

Kommunstyrelsen

Upphävande av del av beslut - Restvärdesgaranti vid förhyrning av Spångagården

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut den 9 november 2021 § 243 (KSKF/2021:233) om restvärdesgaranti för Spångagården upphävs.

Ärendebeskrivning

I enlighet med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag måste allmännyttan agera marknadsmässigt i sina hyresavtal vid till exempel hyresförhandlingar. I sådan marknadsmässighet ligger att hantera de risker bolaget ser i sina förhyrningar där en av riskerna är att stå med ett betydande kapital bundet i fastigheter vid utgången av innevarande hyresavtal. För kommunkoncernens räkning gör det liten skillnad om risken ligger hos fastighetsägaren (Eskilstuna Kommunfastigheter AB), eller hos hyresgästen (Eskilstuna kommun), koncernen har att hantera risken oavsett scenario.

Nu börjar byggnationen på Spångagården närma sig sitt slut och nu vill Eskilstuna Kommunfastigheter AB skriva om det hyresavtal som finns för att inbegripa alla ytor i samma avtal. I samband med det vill de också ändra mekanismen som hanterar restvärdesrisken, till en mer finkänslig mekanism med en ersättning baserad på en extern värdering och mellanskillnaden mot bokfört värde vid avflyttning.

Hyresavtalet för Starens förskola, som också är en del av samma beslut om restvärdesrisk, berörs inte av denna ändring och ändras inte i och med detta beslut.

Kommunledningskontorets bedömning

Kommunledningskontorets bedömning är att den nya mekanismen är att föredra då den inte innebär samma inlåsnings effekt som nuvarande mekanism och innebär heller inget behov av fastighetsaffärer. Därför föreslås att kommunstyrelsen upphäver det tidigare beslutet gällande restvärdesgaranti för Spångagården.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör