

Hyresmodell

För Danderyds kommun och Djursholms AB



Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Processägare	Styrdokumentnummer
KS 2023/0154	2023-12-04 § 166	Kommunfullmäktige	Lokalstrateg	DK 2023:37

Dokumentets syfte

Hyresmodellen reglerar principer för hyressättning av lokaler ägda av Danderyds kommun och Djursholms AB.

Dokumentet gäller för

Kommunala och fristående huvudmän som förhyr lokaler ägda av kommunen eller Djursholms AB samt berörda nämnder, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Innehållsförteckning

Hyresmodellens innebörd och syfte	3
Generella principer och regler för hyressättning	3
Hyresmodell, Fastighetskategori välfärdverksamhet.....	4
Underlag för hyressättning, kategori välfärd (Interna och externt inhyrda lokaler)	4
Avtalstider	5
Uppräkning av hyra	5
Delade lokaler inom samma fastighetsobjekt	5
Verksamhetsanpassningar	5
Hyresberäkning vid större ny- om eller tillbyggnationer.....	5
Hyresmodell, Fastighetskategori kommersiella lokaler.....	5
Avtalstider	6
Underlag för hyressättning	6
Uppräkning av hyra	6
Delade lokaler inom samma fastighetsobjekt	6
Verksamhetsanpassningar	6
Hyressättning av bostäder.....	6
Hyresuppräkning	7
Uppsägning lokalhyresavtal	7
Hela lokalhyresavtalet	7
Del av lokalhyresavtalet	7
Andrahandsuthyrning	8
Uppföljning	8

Hyresmodellens innebörd och syfte

En hyresmodell är en samling principer som styr fördelningen av hyreskostnader. Hyresmodeller kan innebära incitament för kostnadsbesparing genom att hyresgästerna exempelvis effektiviserar sin användning av lokalytor eller som kravställare vid utformandet av nya lokaler.

En hyresmodell består av ett regelverk som reglerar hyresförhållandet för att tydliggöra roller, ansvar och kostnadsfördelning. En hyresmodell förutsätter utöver ett regelverk även tydliga gränsdragningslistor.

Generella principer och regler för hyressättning

Inom fastighetsförvaltning gäller inte den kommunala självkostnadsprincipen vilket är grundläggande sett till kommunallagens bestämmelser om hur kommuner finansierar sin verksamhet. En kommun får således ta ut marknadshyra för lokaler och tillämpa bruksvärdesmetoden för bostadslägenheter.

Kommunen ska dock behandla sina medlemmar lika. Kommunen ska således, som utgångspunkt, ta samma hyra för samma typ av objekt och nyttjande oavsett vem som är hyresgäst, när hyresgästen är extern.

Detta krav på likabehandling gäller inte mellan förhyrning internt till kommunala verksamheter och externt till företag, *med undantag för lokaler för verksamheter enligt skollagen*.

Förskole- och skolverksamhet finansieras av kommunerna, oavsett om de drivs av kommunen eller av fristående utförare. Bestämmelserna om finansiering finns i skollagen. Lite förenklat uttryckt ska kommunen ge samma ersättning till kommunala förskolor och skolor som till fristående sådana. Detta stannar inte vid att skolpengen¹ till summan ska vara densamma. Åtgärder som medför att kommunen kan anses ge de kommunala skolorna bättre ekonomiska förutsättningar, räknas som tillskott. Görs ett tillskott ska alla anordnare av förskole- och skolverksamhet få samma tillskott.

¹ Det uttryck som vanligen används om ersättning per elev till utförare av förskole- och skolverksamhet.

Hyresmodell, Fastighetskategori välfärdverksamhet

Hyresmodell för fastighetskategori välfärd, omfattas av hyresgäster som bedriver välfärdsverksamhet, exempelvis skola, förskola, föreningsverksamhet, gemensamhetsutrymmen i gruppboende, serviceboende, och särskilda boenden.

För lokaler inom ”fastighetskategori välfärdsverksamhet” föreligger en självkostnadsbaserad hyressättning på objektsnivå. Modellen innebär att hyresgästerna betalar för de lokaler som verksamheterna i praktiken hyr och nyttjar utan någon utjämning mellan fastighetsobjekt och verksamheter. Hyresnivåerna för respektive lokal baseras på de totala kostnaderna som aktuell lokal har. För inhyrda lokaler tillämpas hyressättningen utifrån kommunens externa hyreskostnad samt övriga tilläggskostnader, exempelvis media, fastighetsskatt, underhåll samt administration.

