

Granskning av hyresavtal

Lekmannarevisorerna i Staffanstorps Kommunfastigheter AB

Emma Ekstén, projektledare

Cornelia Pethrus, revisionskonsult



Innehållsförteckning

1.	Inledning	2
1.1.	Bakgrund	2
1.2.	Revisionsfråga	2
1.3.	Revisionskriterier	2
1.4.	Kontrollmål	2
1.5.	Avgränsning	2
1.6.	Metod	2
2.	lakttagelser och bedömningar	3
2.1.	Finns det riktlinjer eller rutiner som beskriver hur hyresavtal ska vara utformade och efterlevs dessa?	3
2.1.1.	lakttagelser	3
2.1.2.	Bedömning	3
2.2.	Bidrar hyresavtal och gränsdragningslistor till tydliga roller och ansvar mellan de verksamheter som nyttjar lokalerna och bolaget?	3
2.2.1.	lakttagelser	3
2.2.2.	Bedömning	4
2.3.	Genomförs löpande uppföljning av hyresavtalen?	5
2.3.1.	lakttagelser	5
2.3.2.	Bedömning	5
3.	Revisionell bedömning	6
3.1.	Bedömningar mot kontrollmål	6
3.2.	Rekommendationer	7

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Lekmannarevisorerna i Staffanstorps Kommunfastigheter AB har bedömt det som angeläget att granska om det finns hyresavtal upprättade mellan kommunstyrelsen (i egenskap av ägare) och bolaget samt vilka riktlinjer som finns avseende hyresavtalen.

1.2. Revisionsfråga

Följande revisionsfråga ska besvaras:

- Har kommunstyrelsen samt styrelsen för Staffanstorps Kommunfastigheter AB säkerställt att hyresavtal finns upprättade mellan kommunens verksamheter och bolaget?

1.3. Revisionskriterier

Revisionskriterierna för denna granskning har hämtats ur följande:

- Tillämpbara interna regelverk och policy
- Kommunallagen 6 kap 6 §

1.4. Kontrollmål

- Finns det riktlinjer eller rutiner som beskriver hur hyresavtal ska vara utformade och efterlevs dessa?
- Bidrar hyresavtal och gränsdragningslistor till tydliga roller och ansvar mellan de verksamheter som nyttjar lokalerna och bolaget?
- Genomförs löpande uppföljning av hyresavtalen?

1.5. Avgränsning

Granskningen avgränsas till att omfatta hyresavtal mellan Staffanstorps kommunfastigheter AB (bolaget) och Staffanstorps kommun (kommunen). Granskningen avser år 2019.

1.6. Metod

Granskningen sker genom dokumentstudier och intervjuer. Intervju har genomförts med bolagets VD, ekonomichef och fastighetschef samt med kommundirektör.

Rapporten har varit föremål för sakgranskning av de intervjuade.

2. Iakttagelser och bedömningar

2.1. Finns det riktlinjer eller rutiner som beskriver hur hyresavtal ska vara utformade och efterlevs dessa?

2.1.1. Iakttagelser

Det finns inga dokumenterade riktlinjer i varken kommunen eller bolaget för hur hyresavtalen ska vara utformade. Av intervjuer med VD och ekonomichef samt med kommundirektör framgår att det i nuläget finns ett hyresavtal som gäller för alla fastighetsobjekt. Noterbart är att detta hyresavtal aldrig har undertecknats från kommunens sida.

Bolaget har tagit fram hyresavtal per fastighetsobjekt. Dessa hyresavtal har undertecknats av bolagets VD och överlämnades sedan till kommundirektören i december 2019 för underskrift. Enligt uppgift har dessa hyresavtal ännu ej blivit undertecknade av kommundirektören. Underskrift av avtalen kommer enligt uppgift att ske inom en snar framtid, utan att någon närmare tidpunkt preciserats. Följden av detta är att det i nuläget inte finns några gällande hyresavtal mellan bolaget och kommunen. Vid ägardialogen som ägde rum januari togs inte frågan om hyresavtalen upp av varken kommunen eller bolaget. Noterbart är att formerna för ägardialogen är under utveckling.

