

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2017-12-05

Dnr

Till kommunstyrelsen

### Villkor och förutsättningar för Österåkers kommuns rätt och skyldighet att överta hyresavtal vid nybyggnad av grundskola.

#### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till en avtalsmodell som reglerar förhållandena då privata byggherrar bygger nya skollokaler för skolor med enskild huvudman. Avtalsmodellen syftar till att öka kommunens kontroll i avsikt att trygga framtidens skola och att skapa stabilare förhållanden för byggherrar som är beredda att bygga helt nya skollokaler.

#### Beslutsförslag

##### Kommunstyrelsen beslutar

1. anta förslaget som en avtalsmodell för reglering av relationer när privata byggherrar bygger nya skollokaler på kommunal mark för skolor med enskild huvudman, i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2017-12-05,
2. erbjuda Hemsö Fastighets AB och Turako AB samt de enskilda skolhuvudmän som de avser bygga skollokaler för, att teckna avtal i enlighet med modellens grunder,
3. uppdra åt kommunens firmatecknare att skriva under avtal för kommunens räkning om byggherrarna och de enskilda skolhuvudmännen vill teckna avtal, i enlighet med avtalsmodellens grunder,
4. uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att också erbjuda motsvarande avtal till andra privata byggherrar då jämförliga förhållanden föreligger, i enlighet med avtalsmodellens grunder.

#### Bakgrund

Österåkers kommun står i och med den snabba utvecklingen och tillväxttakten, med bl a Sverigeförhandlingen, inför en stor utmaning att möta den starka befolkningsökningen och samtidigt fortsätta att öka kvalitén i förskolan och skolan. I dokumentet "Övergripande plan för utbyggnad av nya förskolor och skolor år 2018-2028", som gemensamt tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen och skolförvaltningen och som årligen skall revideras, redovisas behovet av nya skolor och förskolor.

Kommunstyrelsen har 2017-11-27 lämnat en beställning till Armada rörande byggnation av förskolor och skolor i enlighet med den övergripande planen. Detta för att ge Armada möjlighet att långsiktigt planera sin verksamhet för att bidra till arbetet att förverkliga kommunens plan för utbyggnad av förskolor och skolor.

## Tjänsteutlåtande

Helt nya skolor kan dock också komma att byggas av privata byggherrar för enskilda huvudmäns räkning. Det är kommunens uppfattning att det är viktigt att kommunen kontrollerar utvecklingen också vad avser privatägda skollokaler. Detta bedöms viktigt för att trygga tillgången till bra skolor i framtiden. Ett sätt är att kommunen äger de fastigheter där skolor byggs och bara upplåter fastigheterna med tomträtt. En sådan lösning innebär att tomträtten och skolbyggnaden inte kan säljas vidare utan att kommunen får erbjudande att lösa in den. Detta kan också kombineras med avtal som innebär att kommunen också får möjlighet att hyra skollokalerna innan någon annan hyresgäst tar över. Det senare kan ske genom att avtal upprättas med ägaren till skollokalerna och med den enskilda skolhuvudmannen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till avtal. Avtalet innebär bland annat att om den enskilda skolhuvudmannen, oavsett skäl, skulle upphöra med sin verksamhet, skall Österåkers kommun alltid erbjudas att förhyra skolan på samma villkor som de villkor till vilka den enskilda skolhuvudmannen senast nyttjat skolan. Byggnad av helt nya skolor innebär stora investeringar. Det innebär att det för en privat byggherre föreligger en risk om kommunen plötsligt drastiskt skulle ändra sina bidragsbestämmelser som riskerar att den enskilda skolhuvudmannen skulle upphöra med sin verksamhet. Det kan därför finnas en önskan från privata byggherrar att kommunen skulle garantera ett övertagande av hyresavtal om en sådan drastisk förändring skulle ske. Lagen om offentlig upphandling hindrar dock kommunen att ställa ut en sådan garanti för en skola som ännu inte är byggd.

Med beaktande av produktionskostnaderna för byggande av helt nya skolor är det dock rimligt att i en sådan situation beakta möjligheterna till undantag till hur ersättningen för lokalkostnaderna skall beräknas och hanteras. Det aktuella undantaget i 14 kap. 6 § andra stycket SkolF som tar sikte på att ersättning kan utgå ”med högst faktiska kostnader” ger möjligheter att i vissa situationer hantera ersättningen för lokalkostnader till fristående skolor på ett mer flexibelt sätt än vad som följer av huvudregeln.

Med utgångspunkt i undantagsbestämmelsen i SkolF innehåller avtalet en bestämmelse att om lokalkostnadsdelen i skolpengen sänks under den nivå som gäller för det år då tomträttsavtalet ingås skall en extra lokalersättning utgå till utföraren på mellanskillnaden mellan den nya lokalersättningen och den ersättning som gällde då avtalet ingicks. Denna extra ersättning är dock maximerad så att den totala lokalersättningen inte får överstiga den faktiska hyreskostnaden eller den förväntade hyreskostnaden som skall presenteras innan byggnationen av skolan påbörjas.

Avtalet innehåller också en bestämmelse som innebär att kommunen, när skolan väl är byggd, har rätt att ensidigt ersätta förpliktelsen att utbetala den ovan beskrivna extra lokalersättningen med en skyldighet att, om Österåkers kommun drastiskt skulle ändra sina bidragsbestämmelser så att den enskilda skolhuvudmannen skulle upphöra med sin verksamhet, själv förhyra skolan. Kommunens villkor för denna förhyrning skall vara den faktiska hyreskostnaden som den enskilda skolhuvudmannen betalt eller den förväntade hyreskostnaden som skall presenteras innan byggnationen av skolan påbörjas. Kommunens villkor skall vara den lägsta av dessa två.

### Förvaltningens slutsatser

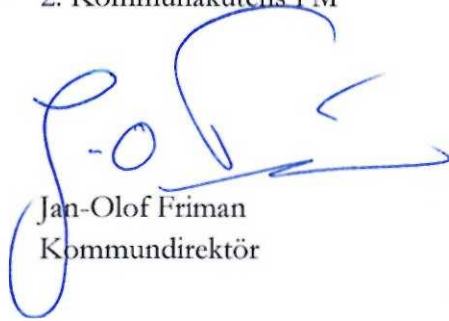
Samhällsbyggnadsförvaltningen har uppdragit åt den juridiska byrån Kommunakuten att utreda rättsläget samt att utforma den slutliga avtalstexten. Österåkers kommun har för närvarande ställt ut optioner till två privata byggherrar som undersöker möjligheten att uppföra grundskolor för enskilda

## Tjänsteutlåtande


skolhuvudmän. Det framtagna avtalsförslaget kan erbjudas till Hemsö Fastighets AB och Turako AB och de enskilda skolhuvudmän de avser bygga för. Förslaget kan också antas som en avtalsmodell för framtida projekt där privata byggherrar bygger nya skollokaler på kommunal mark för skolor med enskild huvudman.

### Bilagor

1. Avtalet
2. Kommunakutens PM



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef