlåtandet beskrivs att det skall tas ut marknadshyra på fastigheten i enlighet med ett uppdrag Locum fått av fullmäktige så noterar vi att det i ägardirektiven, med hänvisning till det beslut fullmäktige tog redan år 2000, står att; ”hyressättning av lokaler som hyres av enheter inom regionkoncernen ska ske på marknadsanpassade villkor om inte regionen beslutar annat. För akutsjukhuslokaler ska de marknadsanpassade hyrorna ligga på en försiktig nivå. I övriga fall gäller marknadsmässig hyressättning.”

Då ovanstående beslut fattades för mer än tjugo år sedan förutsätter vi att den aktuella byggnaden fram tills nu har undantagits från huvudregeln om marknadshyra. Varför en annan bedömning gjorts under perioden fram tills

nu och på vilket sätt förutsättningarna uppenbarligen förändrats kan vi inte bedöma.

Byggnad A är ett hus med en mycket omodern planlösning. Som exempel stora trappuppgångar. Det torde ha stora implikationer på värderingen av en rimlig hyresnivå eftersom marknaden för sådana fastigheter är mycket svårkalkylerad och byggnaden på många sätt är unik. Det är dessutom för oss otydligt om de 7 546 kvm enbart är lokalarea eller om det är bruksarea. Vi saknar därmed tillräckliga underlag som styrker rimligheten i den hyra som föreslås.

Utifrån detta har vi svårt att acceptera den hyrestrappa som föreslagits. Vi vill egentligen inte att politiken skall besluta på denna detaljnivå men ser att detta är en viktig principiell fråga.

Då vi, alltså utan att ta ställning till en eventuell avflyttning, kan godkänna den föreslagna avtalstiden (1+1+1 år) så kan vi tänka oss den föreslagna hyresnivån år ett (2021) men att parterna inför år två (2022) tillsammans anlitar en oberoende värderare för att säkerställa en korrekt hyresnivå under resten av avtalstiden.

Därutöver bör en diskussion om underhållsansvaret följa mellan parterna. Idag står hyresgästen (fastighets- och servicenämnden) för en stor del av det hyresgästnära underhållet genom husets eminenta vaktmästare. Vad deras arbete är värt per kvm och år kan vi inte bedöma men det borde påverka hyresnivån.

Mot denna bakgrund föreslår Socialdemokraterna:

att ärendet återremitteras för att parterna (fastighets- och servicenämnden å ena sidan och Locum å andra sidan) tillsammans anlitar en oberoende part som i ett utförligt underlag rekommenderar en rimlig hyra för Byggnad A på Asplunden 7.

I det fall återremissen faller föreslår Socialdemokraterna:

att nedan beskrivna hyresöverenskommelsen mellan Locum AB och fastighets- och servicenämnden avseende hyra av Asplunden 7, byggnad A, godkänns för år ett men att år två och år tre förhandlas i särskild ordning efter extern värdering och diskussion om underhållsansvaret

att förvaltningschefen för serviceförvaltningen får i uppdrag att uppdatera Prislista 2021 avseende regionstyrelsen utifrån denna förändring.