Underlag för hyressättning, kategori välfärd (Interna och externt inhyrda lokaler)

Kostnadspost	Beskrivning
Driftkostnader	Tillsyn, skötsel, reparationer, snöröjning, gräsklippning och avfallshantering
Mediaförsörjning ²	El, värme, vatten.
Förvaltningskostnader	Förvaltning inkluderar de administrativa kostnader fastighetsverksamheten har för inhyrning, uthyrning samt administrativ och ekonomisk förvaltning av objektet.
Försäkringskostnader	Försäkringspremier
Kapitalkostnader ³	Fastighetsinvesteringar innebär att hyran för objektet ökar genom att kapitaltjänstkostnaderna för investeringen läggs till övriga kostnader för objektet. Kostnader som resulterats av verksamhetsanpassningar finansieras med tilläggsavtal.
Overheadkostnader	Overheadkostnader är övergripande kostnader för fastighetsverksamhetens administration och ledning som adderas till den faktiska kostnaden för hyresobjektet.
Inhyrningskostnad ⁴	Avser externt inhyrda lokaler, moduler mm.
Riskpåslag	Riskpåslaget ska täcka oförutsedda kostnadsökningar avseende media samt osäkerhet avseende interna räntenivåer. ⁵
Indexuppräknings ⁶	Enligt KPI.

² Vid upprättande av s.k. ”gröna avtal” åtar sig hyresgästen att bekosta mediaförsörjning.

³ För inhyrda lokaler belastas inte hyresgästen med kapitalkostnader

⁴ Endast aktuellt vid inhyrning av externt ägda lokaler

⁵ Internräntan baseras på rekommendationer från SKR.

⁶ Enligt KPI. Avser lokalkontrakt.

Avtalstider

Interna (kommunala) och externa avtal skrivs på tre år⁷. En kortare hyrestid än tre år kan medges i undantagsfall. Efter varje treårsperiod görs en förnyad bedömning av underliggande kostnad och avtalet sägs, vid behov, upp för omförhandling. Den fastlagda hyran jämförs med verkligt utfall inför omräkning av hyrorna till nästa treårsperiod.

Uppräkning av hyra

Hyresmodellen baseras på respektive hyresobjekts kostnader föregående år med uppräkning av konsumentprisindex (KPI) samt riskpåslag.

- Inhyrda objekt belastas av den externa hyresvärden med en indexering baserad på KPI.

Delade lokaler inom samma fastighetsobjekt

Om inte förutsättning för separat mätning av media finns för respektive byggnad inom fastighetsobjektet beräknas hyresnivån utifrån kostnadsandel av total förhyrd yta per hyresgäst.

Verksamhetsanpassningar

Tilläggsavtal, som motsvarar bedömda kapitalkostnader samt eventuell tillkommande driftkostnad, tecknas om investeringen överstiger 100 000 kronor exklusive moms. Anpassningar som har en utgift upp till 100 000 kronor exklusive moms tas direkt av hyresgästen.

Vid avflyttning innan tilläggsavtalets upphörande ska hyresgästen betala kvarstående kostnad direkt.

Hyresberäkning vid större ny- om eller tillbyggnationer

Kapitaltjänstkostnader utgör en stor del av den verkliga kostnaden och i nyproducerade lokaler kan dessa kostnader bli betydande. Det är därför viktigt att kostnader för nya lokaler synliggörs i tidigt skede och att utformning och omfattning sätts i relation till vad beställaren har råd med.

Olika former av utjämningsmodeller står varje enskild huvudman fritt att tillämpa.

Hyresmodell, Fastighetskategori kommersiella lokaler

Hyresmodellen omfattas samtliga lokaler i vilka kommersiell verksamhet bedrivs. Kommersiell verksamhet definieras här som verksamhet vilken inte ingår i kommunens kärnuppdrag.

⁷ Om inget annat är överenskommet. För externt inhyrda lokaler speglas kommunens avtalsförhållanden med fastighetsägaren i avtalet med förhyrande verksamhet.

För lokaler inom kommersiell verksamhet föreligger en marknadsbaserad hyressättning på objektsnivå. Modellen innebär att hyresgästerna betalar samma hyra som lokalen skulle uppgå till på den privata fastighetsmarknaden.

Avtalstider

Externa avtal skrivs i normalfallet på tre år⁸. En kortare hyrestid än tre år kan medges i undantagsfall. Efter varje treårsperiod görs en förnyad bedömning av marknadsmässiga hyresnivåer och avtalet sägs, vid behov, upp för omförhandling.

Underlag för hyressättning

Bedömning avseende lämpliga hyresnivåer genomförs av oberoende part.

