

Datum: 2026-06-11

Diarienummer: TN 2026/0125

Till: Tekniska nämnden

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anders Forsberg

Delrapportering Utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell

Ärendet

Samhällsutvecklingsförvaltningen delrapporterar utvärderingen av den nya hyresmodellen, som implementerats successivt från och med 1 januari 2025. På grund av den begränsade implementeringstiden fokuserar delrapporten på tidiga indikationer och systemfel, inför en fullständig analys och revideringsförslag i slutrapporten. Föreliggande delrapport redovisar de ekonomiska konsekvenserna för välfärdskategorin, en juridisk bedömning av självkostnadsprincipen samt resonemang kring en successiv avtalsimplementering.

Slutrapporten i sin helhet planeras till sammanträdet den 27 augusti 2026.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

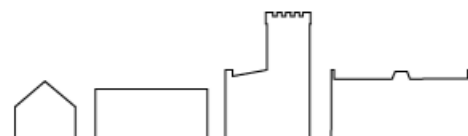
Tekniska nämnden har tagit del av delrapporten och lägger den till handlingarna.

Bakgrund

Från och med den första januari 2025 har hyresmodellen successivt implementerats. Initialt genom att hyressättningen av interna hyresgäster övergått till den nya modellen och i senare skeden, löpande, i takt med att externa avtal löpt ut.

Den 10 november 2025 beslutade kommunfullmäktige (§120) att uppdra till tekniska nämnden att kommunens hyresmodell skulle utvärderas och att uppdraget ska återrapporteras senast kvartal 4 2026 till kommunstyrelsen.

Den 26 mars 2026 (§ 32) uppdrog Tekniska nämndens ordförande till samhällsutvecklingsförvaltningen att utreda en modell för successiv implementering av självkostnadshyror. Modellen ska vara styrande avseende införandet av nya hyresnivåer för



Datum: 2026-06-11

Diarienummer: TN 2026/0125

lokalhyresgäster, inom kategorin välfärd, där begärda självkostnadshyror markant överstiger tidigare gällande hyresnivåer.

Den 23 april 2026 (§ 34) beslutade tekniska nämnden att godkänna framtaget projektdirektiv som är styrande för utvärderingen och framtagande av revideringsförslag avseende kommunens hyresmodell.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

I enlighet med föreslagen tidplan ska en delrapportering av arbetet med utvärderingen göras till tekniska nämndens sammanträde den 11 juni 2026. Rapporten i sin helhet föreslås därefter att återskickas på sammanträdet den 27 augusti innan den skickas på remiss till berörda nämnder och hanteras i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

De utredningsdirektiv som ligger till grund för utvärderingen gör gällande att följande fokusområden ska utredas:

- 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.

I föreliggande delrapport redovisas ekonomiska konsekvenser inom kategorin välfärd, bedömning kring självkostnadsprincip och dess juridiska legitimitet samt resonemang kring en successiv avtalsimplementering. Delrapporten återfinns i sin helhet i bilaga 1.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Denna utvärdering utgör en delrapport i det pågående arbetet med att följa upp och analysera den nya hyresmodellen. Eftersom modellen endast har varit i bruk under en begränsad tid är det nuvarande underlaget för snävt för att dra långsiktiga eller slutgiltiga slutsatser. Fokus i detta skede har därför varit att identifiera tidiga indikationer, systemfel och initiala effekter.

En fullständig analys av modellens effekter och förslag till eventuella revideringar kommer att presenteras i kommande slutrapport.

Datum: 2026-06-11

Diarienummer: TN 2026/0125

Konsekvenser för barn och unga

Utvärderingen i sig har inga konsekvenser för barn och unga men resultatet kan leda till justeringar av kostnadsmodell för hyressättningen av lokaler i vilka barn och unga har sina verksamheter.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagande av beslutsunderlaget i sig ryms inom befintlig budget, men resultatet kan leda till justeringar av framtida hyresintäkter och utgifter.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Delrapportering Utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell
2. Bilaga 1, delrapport utvärdering hyresmodellen
3. Kommunfullmäktiges beslut, 2025-11-10 § 120
4. Tekniska nämndens beslut, 2026-03-26 § 32