

Riktlinjer för hyressättning

Beslutat av: Kommunstyrelsen

2024-10-14

Diariennr. KS2024/261-04

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Kommunstyrelsen ansvarar för anskaffning och förvaltning av kommunens egna och inhyrda lokaler, anläggningar och bostäder. Nyttjande verksamheter ska genom sin medverkan i lokalförsörjningsprocessen redovisa sina lokallbehov och bära kostnaderna för nyttjade lokaler, anläggningar och bostäder. Kommunstyrelsen ska finansiera kostnaderna för dessa med hyresintäkter.

1.2. Syfte

Syftet med riktlinjerna för hyressättning är att:

- främja effektiv och flexibel lokalanvändning
- skapa transparens, förutsägbarhet och förståelse för hyressättningen
- ge incitament för ekonomiskt ansvarstagande

2. Riktlinjer

2.1. Intern hyressättning

Riktlinjerna utgår ifrån att en kostnadsbaserad hyra per objekt debiteras nyttjande verksamhet.

Den kostnadsbaserade hyran baseras på de kostnader som krävs för att genomföra förvaltning av kommunens verksamhetslokaler, anläggningar och bostäder. För att på bästa sätt kunna jämföra kommunens interna hyreskostnad med de nivåer som tillämpas på marknaden delas hyran upp i grundhyra samt hyra för tilläggstjänster. Dessa genererar tillsammans en kostnadsbaserad hyra för objektet. Samtliga hyresgäster betalar extra för eventuella verksamhetsanpassningar, dessa debiteras som tilläggshyra. Justering av hyran sker årligen.

Kostnadsbaserad grundhyra

- Eventuell inhyrningskostnad
- Driftkostnader inklusive tillsyn, skötsel, felanmälan och teknisk organisation
- Fastighetsunderhåll
- Administration
- Försäkringskostnader
- Avskrivningar och internränta avseende fastighetsinvesteringar
- Riskpåslag för oförutsedda kostnader

Kostnadshyrans tilläggshyra

- Tilläggstjänster (el, värme, vatten, lås, larm, bevakning, SBA¹)
- Avskrivningar och internränta avseende verksamhetsanpassningar (initierade av hyresgästen)

2.2. Extern hyressättning

Enligt strategi för kommunens fastighetsägande och lokalförsörjning² kan kommunen äga fastigheter för att möta lokalbehoven i kommunens egen verksamhet. Vidare anges att kommunen inte bör äga fastigheter för att tillgodose privata utförarens lokalbehov. I de fall lokaler hyrs ut till externa hyresgäster (privata aktörer) ska utgångspunkten vara att en marknadsmässig hyra ska utgå enligt kommunallagen respektive 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

I hyran ska som huvudregel alla tilläggstjänster (el, värme, vatten, lås, larm, bevakning, SBA) ingå. Hyran samt uppräknings av hyran regleras i hyresavtalen.

Samtliga hyresgäster betalar extra för eventuella verksamhetsanpassningar. Verksamhetsanpassningar som beställs av externa hyresgäster resulterar i en tilläggshyra som regleras via ett tidsbestämt tilläggsavtal. Tilläggshyran baseras på kommunens kostnad för investeringen inklusive internränta.

¹ SBA står för systematiskt brandskyddsarbete.

² Se bilaga till PLU 21 i kommunstyrelsen 2020-05-04, §92.