



Beslutad av
Kommunstyrelsen
2024-01-31

Dokumentansvarig
Chef strategisk lokal- och
fastighetssktion

Senast reviderad
2023-11-29

Typ av styrdokument
Normerande

Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun



Innehållsförteckning

Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun.....	1
Tillämpning.....	3
Syfte	3
Avgränsning.....	3
Riktlinjer gällande fastighetsinnehav.....	3
Ägande	3
Förvaltning.....	3
Fastighetsdrift	3
Fastighetsunderhåll	4
Investeringar	4
Ekologisk hållbarhet	4
Upplåtelseformer	4
Principer för hyres- och arrendenivåer	5
Utveckling.....	5
Förvärv	5
Avyttring.....	7
Ansvarsfördelning och samverkan.....	7



Tillämpning

Riktlinjerna är underställda *Fastighetspolicy för Huddinge kommun* och utgör kommunens övergripande styrdokument gällande förvaltning, utveckling, ansvarsfördelning och samverkan gällande kommunkoncernens fastighetsinnehav.

Riktlinjerna är styrande för kommunens samtliga nämnder, Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB (de två sistnämnda nedan benämnda ”bolag”). Respektive nämnd/bolag ansvarar för att implementera, följa och följa upp riktlinjerna, i de delar som berör deras verksamhetsområden. Uppföljning sker inom nämndens/bolagets ordinarie process för uppföljning.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att på ett tydligt sätt beskriva utgångspunkterna för ägande, förvaltning och utveckling av kommunkoncernens fastighetsinnehav samt hur ansvarsfördelning och samverkan inom kommunkoncernen ska ske.

Avgränsning

”Kommunkoncernen” omfattar kommunens samtliga nämnder, Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB. Om det nedan endast anges ”kommunen” omfattas nämnderna men inte bolagen.

För Huddinge Samhällsfastigheter och Huga Bostäder AB omfattas endast bostäder, lokaler och anläggningar avsedda för kommunens verksamheter av riktlinjerna.

Mer detaljerade regler för förvaltning och uthyrning av kommunägda fastigheter återfinns i regler/rutinbeskrivningar. För bolagen återfinns regler och rutiner i ägardirektiv, ramavtal och interna styrdokument. Samverkansstrukturen regleras i en rutinbeskrivning.

Riktlinjer gällande fastighetsinnehav

Ägande

Kommunkoncernens fastighetsägande ska präglas av ett proaktivt ansvarstagande där riskförebyggande arbete och egenkontroll medför att fastigheterna har en god standard, inte utgöra en fara för omvärlden eller skadar miljö och hälsa.

Förvaltning

All förvaltning ska verka för en hög kundnöjdhet och ske med rätt kvalitet och utifrån god ekonomisk hushållning, transparens och likabehandling. En god intern kontroll och uppföljning samt risken för jäv och andra intressekonflikter ska uppmärksammas särskilt.

Fastighetsdrift

Fastighetsdrift syftar till att upprätthålla funktionen och innefattar fastighetstillsyn och fastighetsskötsel. Utgångspunkten ska vara att eftersträva låga totala driftskostnader utan att sänka driftssäkerheten eller få en negativ klimatpåverkan.



Fastighetsunderhåll

För att upprätthålla byggnaders och installationers funktioner ska planering och prioritering av underhållsåtgärder anpassas utifrån den planeringshorisont som kommunkoncernen har ett dokumenterat behov av byggnaden/bostadsrätten.

En underhållsplan ska finnas för varje fastighet/bostadsrätt och ska innehålla uppgift om teknisk status och planerade åtgärder utifrån tid, art och omfattning. Planen ska också innehålla uppgift om bedömd kostnad för planerade åtgärder.

Alla avtal ska ha en gränsdragningslista för att klargöra en fördelning av underhållsansvaret mellan parterna avseende vem som äger, driftar, underhåller och byter ut samt vem som svarar för kostnaden härför.

Investeringar

Det är av stor vikt att investeringar sker på det mest fördelaktiga sättet utifrån funktion, ekonomi och hållbarhet.

Fortsatt användning ska alltid beaktas framför nybyggnation. Organisatoriska åtgärder som kan påverka lokalbehovet (t.ex. nya arbetssätt) och/eller ett mer effektivt nyttjande av befintliga lokaler, ska utredas i första hand. Om detta inte är möjligt ska renovering eller mindre ombyggnation förordas.

Innan beslut om investering sker ska byggnadens skick bedömas för att överväga om det är ekonomiskt försvarbart att renovera eller om rivning istället ska ske.

Investeringar i nya byggnader eller större ombyggnadsåtgärder ska göras först när det krävs till följd av volymförändringar eller där det leder till mätbara kvalitetsförbättringar, effektiviseringar eller besparingar för kommunen. Beslut om investeringar i byggnader ska vara grundade på kommunens gemensamma behov över tid.