2.1.2. Bedömning

Kontrollmålet bedöms som **ej** uppfyllt.

Bedömningen grundas på att det varken finns riktlinjer eller rutiner som beskriver hur hyresavtalen ska vara utformade samt att det i dagsläget inte finns undertecknade hyresavtal mellan kommun och bolag. Vi noterar att hyresavtalen inväntar påskrift av kommundirektören.

Mot bakgrund av att bolaget och kommunen är olika juridiska personer anser vi att det är av största vikt att hyresavtalen snarast undertecknas för att både klargöra de affärsmässiga kopplingarna mellan kommun och bolag samt tydliggöra gränsdragningar mellan hyresvärd och hyresgäst.

2.2. Bidrar hyresavtal och gränsdragningslistor till tydliga roller och ansvar mellan de verksamheter som nyttjar lokalerna och bolaget?

2.2.1. Iakttagelser

Hyresavtal:

I granskningen har vi tagit del av exempel på ett nytt hyresavtal som, enligt framgår av avsnitt 2.1.1, ej är undertecknat av kommunen. När det gäller rollfördelning mellan bolaget som hyresvärd och kommunen som hyresgäst när det kommer till underhåll framgår bland annat att:

- *Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll, dock att hyresgästen svarar för visst underhåll enligt bilaga 4 (gränsdragningslistan).*

- *Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskydds-nämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas”*

Vidare innehåller hyreskontrakt regleringar om vem som är ansvarig när det gäller ledningar, telefoni och datakommunikation, värme och varmvatten, skötsel och drift, skyltar, markiser, fönster, dörrar etc, försäkringar, skadegörelse, låsanordningar samt vad som ingår i hyran avseende exempelvis snöröjning, städning, sophämtning mm.

Av intervjuer framgår att de framtagna hyresavtalen är enligt SABO´s branschstandard.

Gränsdragningslistor:

Av intervjuerna framgår att det har genomförts ett arbete med att ta fram nya verksamhetsanpassade gränsdragningslistor. Dessa har varit ute på remiss i kommunen och sedan har ett möte genomförts där representanter från kommunen och bolaget har medverkat för att diskutera eventuella synpunkter vilket ledde till att justeringar genomförts. Vid intervju med fastighetschef framgår att den tidigare gränsdragningslistan, vilken avsåg alla objekt, var väldigt omfattande och komplicerad. Fastighetschefen lyfter fram vikten av att samtliga parter ska förstå innehållet i gränsdragningslistan och vikten av att förenkla listan utan att rucka på standarden. Kommundirektör framhåller att de gränsdragningslistorna som nu tagits fram är bra.

Vi har tagit del av exempel på de ej ännu påskrivna gränsdragningslistorna avseende olika verksamhetsområden som förskolor, skolor inklusive gymnastiksalar samt rådhuset. Gränsdragningslistorna tydliggör begrepp, beskriver generella principer och innehåller en tabell med område, ägare, drift, underhåll, utbyte och eventuell anmärkning. När det finns en anmärkning framgår ofta om det är vissa specifika delar som åligger antingen hyresvärd eller hyresgäst. Vi kan se att en stora delar av uppgifterna i de nya gränsdragningslistorna vi tagit del av åligger hyresvärden.

2.2.2. Bedömning

Kontrollmålet bedöms som **ej** uppfyllt.

Mot bakgrund av det inte finns några gällande hyresavtal mellan kommun och bolag gör vi bedömningen att avtalen i nuläget inte bidrar till tydliga roller och ansvar mellan de verksamheter som nyttjar lokalerna och bolaget.

