

2024-12-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00963

## Hyresmodellen – utvärdering och förslag till förändringar enligt särskilt uppdrag 2024

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige reviderar den av kommunfullmäktige antagna hyresmodellen för intern förhyrning av lokaler och bostäder den 14 september 2020 (§ 226) och ersätter det av kommunstyrelsen antagna regelverket för internhyra den 30 november 2020 (§ 318) respektive det 20 december 2021 (§ 415) genom antagande av program för internhyra enligt bilaga 2.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 bemyndigas kommunstyrelsen att besluta om tillfälliga avvikelser från programmet under förutsättning att dessa inte är av principiell betydelse eller annars av större vikt.
3. Det ekonomiska ansvaret för ridanläggningar överförs från kommunstyrelsen till fritidsnämnden. Överföring av budgetmedel till följd av beslutet hanteras inom ramen för mål- och budgetarbetet 2026. Hyresvärdsansvaret kvarstår hos kommunstyrelsen.
4. Revideringar till följd av beslut enligt punkterna 1–3 träder i kraft den 1 januari 2026.

### Sammanfattning av ärendet

I mål och budget 2024–2026 gav kommunfullmäktige till kommunstyrelsen i uppdrag att följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om till 2021 och vid behov föreslå förändringar. Fastighetsenheten utsågs som ansvarig att genomföra det särskilda uppdraget. Uppdraget har inte inkluderat en översyn av hyresnivåer eller framtagande av förslag till ny modell som frångår grundprincipen om självkostnadshyra.

Utvärderingen har genomförts i dialog med verksamheterna välfärd skola, välfärd samhällsservice och kultur- och fritidsenheten där flera kloka inspel och förslag till förändringar lyfts. En del föreslagna förändringar ligger utanför hyresmodellen och dess regelverk och tas därför med i det redan pågående samarbetet som finns fastighetsenheten och verksamheterna emellan. Andra förändringar, som direkt härrör hyresmodellen, har lyfts som förslag till justeringar i modellen och regelverket (Program för internhyra).

De förändringar som föreslås är möjligheten att använda schabloner för vissa kostnader, definiera särskilda fastighetsobjekt, begränsa riskpåslaget till att maximalt uppgå till 3 % samt att det ekonomiska ansvaret för ridanläggningarna flyttas från kommunstyrelsen till fritidsnämnden från 2026 för en enhetlig hantering likt övriga fritidslokaler och en tydlighet i nämndernas ekonomiska ansvar. Vidare föreslås att gymnasierna ingår i hyresmodellen från 2026, förtydligande om att uppsägning av avtal för kommunägda lokaler ska ske senast sista mars föreslås samt att en modell för instegshyra införs för tillkommande ytor utifrån uppsatta kriterier.

Internhyresmodellen med kostnadshyra i grunden möjliggör en rättvis och ändamålsenlig hyresfördelning där kostnaden belastar den verksamhet som nyttjar respektive lokal. Kostnadsbaserad internhyra medför i sig inga ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun som helhet då modellen i sig är kostnadsneutral för kommunen. Hyresnivåer som beräknas enligt hyresmodellen hanteras i ramärendet och varje nämnds ekonomi påverkas av internhyran.

Det är viktigt att poängtera att det inte existerar en helt rättvis hyresmodell som alla verksamheter är fullt nöjda med. Målsättningen är att modellen ska vara så bra som möjligt för så många verksamheter som möjligt, likväl avvägt med kommunövergripande perspektiv, kommunens bästa totalt sett och Nackas fyra övergripande mål.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställde den 14 september 2020 en ny hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder. Beslutet innebar att interna verksamheter från 1 januari 2021 betalar en kostnadshyra. I mål och budget 2024–2026 gav kommunfullmäktige till kommunstyrelsen ett uppdrag: ”Kommunstyrelsen får i uppdrag att följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om 2021 och vid behov föreslå

förändringar”<sup>1</sup>. Fastighetsenheten, del av kommunstyrelsen (KS), är ansvarig för hyresmodellen och utsågs som ansvarig att genomföra det särskilda uppdraget.

Hyresmodellen är en modell som gäller för all förhyrning av lokaler och bostäder där hyresgästernas behov skiljer sig åt. Avsteg, undantag och speciallösningar bör undvikas. Det är viktigt att poängtera att det inte existerar en helt rättvis hyresmodell som alla verksamheter är fullt nöjda med. Målsättningen är att modellen ska vara så bra som möjligt för så många verksamheter som möjligt, likväl avvägt med kommunövergripande perspektiv, kommunens bästa totalt sett och Nackas fyra övergripande mål.