Ekologisk hållbarhet

I alla kommunkoncernens byggnader ska långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad negativ klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv (LCA, livscykelanalyser och LCC, livscykelkostnader) eftersträvas.

Energisparinvesteringar ska genomföras i syfte att erhålla en låg och klimatsmart energianvändning och för att få ner driftkostnaderna i beståndet.

Såväl ny- och ombyggnationer som fastighetsdrift och fastighetsunderhåll av byggnader ska utföras så att det bidrar till en hållbar och hälsosam miljö.

Upplåtelseformer

Upplåtelse av kommunkoncernens fastigheter kan ske genom hyra, arrende eller annan typ av nyttjanderätt.

Hyra - Avser upplåtelsen nyttjanderätt till hus, eller del av hus, mot ersättning tecknas ett hyresavtal. Upplåtelse sker i enlighet med 12 kap. jordabalken, den så



kallade ”hyreslagen”. Upplåtelsen kan avse antingen en lokal eller en bostad och innebär en begränsad rätt att nyttja hus eller delar därav.

Arrende/annan nyttjanderätt - Avser upplåtelsen nyttjanderätt till jord (mark eller vatten) tecknas ett arrendeavtal. Upplåtelse sker i enlighet med 7-11 kap. jordabalken. Arrende är en total nyttjanderätt vilket innebär att arrendatorn som utgångspunkt har samma tillgång till arrendestället som jordägaren hade innan upplåtelsen. Vilken typ av arrende det är bestäms av hur arrendestället ska användas enligt avtalet.

I det fall kommunen hyr ut bostäder, lokaler eller anläggningar ska, oavsett upplåtelseform, antalet avtal där hyresgästen/arrendatorn har besittningsskydd alltid begränsas. Ett avstående från besittningsskyddet ska normalt godkännas av hyresnämnden.

Principer för hyres- och arrendenivåer

Generellt gäller att självkostnadsprincipen enligt 2 kap. 6 § kommunallagen ska tillämpas vid upplåtelse inom kommunkoncernen.

Huge Bostäder AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och ska därmed bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 6 och 7 §§ kommunallagen.

Upplåtelser utom kommunkoncernen ska ske på marknadsmässiga villkor som provas från fall till fall beroende på användningsområde och skick. Vid uthyrning av bostäder utom kommunkoncernen ska bruksvärdeshyra gälla som huvudregel.

Utveckling

Fastighetsägande är en viktig förutsättning för utveckling av Huddinge kommun. I takt med att kommunen förändras behöver fastighetsinnehavet bidra till att säkerställa det kommunala försörjningsansvaret för såväl kommunal service och boende som bevarande och utveckling av natur- och kulturområden.

Med utveckling avses hur kommunkoncernen ska förvärva fastigheter eller bostadsrätter som bedöms vara strategiska innehav för den långsiktiga samhällsplaneringen samt hur kommunkoncernen ska avyttra de fastigheter eller bostadsrätter som inte nyttjas och inte heller är av strategisk betydelse för en hållbar utveckling.

Förvärv

Allmänt

För att möta den framtida utbyggnadstakten är det angeläget att fastighets- eller bostadsrättsförvärv av strategisk karaktär möjliggörs och att kommunen har en markreserv¹. Förvärv ska bidra till att genomföra översiktsplanens intentioner, plan för samhällsbyggnad, lokalresursplan eller ske som stöd för aktuella områdes- och utvecklingsplaner.

¹ Med begreppet markreserv menas fastighet som kan omfatta såväl mark som eventuella befintliga byggnader.



Förvärv avser obebyggda eller bebyggda fastigheter och bostadsrätter som kan komma att nyttjas för bostäder, verksamheter, infrastruktur, friluftsliv, naturvård, ändamål som är av central betydelse för kommunal service eller i övrigt bedöms vara strategiskt viktigt för att genomföra framtida markbyten.

Genomförande av förvärv

Förvärv aktualiseras när kommunkoncernen har någon speciell orsak att ha rådighet över fastigheten/bostadsrätten och prövas från fall till fall. Förvärv ska om möjligt göras med god framförhållning i förhållande till utvecklingen.

Förvärv av fastighet bör i första hand göras genom frivilliga överenskommelser. Kommunen ska ha en god dialog och kontakt med markägare i områden där det är av intresse för kommunen att förvärva strategisk mark.

Är en frivillig överenskommelse inte möjlig att nå och syftet med förvärvet anses viktigt utifrån ett stort allmänt intresse samt att förvärvet anses vara samhällsekonomiskt lönsamt kan tvångsinlösen övervägas.

Vid förvärv av bostadsrätt ska köplagens och bostadsrättslagens regler tillämpas.

Bytesmark

Kommunkoncernen bör sträva efter att ha ett bestånd av obebyggda fastigheter som kan användas vid bytesaffärer. Genom att investera i så kallad bytesmark kan kommunkoncernen underlätta framtida markförvärvsprocesser.

