

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 0850812087

Till
Södermalm stadsdelsnämnd
2021-11-25

Omförhandlat nytt hyresavtal gällande förskolan Malmgården

Inriktnings- / genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av förskolan Malmgårdens lokal med adress Anders Reimers Väg 7, på fastighet Råkenholmen 6 i Södermalm i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal om 5 år med hyresvärden, HSB brf Mälaren i Stockholm, org.nr. 702001-4895.

Sammanfattning

Vid en inspektion av förskolelokalen 2016 uppdagades bullerproblem från lokalens ventilationssystem. På grund av byggnadens ålder, krav på kostsamma och omfattande förändringar av ventilationssystem samt oenighet kring ansvar har åtgärder för att komma tillrätta med bullernivåerna blivit utdraget. Hyresvärden och stadsdelsförvaltningen har kommit överens om en tidsplan för åtgärdande av buller samt ett hyresavtal som sträcker sig över fem år. Avtalet omfattar en årshyra om 1 236 960 kr exkl. moms. Det ger en årshyra per barn om 26 318 kr exkl. moms samt en årshyra om 2 621 kr exkl. moms per kvm. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett nytt femårigt hyresavtal med hyresvärden.

Bakgrund

Miljöförvaltningen arbetar med tillsyn av offentliga lokaler och övervakar att fastighetsägare av flerfamiljshus tar sitt ansvar och följer miljöbalken genom inspektioner. I juni 2016 genomförde Miljöförvaltningen en tillsyn av förskolan Malmgården. Vid inspektionen genomfördes en uppmätning av ljudnivåer från fasta installationer i fastigheten. Vid uppmätningen av ljudnivåerna på förskolan konstaterade Miljöförvaltningen att Folkhälsomyndighetens riktlinjer om buller inomhus inte uppfylls enligt allmänna råd (FoHMFS 2014:13).

Eftersom investeringskostnaderna för att åtgärda buller uppfattats som höga av hyresvärden har det tagit flera år att komma överens gällande åtgärder. Entreprenörer som inkommit med anbud till hyresvärden har inte kunnat garantera att föreslagna åtgärder reducerar bullernivåer i tillräcklig utsträckning. Dessutom har hyresvärden och förvaltningen inte haft ett samförstånd gällande ansvarsfrågan.

Generellt på hyresmarknaden har det rått oenighet gällande ansvarsfrågan. En viktig upplösning gällande praxis på hyresmarknaden är avgöranden i Mark- och miljöoverdomstolen den 12 februari 2019 i mål M4570-18 (det offentlighetsrättsliga ansvaret går inte att avtala bort) samt Länsstyrelsens i Stockholms läns beslut den 12 mars 2019, dnr 505-29581-2016 m.fl. (fastighetsägarens ansvar för ventilationsbuller).

Domstolsavgöranden och Miljöförvaltningens omtag i ärendet genom krav på vidareutredningar samt en ny inspektion i september 2020 har varit avgörande för att nå ett samförstånd gällande ansvar. Inspektionen fastställde ett kvarstående ventilationsproblem. Stadsdelsförvaltningens tillmötesgående om ett långsiktigt avtal har utgjort en viktig förutsättning för att hyresvärden ska klara av att investera i en ombyggnation av ventilationssystemet. Ombyggnationen innebär en omprojektering av ventilationssystemet. För att säkerställa att bullernivåerna uppfylls ersätts äldre aggregat och flyttas till källarplan. Förvaltningens överenskommelse om ett nytt avtal omfattar en femårig hyresperiod och en ny hyresnivå.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan ekonomiavdelningen och Förskoleavdelningen. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 15 november 2021 samt i rådet för funktionshinderfrågor den 16 november 2021.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen har förhandlat fram ett nytt 5-årigt hyresavtal tillsammans med hyresvärden, HSB brf Mälaren. I samband med att befintligt avtal läggs om fastställs åtgärder för att komma till rätta med problem kring ventilation från Miljöförvaltningens föreläggande.

Verksamhet

Förskolan Malmgården ligger i ett populärt kvarter på Reimersholme beläget på Södermalm. Malmgården består av 3 avdelningar med plats för 47 barn. Förskolan är ett populärt val och är fullbelagd såväl under låg- som högsäsong. Malmgården ligger i en friliggande byggnad invid flerfamiljshus med en tillhörande förskolegård om 895 kvm, viket ger en friyta om 19 kvm per barn.

Ekonomi och villkor

Förvaltningen bedömer att förskolan behövs för att täcka behovet av förskoleplatser i stadsdelsområdets närområden. Befintlig hyresnivå ligger på 1 067 656 kr per år, vilket ger en årshyra om 22 716 kr per barn och 2 262 kr per kvm.

Hyresvärdens förslag av nya hyresvillkor kommande period from 2022-10-01 till 2027-09-30 omfattar en årshyra om 1 236 960 kr per år, se nedan tabell för övrig fakta.

Tabell över nyckeltal angående nya avtalsvillkor

Lokal area (BRA)	472 kvm
Kostnad per kvm lokal area (BRA)	2 621 kr
Förskolegård, area	895 kvm
Förskolegård, friyta per barn	19,0 kvm
Kapacitet, förskolebarn	47 st
Antal barngrupper	3 st
Årshyra / barn	26 318 kr
Lokalyta / barn	10,0 kvm

Förslaget innebär därmed en hyresuppgång på 15,9 %, men hyresnivån ligger inom förvaltningens genomsnittliga hyra per kvadratmeter. Hyresvärden har ett behov av att säkerställa en hyresgäst under fem år för att klara av nödvändiga investeringar i lokalens ventilationsanläggning. Avsikten med nya avtalet är att garantera att förskoleverksamheten bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och att bullerförläggandet åtgärdas under sommarstängningen år 2022.

Tidsplan

- November 2021, beslut i Södermalms stadsdelsnämnd.
- Vår 2022, hyresvärd handlar upp entreprenör.
- Sommar 2022, modernisering av ventilationssystem genomförs.
- Oktober 2022, nytt femårigt avtal träder i kraft.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett nytt femårigt hyresavtal med hyresvärden, HSB brf Malmgården. Förvaltningen bedömer att hyresvärdens förslag till hyresavtal och hyresvillkor följer marknadsmässiga villkor och att förskolan behövs för att klara av att garantera barnomsorgen i stadsdelsområdet.

Vidare bedömer förvaltningen att Miljöförvaltningens föreläggande behöver åtgärdats i enlighet med det förslag hyresvärden föreslår.

Jämställdhetsanalys:

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör

Snorre Berglund
Avdelningschef för ekonomi

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2021-11-08
Snorre Berglund, Avdelningschef	2021-11-08