Följande övergripande principer ligger till grund för hyresmodellen:

- Konkurrensneutralitet
- Affärsmässiga och branschmässiga villkor
- Transparens och öppenhet

I nuvarande hyresmodell finns följande målsättning att läsa:

*Hyresmodellen har som målsättning att vara heltäckande för alla verksamheter, vara transparent, förutsägbar och lätt att förstå, underlätta ekonomiskt ansvarstagande, bidra till effektiv och flexibel lokalanvändning, klargöra roller och ansvar, möta kraven på konkurrensneutralitet och möjliggöra jämförelser med andra kommuner.*

Under utvärderingsarbetet 2024 har hyresmodellens målsättning ingått som en del i arbetet. Uppdraget har inte inkluderat en översyn av hyresnivåer eller framtagande av förslag till ny modell som frångår grundprincipen om självkostnadshyra.

## Metod

För uppdraget utsågs trafik- och fastighetsdirektören som ansvarig. Uppdraget gavs i mål- och budgetärendet 2024–2026 och startade i februari 2024. Mindre justeringar inarbetades i hyresnivåerna i samband med ramärendet i maj 2024 vilket utgjort grunden för hyrorna i budget 2025. Utvärdering av modellen och förslag till förändringar har i samarbete med verksamheterna välfärd skola, välfärd samhällsservice samt kultur- och fritidsenheten arbetats fram under våren-hösten 2024. Det arbetet påverkar hyrorna i mål och budget 2026.

Totalt har tre dialogmöten genomförts med var och en av verksamhetsgrenarna och partsmöten mellan trafik- och fastighetsdirektören, ekonomi- och finansdirektören samt verksamheternas direktörer har genomförts vid uppdragets uppstart och under hösten 2024. Dialog- och partsmötena har resulterat i värdefulla inspel, feedback, önskemål och idéer som analyserats och utretts i arbetet.

---

<sup>1</sup> Mål och budget 2024–2026, sidan 4 punkt 21.1

Grunden är att principerna om självkostnadshyra enligt befintlig modell ligger kvar och projektet har tagit fram förslag till förbättringar och förenklingar utifrån detta. Utgångspunkten i översynen har varit att fastighetsenheten ansvarar för kommunens strategiska fastighetsinnehav och tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för verksamheterna att hyra och att hyresgästen ansvarar för de lokaler som verksamheten hyr.

### **Utredning och analys**

Under utvärderingsarbetet 2024 har en översyn av hyresmodellens målsättning ingått som en del i arbetet. Sammanfattningsvis kan konstateras att regelverkets befintliga målsättning är bra och föreslås gälla även fortsättningsvis. Utvärderingen 2024 har dock resulterat i ett antal förslag i strävan efter att nå denna målsättning.

Nuvarande modell har både för- och nackdelar där några av dem är följande. Självkostnadshyra som grund för hyresmodellen bedöms ge goda förutsättningar för en så rättvis hyra för verksamheterna som möjligt. Dock driver självkostnadshyra på objektsnivå mycket administration. Nuvarande modell ger inte heller möjlighet att på ett enkelt sätt justera hyran för exempelvis förändringar i inflation eller förändrade elpriser då nuvarande modell baseras på de kostnaderna som varit. En sådan omräkning tar mycket tid och administration i anspråk. I arbetet med utvärdering och att ta fram förslag till förändringar i hyresmodellen enligt 2024 års uppdrag till kommunstyrelsen har ovanstående beaktats.

### **Inspel från dialogmöten**

De dialogmöten som genomförts tillsammans med verksamheterna välfärd skola, välfärd samhällsservice samt kultur- och fritidsenheten har resulterat i flertalet inspel och förslag till förändringar i modellen. Dialogerna har även resulterat i ett antal förbättringsförslag som inte direkt berör internhyresmodellen men som är nog så viktiga förbättringspunkter för verksamheterna och fastighetsenheten att tillsammans arbeta vidare med utanför modellen. I bilaga 1 *Utredning och analys av hyresmodellen* avsnitt 2.4 *Inspel från dialogmöten* framgår en redogörelse för samtliga inspel och projektets ställningstagande.

I rapporten finns även ett separat avsnitt att läsa om hyresmodellen för samnyttjande, där projektgruppen analyserat hur hyresmodellen främjar samnyttjande och där skolornas nyttjande av gymnastiksalar och sporthallar/gymnastikhallar särskilt undersökts. I arbetet konstateras att hyresmodellens beskrivning och förutsättningar för samnyttjande är god och att inga förslag till förändringar i program för internhyra erfordras. Se avsnitt 2.3 *Hyresmodellen för ökat samnyttjande*.

## Förslag till justeringar i modellen

Nedan följer de förslag till justeringar i modellen som projektet arbetat fram. Förslagen följs av en kortare bakgrund och beskrivning. Mer information finns att läsa i bilaga 1 Utredning och analys av hyresmodellen avsnitt 3 *förslag till justeringar i modellen*.