Vi noterar dock att förslagen till nya hyresavtal som vi tagit del av tillsammans med gränsdragningslistorna, kommer att bidra till att tydliggöra roller och ansvar mellan kommunen och bolaget.

2.3. Genomförs löpande uppföljning av hyresavtalen?

2.3.1. Iakttagelser

Vid intervju med VD och ekonomichef framgår att uppföljning av hyresavtalen inte genomförts med anledning av att det inte funnits påskrivna avtal. Bolaget har informerat styrelsen om att det tagits fram ett hyresavtal för varje fastighet samt redogjort för syftet till detta. Vidare uppger kommundirektören att hyresavtalen, när de skrivits på, kommer att följas upp efter ett eller två år.

2.3.2. Bedömning

Kontrollmålet bedöms som **ej** uppfyllt.

Bedömningen grundas på att det inte har genomförts någon löpande uppföljning av hyresavtalen. Vi anser att det är av yttersta vikt att löpande uppföljning sker av hyresavtalen när väl avtalen är undertecknade.

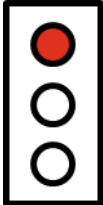
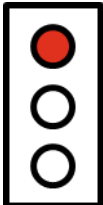
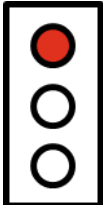
3. Revisionell bedömning

Granskningens revisionsfråga har varit: *Har kommunstyrelsen samt styrelsen för Staffanstorps Kommunfastigheter AB säkerställt att hyresavtal finns upprättade mellan kommunens verksamheter och bolaget?* Efter genomgång av granskningens samtliga kontrollmål gör vi den revisionella bedömningen att styrelsen för Staffanstorps Kommunfastigheter AB **har säkerställt** att hyresavtal finns upprättade mellan kommunens verksamheter och bolaget.

Avseende kommunstyrelsen gör vi bedömningen att kommunstyrelsen **inte har säkerställt** att hyresavtal finns upprättade mellan kommunens verksamheter och bolaget.

Dessa bedömningar görs mot bakgrund av utfallet av nedanstående kontrollmål:

3.1. Bedömningar mot kontrollmål

Kontrollmål	Kommentarer	
Finns riktlinjer eller rutiner som beskriver hur hyresavtal ska vara utformade och efterlevs dessa?	Bedömningen grundas på att det varken finns riktlinjer eller rutiner som beskriver hur hyresavtalen ska vara utformade samt att det i dagsläget inte finns undertecknade hyresavtal mellan kommun och bolag. Vi noterar att hyresavtalen inväntar påskrift av kommundirektören.	
Bidrar hyresavtal och gränsdragningslistor till tydliga roller och ansvar mellan de verksamheter som nyttjar lokalerna och bolaget?	Mot bakgrund av det inte finns några gällande hyresavtal mellan kommun och bolag gör vi bedömningen att avtalen i nuläget inte bidrar till tydliga roller och ansvar mellan de verksamheter som nyttjar lokalerna och bolaget.	
Genomförs löpande uppföljning av hyresavtalen?	Bedömningen grundas på att det inte har genomförts någon löpande uppföljning av hyresavtalen. Vi anser att det är av yttersta vikt att löpande uppföljning sker av hyresavtalen när väl avtalen är undertecknade.	

3.2. Rekommendationer

Mot bakgrund av vad som framkommit i rapporten rekommenderar vi att

- kommunstyrelsen säkerställer att hyresavtalen undertecknas
- löpande uppföljning av avtalen genomförs när väl dessa är undertecknade
- respektive verksamhet informeras om vilket ansvar för fastigheten som åvilar hyresvärderna dvs bolaget respektive hyresgästen för att undvika missförstånd och ogrundade förväntningar mot bolaget i egenskap av hyresvärd

2020-04-17

Carl-Gustaf Folkesson

Uppdragsledare

Emma Ekstén

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Lekmannarevisorerna i Staffanstorps Kommunfastigheter AB enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 2020-02-05. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.