

Redovisning av uppdrag att utreda
hyresförhållanden med kultur- och
fritidsföreningar som hyr lokaler av
kommunen

28

2024KS470

Kommunstyrelsen

Datum
2025-05-26

Diarienummer
2024KS470 292

Redovisning av uppdrag att utreda hyresförhållanden med kultur- och fritidsföreningar som hyr lokaler av kommunen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att uppdraget är genomfört och därmed avslutat.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 21 nov 2024 § 326 att ge förvaltningen i uppdrag att utreda hyresförhållanden med kultur- och fritidsföreningar som hyr lokaler av kommunen. Utredningen omfattade fjorton föreningar som hyr lokal med ensamrätt och har noll kronor i hyra.

I utredningen konstaterar förvaltningen bland annat att hyresavtal med olikheter gällande hyresvillkor och ansvar för underhåll och skötsel inte överensstämmer med likställighetsprincipen.

Förvaltningen kommer att omförhandla gällande avtal, med start 2026. Det kommer då att finnas två alternativ gällande hyresavtal för kultur- och fritidsföreningar. Det första alternativet är att föreningen bokar lokal per timme enligt fastställd taxa. Det andra alternativet innebär att ett hyresavtal upprättas mellan föreningen och kommunen där föreningen betalar en subventionerad hyra. Vilket alternativ som lämpar sig för respektive förening ska utredas av föreningservice, sektorn för utbildning, kultur och fritid. Utredningen har påbörjats och ska vara klar under kvartal fyra 2025.

Förvaltningen bedömer att kostnaden för underhållsbehovet inom 10 år enligt genomförda statusbedömningar är 17 mnkr för 10 av de 14 aktuella fastigheterna. Kommunen kommer att få utökade kostnader för förvaltning och underhåll men förvaltningen bedömer att kostnaderna ryms inom ram. Kostnader för de fyra tillkommande fastigheterna kommer räknas in i nästföljande budgetprocess.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 26 maj 2025
- Kommunstyrelsens beslut 21 november 2024 § 326
- Utredning av hyresförhållanden med kultur- och fritidsföreningar som hyr lokaler av kommunen
- Förteckning över föreningar som har 0 kronor i hyra, bilaga 1

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 21 nov 2024 § 326 att ge förvaltningen i uppdrag att utreda hyresförhållanden med kultur- och fritidsföreningar som hyr lokaler av kommunen. Genom utredningen har det undersökts hur de fjorton föreningar som hyr lokal med ensamrätt och har noll kronor i hyra nyttjar sin lokal och hur underhållsbehovet ser ut.

Genomförd utredning

Förvaltningen har genom en enkät undersökt till vad och hur ofta de berörda föreningarna använder sina lokaler. Drygt hälften av föreningarna har svarat och uppger att lokalerna används för hembygdsverksamhet, scoutverksamhet, möten, dans och kulturella aktiviteter, både dagtid och kvällstid. Nyttjandegraden varierar från mer sällan än en gång per vecka till 3–4 dagar per vecka.

Fastighetsfunktionen har inventerat de aktuella fastigheterna för att ta fram underhållsplaner. Inventeringarna visar på ett underhållsbehov de kommande tio åren till en uppskattad kostnad om cirka 17 mnkr för 10 av 14 av de aktuella fastigheterna. Underhållsbehovet rör främst utvändigt underhåll som målning och takbyte. Nuvarande hyresavtal anger att föreningarna ansvarar för underhåll och skötsel, men villkoren för kapitalkrävande underhåll varierar. Sju av föreningarna ansvarar för detta själva, medan övriga kan begära anslag från kommunen.

Flera av föreningar med fullt ekonomiskt ansvar för drift och underhåll har haft svårt att finansiera nödvändigt underhåll. Kommunen har därför betalat för vissa underhållsåtgärder via föreningsstöd och fastighetsfunktionen har genomfört underhållsarbeten finansierade genom underhållsbudgeten.