### Schabloner används för vissa kostnader

I syfte att sträva efter målsättningen om en mer förutsägbar hyra samt en jämnare hyresnivå över åren och mellan hyresobjekten föreslås att hyran beräknas utifrån schabloner för reparationer, underhåll, drift, overheadkostnader, kontroller, besiktningar, lagkrav och riskpåslag motsvarande totala faktiska kostnader. Då olika verksamhetstyper driver olika kostnader tas schabloner fram för olika kategorier av hyresobjekt baserat på verksamhet. Internhyran beräknas därefter utifrån de schabloner som gäller för just den verksamhetstypen. Schablonerna kommer att benchmarkas mot rekommenderade standardkostnader i branschen (REPAB).

Det är dock viktigt att kostnader som hyresgästen själva kan påverka även fortsättningsvis baseras på faktiska kostnader för objektet. Därför föreslås att hyresgästen själva hanterar fakturor för vatten, el och värme där så är tekniskt möjligt. På så vis förenklas administrationen genom att fastighetsenheten inte längre är mellanhand av fakturorna där kostnaden i steg två ska belasta hyresgästen, utan kostnaden hamnar i den verksamheten som den hör hemma i direkt. Fastighetsenheten arbetar vidare med detta förslag under 2025 i samarbete med berörda verksamheter.

### Definition av särskilda fastighetsobjekt

Det finns behov av att komplettera hyresmodellen med en definition av vad som avses med ett ”särskilt fastighetsobjekt”. För ett särskilt fastighetsobjekt är det inte möjligt att ta ut självkostnadshyra då det skulle innebära en alldeles för hög hyresnivå, väsentligt över marknadsmässig hyra. Därför ligger denna objektstyp utanför hyresmodellen och finansiering sker inom kommunstyrelsens budget. Följande definition föreslås: *Med särskilda fastighetsobjekt avses fastigheter och byggnader som bedöms ha ett kulturbistoriskt eller långsiktigt värde för kommunen att äga och där självkostnadshyra inte är möjligt att ta ut.*

### Finansiering av tomställda lokaler

I beslutet om nya hyresmodellen september 2020 står att läsa om riskpåslaget om 3,5 % på egenägda lokaler<sup>2</sup>. Riskpåslaget ska bland annat täcka kostnader för vakanta/tomställda lokaler och mindre evakueringskostnader. I samband med översynen 2024 föreslås att formuleringen kring riskpåslaget justeras så att det *maximalt* uppgår till 3 % årligen. Bakgrunden till förslaget är det långsiktiga kommunövergripande målet om att andelen vakanta lokaler ska minska i fastighetsbeståndet över tid och allteftersom vakansgraden sjunker kan riskpåslaget minska och aldrig vara högre än 3 % från och med 2026-01-01. Notera dock att vakanta lokaler som anses ha ett strategiskt långsiktigt värde

---

<sup>2</sup> KFKS 2020/388 beslut punkt 2.

för kommunen enligt föreslagen definition för särskilda fastighetsobjekt inte täcks av riskpåslaget samt att riskpåslaget inte läggs till i hyran för inhyrda objekt.

#### **Ekonomiskt ansvar för ridanläggningar flyttas till fritidsnämnden**

Den 25 april 2022 beslutade kommunfullmäktige om upplåtelse av kommunens ridanläggningar till ridskoleverksamhet<sup>3</sup>. Bland annat beslutades att kommunstyrelsen skulle tillföras en utökad budgetram från och med år 2023 för att täcka underskott mellan marknadsanpassad hyra och de faktiska kostnaderna för ridanläggningen. Från 2026-01-01 föreslås att det ekonomiska ansvaret för ridanläggningar flyttas från kommunstyrelsen till fritidsnämnden för en enhetlig hantering likt övriga fritidslokaler och en tydlighet i nämndernas ekonomiska ansvar. Överföring av budgetmedel till följd av förslaget blir en del av mål- och budgetarbetet inför 2026. Notera att fastighetsansvaret/hyresvärdansvaret inklusive ansvar för drift och skötsel kvarstår hos fastighetsenheten.

#### **Gymnasierna ingår i modellen från 2026**

I nuvarande hyresmodell är gymnasieskolorna exkluderade<sup>4</sup>. I samband med översynen 2024 föreslås att gymnasierna ingår i modellen från 2026-01-01. På så vis likställs gymnasierna med andra hyresobjekt som omfattas av hyresmodellen och dess målsättning.