Uppräkning av hyra

Hyresnivåerna räknas upp enligt konsumentprisindex (KPI) samt riskpåslag.

Delade lokaler inom samma fastighetsobjekt

Beräknas utifrån marknadsmässig hyresnivå för fastighetsobjektet utifrån total förhyrd yta per hyresgäst.

Verksamhetsanpassningar

Tilläggsavtal, som motsvarar bedömda kapitalkostnader samt eventuell tillkommande driftkostnad, tecknas om investeringen överstiger 100 000 kronor exklusive moms. Anpassningar som har en utgift upp till 100 000 kronor exklusive moms tas direkt av hyresgästen.

Vid avflyttning innan tilläggsavtalets upphörande ska hyresgästen betala kvarstående kostnad direkt.

Hyressättning av bostäder

Vad gäller hyressättning av bostäder omfattas detta av samtliga bostäder, inklusive de som utgör del av gruppboenden, seniorboenden och vård- och omsorgsboenden. Gemensamhetsutrymmen bekostas enligt modellen för ”fastighetskategori välfärdsverksamhet”.

Bruksvärdeshyra är det lagstadgade hyressättningssystem som används i dag och som innebär att hyresnivåerna sätts med hänsyn till bostadens standard, utrustning i lägenheten och i gemensamma utrymmen som tvättstugor, trapphus och gårdar. Även närhet till rekreationsområden och service i form av centrum, affärer, förskolor och goda kommunikationer vägs in för att fastställa en hyra. Den normerande hyran bestäms sedan utifrån jämförbara referensobjekt med avseende på standard och geografisk placering.

⁸ Om inget annat är överenskommet. För externt inhyrda lokaler speglas kommunens avtalsförhållanden med fastighetsägaren i avtalet med förhyrande verksamhet.

Hyresnivån kan påverkas om standardhöjande åtgärder utförts i bostaden. Exempel på standardhöjandeåtgärder är exempelvis upprustning av kök, badrum, installation av vitvaror säkerhetsdörrar eller uppförande av balkonger. Vissa underhållsarbeten är även att betrakta som standardhöjande. Exempelvis kan utbyte av ett uttjänt kylskåp mot ett nytt och bättre vara en sådan åtgärd.

För standardhöjande åtgärder, som inte har en obetydlig påverkan på bruksvärdet och därmed hyran, måste fastighetsägaren ha godkännande av berörd hyresgäst eller genom tillstånd från hyresnämnd/hovrätt innan åtgärderna får genomföras. Detta gäller även åtgärder som medför, en inte oväsentlig, ändring av lägenhet eller gemensamma delar av fastigheten vilket även omfattar tak och fasad.

Hyresuppräknig

Omförhandling av hyresnivåer för bostäder sker årligen mellan kommunen och hyresgästföreningen. Nya hyresnivåer sätts från första januari årligen.

Uppsägning lokalhyresavtal

Hela lokalhyresavtalet

Om överenskommelse om annat ej nås gäller uppsägningstid enligt gällande hyresavtal.

Del av lokalhyresavtalet

Hyresgästen ska ha möjlighet att under avtalsperioden säga upp lokalytor som är avskiljbara och möjliga för hyresvärden att hyra ut enligt kommunens riktlinjer för lokaluppsägningar (FN 2019-06-13 §43).

1: Lokalerna och gårdsytor är eller kan bli avskiljbara om dessa är en del i en annan lokal och/eller delar gårdsytor.

2: Lokalen har eller kan anpassas för att uppfylla krav på egen ingång och brandcellsindelning.

3: Att uppsägning av hyresavtal för paviljonger/inhyrda lokaler prioriteras före permanenta lokaler i de fall en hyresgäst önskar säga upp ytor avseende en och samma verksamhet där tillfälliga lokaler är förekommande.

Samhällsutvecklingsdirektör eller fastighetschef beslutar sedan om kraven kan anses vara uppfyllda och godkänner/avslår omförhandling av del av hyresavtalet.

Om överenskommelse om annat ej nås gäller uppsägningstid enligt gällande hyresavtal.

Andrahandsuthyrning

För ingångna hyresavtal finns möjlighet för hyresgästen att hyra ut del av lokal eller hela lokalen genom andrahandsuthyrning. Alla andrahandsuthyrningar måste godkännas av hyresvärden i förväg. Hyressättning och hyresvillkor mellan hyresgäst och andrahandshyresgäst upprättas separat mellan parterna.

Uppföljning

Hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB ska ses över minst en gång per mandatperiod.