§ 34

TN 2026/0125

Projektdirektiv avseende utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell

Ärende

I november 2025 beslutade kommunfullmäktige (§120) att uppdra till tekniska nämnden att utvärdera kommunens hyresmodell och återrapportera till kommunstyrelsen senast kvartal 4 2026. Nuvarande modell började implementeras den första januari 2025.

Erfarenheter sedan modellens införande har under det senaste året visat på ett antal utmaningar beträffande situationer där självkostnadshyran markant överstiger en bedömd marknadshyra, risk kopplat till avtalstider samt finansiering av vakanser.

I tillägg till uppdraget att utvärdera hyresmodellen föreslår samhällutvecklingsförvaltningen att utvärderingen av hyresmodellen kompletteras med framtagande av förslag på revideringar av nuvarande hyresmodell. Skälen till att utredningen föreslås utökas med denna del är dels det ordförandeförslag som tekniska nämnden beslutat om den 26 mars 2026 (§32) men dels även utifrån identifierade utmaningar som förvaltningen gjort utifrån den faktiska implementeringen av hyresmodellen.

I projektdirektivet för kommande utredning föreslås utvärdering och framtagande av förslag till justering av hyresmodellen innefatta ett antal fokusområden. Gällande utvärderingen föreslås utredningen redogöra för ekonomiska konsekvenser inom kategorin välfärd, självkostnadsprincipens legitimitet, omvärldsanalys samt utvärdering av gränsdragningslista.

Utöver en utvärdering av den befintliga modellen föreslås även utredningen ge förslag till revideringar avseende hantering av självkostnadshyror som markant överstiger marknadshyror, kommungemensam lokalbank samt avtalstider och riskhantering.

Målsättningen är att utredningen i sin helhet ska mynna ut i ett beslutsunderlag inför politiskt beslut i tekniska nämnden på sammanträdet den 27 augusti 2026. Då de revideringar som föreslås utredas påverkar de grundläggande förutsättningarna för hyressättning föreslås tekniska nämnden rekommendera att förhyrande nämnder får förslaget på remiss.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

1. Tekniska nämnden godkänner bifogat projektdirektiv för utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell för kommunens fastighetsbestånd.

2. Tekniska nämnden ger samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att genomföra utvärderingen i enlighet med direktivet och återrapportera senast på tekniska nämndens sammanträde den 27 augusti 2026

Yrkanden

Ordförande Robert Nibelius (M) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag.

Proposition

Ordförande Robert Nibelius (M) ställer proposition på eget yrkande och finner att nämnden bifaller det.

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden godkänner bifogat projektdirektiv för utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell för kommunens fastighetsbestånd.
2. Tekniska nämnden ger samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att genomföra utvärderingen i enlighet med direktivet och återrapportera senast på tekniska nämndens sammanträde den 27 augusti 2026.