#### **Förtydligande om tidpunkt för uppsägning av avtal**

En verksamhet har möjlighet att säga upp hela eller delar av sina förhyrda lokaler. Ett förtydligande gällande uppsägning av avtal för kommunägda lokaler föreslås genom att i programmet för internhyra tydliggöra att uppsägning ska ske *senast* sista mars.

#### **Modell för instegshyra**

Från dialogerna med välfärd skola framkom önskemål om en modell för instegshyra vilket föreslås som en förändring i internhyresmodellen. En instegshyra får hanteras från fall till fall, och för att en instegshyra ska kunna tillämpas ska vissa kriterier uppfyllas. Bland annat så ska hyresavtalet gälla tillkommande ytor och beslutet om instegshyra ska tas i samband med att underlaget för investeringen/inhyrningen beslutas. Instegshyran räknas från när lokalerna tas i anspråk och gäller maximalt 66 % år ett, maximalt 33 % år två och full hyra från år tre. Fullständiga kriterier för vad som ska uppfyllas för att instegshyra kan vara aktuellt framgår av bilaga 1 *Utredning och analys av hyresmodellen*. Rabattstegen är framtagen med bakgrund i att verksamheten successivt ska kunna växa in i nya lokaler och hanteras inom kommunstyrelsens budget.

#### **Bostadsförvaltning**

Bostadsförvaltning beskrivs i program för internhyra, avsnitt fem. I utvärderingen av hyresmodellen har fastighetsenheten tillsammans med berörda verksamheter tagit fram en separat

---

<sup>3</sup> KFKS 2021/1163 §164

<sup>4</sup> Beslut i Kommunfullmäktige 2020-06-15, §168

överenskommelse. Överenskommelsen reglerar bostadsförvaltningens arbete och fördelning av vilka kostnader som belastar fastighetsenheten respektive vilka kostnader som belastar hyresgäst. Sammantaget innebär överenskommelsen att fastighetsenheten tar ett större helhetsansvar och säkerställer ett långsiktigt underhåll av fastigheterna. Modellen för bostäder blir på så sätt mer lik den modell som gäller för lokaler enligt detta förslag.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Internhyresmodellen med kostnadshyra i grunden möjliggör en rättvis och ändamålsenlig hyresfördelning där kostnaden belastar den verksamhet som nyttjar respektive lokal. Kostnadsbaserad internhyra medför i sig inga ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun som helhet då modellen i sig är kostnadsneutral. Varje nämnds ekonomi påverkas dock av internhyran. Även fortsättningsvis ska internhyresfördelningen beräknas genom kostnadshyra vilket innebär att alla kostnader för ett hyresobjekt ska täckas av den hyresgäst som hyr. Varje hyresobjekt ska ha en hyresgäst som betalar kostnadshyra till fastighetsenheten. Hyresnivåer för nämnderna som beräknas enligt hyresmodellen hanteras i ramärendet.

En tydlig definition av objektstypen *särskilda fastighetsobjekt*, vilka exkluderas från hyresmodellens kostnadshyra, har tagits fram där finansiering hanteras inom kommunstyrelsen.

Det ekonomiska ansvaret för ridanläggningar flyttas från kommunstyrelsen till fritidsnämnden. Överföring av budgetmedel ingår i mål- och budgetarbetet inför 2026. Notera att fastighetsansvaret/hyresvärdsansvaret inklusive ansvar för drift och skötsel kvarstår hos fastighetsenheten.

En modell för trappstegshyra föreslås införas i modellen vilket sätter ramarna för möjligheten att tillämpa en rabatterad hyra över en treårsperiod för tillkommande ytor. Finansiering hanteras inom kommunstyrelsen.

### **Konsekvenser för barn**

Barn vistas i många av kommunens lokaler såsom skolor, förskolor och idrottsanläggningar. Kommunens fastighetsbestånd bestående av såväl egenägda som inhyrda lokaler ska nyttjas effektivt, vara socialt, klimat- och miljömässigt hållbara och främja verksamheternas behov. Internhyresmodellen med kostnadshyra i grunden möjliggör en rättvist och ändamålsenlig hyresfördelning där kostnaden belastar den verksamhet som nyttjar respektive lokal. Modellen ger förutsättningar för samnyttjande av lokaler vilket är bra för barn och unga.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024

- Bilaga 1 Utredning och analys av hyresmodellen
- Bilaga 2 Program för internhyra, uppdaterat 2024 (KFKS 2024/963)
- Bilaga 2.1 Gränsdragningslista
- Bilaga 2.2 Gränsdragningslista brandskydd
- Bilaga 3 Regelverk för internhyra, ursprungligen beslutat 2020 och 2021 (KFKS 2020/388)

Poa Hellqvist  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Emelie Bjurå  
Bitr. trafik- och fastighetsdirektör  
Fastighetsenheten