Förvärv av fastighet genom bolagsköp

Ett förvärv kan även ske genom att fastigheten överläts paketerad i ett bolag. Köpet sker då inte enligt jordabalkens regler, utan istället genom att säljaren överlåter aktierna i det bolag som äger fastigheten till köparen. Genom överlåtelsen av aktierna överläts även fastigheten. Ägaren av fastigheten är fortfarande det fastighetsägande bolaget även om aktierna i bolaget har bytt ägare.

Köpeskillingen för aktierna i det fastighetsägande bolaget ska baseras på marknadsmässiga villkor med marknadsvärdet för fastigheten som grund.

Prissättning vid förvärv samt budget

Fastighetsförvärv ska ske på marknadsmässiga villkor, vilket bland annat innebär att bedömning av marknadsvärdet alltid ska göras. I de fall underlag för att göra en egen bedömning av marknadsvärdet saknas ska extern, auktoriserad värderare anlitas.

Möjligheten till förvärv men också storleken av förvärv saknar av naturliga skäl kontinuitet vilket innebär att behovet av ekonomiska investeringar varierar över åren. Budgeten revideras årligen beroende på utbudet av objekt på marknaden och kommunens efterfrågan.



Avyttring²

Allmänt

Fastigheter och bostadsrätter som inte behövs inom kommunkoncernens verksamhetsområden och som inte är av kulturhistoriskt eller annat strategiskt värde ska utredas för avyttring.

Avyttring provas från fall till fall utifrån nedan angivna utgångspunkter:

- Mark som inte är planlagd eller inte har en aktuell detaljplan är normalt inte till salu. Avyttring kan dock aktualiseras i samband med markbytesaffärer som i sin tur kan ge förutsättningar att genomföra intentionerna med den översiktliga planeringen.
- Fastigheter som inte är av strategisk betydelse kan avyttras oavsett om den är planlagd eller inte, t ex fastigheter utanför tätbebyggt område.
- Förfrågningar från privatpersoner om att köpa till mindre markområden inom planlagda områden ska tillgodoses om det är i överensstämmelse med detaljplanen.
- Fastigheter som ska avyttras ska, om det är motiverat, förädlas eller utvecklas före avyttring för att eventuell potential ska kunna tillgodoses. I största möjligaste mån ska obebyggda fastigheter detaljplanläggas. Fastigheterna kan även under en begränsad tid upplåtas på marknadsmässiga villkor till externa hyresgäster i syfte att skapa ekonomiska mervärden.

Försäljningspris

Kommunkoncernen ska sträva efter öppenhet och transparens vid fastighetsförsäljningar. Utgångspunkten ska vara öppen försäljning via upphandlad fastighetsmäklare. I det fall fastigheter säljs utanför marknaden (s.k. off market-affär) ska försäljningspris sättas utifrån ett bedömt marknadsvärde. I de fall underlag för en bedömning av marknadsvärdet saknas anlitas extern, auktoriserad värderare.

Vid försäljning av fastigheter är kommunen skyldig att följa EU:s statsstödsregler enligt Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler samt kommunallagens förbud att gynna enskild eller enskilda.

Ansvarsfördelning och samverkan

Ansvarsfördelning inom kommunen

Det är av stor vikt att fastighetsinnehavet hanteras utifrån ett helhetsperspektiv så att kommunens resurser används på bästa sätt. Detta kräver en adekvat och fungerande organisation med tydlig ansvarsfördelning och en kvalificerad och samlad kompetens. Kommunkoncernen ska undvika parallella organisationer och kontinuerligt sträva efter att fastighetsförvaltningen ska vara strukturerad och koncentrerad.

² Överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande regleras i Riktlinjer för markanvisningar.



Kommunen ska säkerställa att fastighetsägaransvaret tydligt delegeras och följs upp. Om ansvaret för fastighetsförvaltning överlåts till annan nämnd, eller genom förvaltningsentreprenad till extern uppdragstagare, ska förvaltningsuppdraget utformas så att uppdragstagaren övertar fastighetsägaransvaret.

Ansvarsfördelning tydliggörs i avtal, regler/rutinbeskrivningar, delegationsordningar, reglementen och ägardirektiv.

Samverkan inom kommunkoncernen

Samtliga berörda roller inom kommunkoncernen ska samverka för att uppnå största möjliga kommunnytta vad gäller fastighetsinnehavet, dess förvaltning och utveckling. Samverkan ska präglas av nära dialog och hög inkludering mellan berörda intressenter och med kommunkoncernens intresse i ett helhetsperspektiv.

Inom kommunkoncernen ska det finnas samverkansforum på olika nivåer och inom olika områden för att nå syfte och mål med fastighetspolicyn och dess riktlinjer. Samverkansstrukturen utgör en viktig grund för att stödja det kontinuerliga arbetet och säkerställer att frågor tas på rätt nivå samt tydliggör besluts- och eskaleringsvägar.