

Inhyrning LOU

Information exploateringsnämnden

Martin Blixt

Stadsfastighetsförvaltningen

2023-10-23



Hyresundantaget i korthet



- Vid **ren inhyrning** omfattas inte hyresavtalet av upphandlingsplikt (3 kap. 17 § LOU)
- Vid **oren inhyrning** när krav på utformningen ställs kan en upphandlingsplikt uppstå.
 - Det huvudsakliga syftet måste utredas och om det bestäms vara ett byggentreprenadkontrakt – ex. av det skälet att vi har utövat ett avgörande inflytande över lokalens utformning – då ska hyresavtalet och alla entreprenadarbeten upphandlas gemensamt.

Rättsläget just nu



- **Oklart rättsläge** – inget avgörande som kommit upp till Högsta förvaltningsdomstolen (HFD)
- Vi måste göra ett ställningstagande för hur vi ska tolka lag och rättspraxis vid hyra av speciallokaler/specialbyggnader.
 - **EU-domstolen**
Öppnar upp för att det är möjligt
 - **Svensk praxis**
Försvårande omständighet så fort det rör sig om en specialbyggnad

Specialbyggnader/speciallokaler



- **Svensk praxis**
 - **Verksamheten** som ska bedrivas i hyreslokalerna är av särskild karaktär
 - Upphandlande myndigheten utövar ett avgörande inflytande över hyreslokalens utformning
 - **DÅ** föreligger ett byggentreprenadkontrakt och hyresundantaget är inte tillämbart.
- **EU-praxis**
 - Skiljer sig **hyresgäst Anpassningarna** av hyreslokalen sig åt från vad en vanlig hyresgäst hade krävt på motsvarande lokal,
 - **DÅ** föreligger upphandlingsplikt eftersom kommunen har utövat ett avgörande inflytande.



Bedömning hyresundantag eller ej:

Ställer hyresgästen
krav på hyres-
lokalens utformning?

Ja

Nej

**Hyresundantaget
är tillämpligt**

Påverkar hyresgästens
krav den arkitektoniska
utformningen?

Ja

Nej

Påverkar hyresgästens
krav insida utöver det
sedvanliga?

Ja

Om hyresgästens krav avser invändig
anpassning är hyresundantaget
som utgångspunkt **tillämpligt**, om kraven
är **sedvanliga hyresgäst Anpassningar**
i relation till en existerande och relevant
jämförelsemarknad för lokalerna.

Om hyresgästen utövar eller
kan komma att utöva ett
avgörande inflytande över
byggnadens "arkitektoniska
utformning" dvs. byggnadens
storlek, yttre eller bärande
väggar är hyresundantaget
normalt inte tillämpligt och
**hyreskontraktet omfattas av
upphandlingsplikt.**

Stadsfastighetsförvaltningens ställningstagande



- i) Om hyresgästen utövar eller kan komma att utöva ett avgörande inflytande över byggnadens "arkitektoniska utformning" dvs. byggnadens storlek, yttre eller bärande väggar är hyresundantaget normalt inte tillämpligt.
- ii) Om hyresgästens krav istället avser invändig anpassning är hyresundantaget som utgångspunkt tillämpligt, om kraven är sedvanliga hyresgäst Anpassningar i relation till en existerande och relevant jämförelsemarknad för lokalerna.

Hur inriktningen påverka förvaltningen och staden



- Påverkar stadens exploateringsaffärer – snävare förhandlingsutrymme
- Begränsar möjligheten påverka byggnadens arkitektoniska utformning och/eller lokalernas utformning
 - Svårt garantera enskild exploatör ett hyreskontrakt
 - Likabehandlingsperspektivet?
- Svårt att uppskatta om inriktningen innebär ökade eller besparade kostnader.
- Försenade inhyrningsprojekt under en period
- Inriktningen förväntas inte påverka den ekologiska dimensionen

Pågående arbete

Plan för upphandling BmSS - gemensamt arbete med förvaltningen för Funktionsstöd

Oktober/november 2023:

- Avisering och annonsering hyresvärdsupphandling
 - Åtta BmSS lägenheter inkl. gemensamhetsutrymmen.

November 2023 och under 2024:

- Planering, förberedelse av mer omfattande hyresvärdsupphandling
 - Paketering av sju BmSS-projekt med ca 56 lägenheter inkl. gemensamhetsutrymmen (max 8 lgh/projekt)
- Genomförande planeras under 2024

Tidigt skede, detaljplaneläggning och markanvisningar

- Arbete pågår för att anpassa arbetssätt och processer till nya förutsättningar



Frågor?