Alternativ gällande hyresavtal för kultur- och fritidsföreningar

Utifrån genomförd utredning kommer förvaltningen att förändra och tydliggöra vilka olika former av hyresavtal som ska finnas mellan kommunen och kultur- och fritidsföreningar. Den typ av hyresavtal som finns idag där föreningar inte betalar hyra men i stället har ansvar för skötsel och underhåll ska inte vara ett alternativ.

Förvaltningen kommer att säga upp de hyresavtal med föreningar som idag betalar noll kronor i hyra. Hyresavtal med olikheter gällande hyresvillkor och ansvar för underhåll och skötsel bedöms inte överensstämja med likställighetsprincipen.

Utifrån genomförd utredning kommer förvaltningen i sina hyresavtal med kultur- och fritidsföreningar använda följande två alternativ:

1. Föreningen bokar lokal via kommunens bokningssystem Rbok och betalar per timme enligt fastställd taxa. Kommunen ansvarar för allt underhåll och skötsel.
2. Hyresavtal upprättas mellan förening och kommun där föreningen betalar subventionerad hyra. Avtal kan tecknas när föreningens verksamhet är av sådan karaktär att den inte kan tillgodoses genom

lokal med tidsbokning. Kommunen ansvarar för allt underhåll och skötsel.

Om föreningen anordnar ett evenemang ska del av intäkter tillfalla kommunen om det krävts extra resurstillsättning av kommunen med anledningen av evenemanget. Evenemang anses vara ett tillfälle då hyresgästen utanför sin ordinarie verksamhet arrangerar en tillställning i kommersiellt syfte eller där det genereras en intäkt för hyresgästen.

Samarbete och nya avtal med berörda föreningar

Vilket alternativ som lämpar sig för respektive förening ska utredas av föreningsservice, sektorn för utbildning, kultur och fritid. Utredningen har påbörjats och ska vara klar under kvartal fyra 2025. Utifrån dialogerna med berörda föreningar kommer, med start 2026, gällande avtal att successivt att göras om.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen bedömer att underhållsbehov inom 10 år enligt genomförda statusbedömningar är 17 mnkr för 10 av de 14 aktuella fastigheterna. Ytterligare underhållsbehov tillkommer när de statusbedömning genomförts på de fyra fastigheter som ännu inte är inventerade. När avtalen med föreningarna är klara räknas hyrorna om för respektive förening. Det innebär att kommunen får utökade kostnader för förvaltning och underhåll. Förvaltningen bedömer att kostnaderna ryms inom ram.

Kostnader för de fyra tillkommande fastigheterna kommer räknas in i nästföljande budgetprocess.

Per-Arne Larsson
Sektorschef

Maria Hamrehjelm
Fastighetschef

Sammanträdesdatum
2024-11-21

§ 326

Dnr 2024KS470

Uppdrag att utreda hyresförhållanden med kultur- och fritidsföreningar som hyr lokaler av kommunen

Beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att utreda hyresförhållanden med kultur- och fritidsföreningar som hyr lokal av kommunen.

Uppdraget redovisas under våren 2025.

Sammanfattning av ärendet

Härryda kommun har olika typer av hyresavtal med kultur- och idrottsföreningar. Flera av avtalen har löpt på under lång tid och inte justerats utifrån parametrar som underhållsbehov, nyttjandegrad eller förändrat användningsområde för lokalerna. Vid flera tillfällen har det framkommit att nuvarande gränsdragning mellan kommun och förening, där det finns gemensamt ansvar, skapar otydlighet i hanteringen och innebär att vissa uppgifter inte utförs.

Förvaltningen ser behov av att utreda hyresförhållandena. En utredning skulle syfta till att ge en överskådlig bild över hur lokalerna används i förhållande till gällande hyresavtal samt hur ansvarsfördelningen ser ut mellan föreningar och kommunen samt om gällande ansvarsfördelning efterlevs.

Förvaltningen bedömer att utredningen bör innehålla följande punkter:

- Vilka olika typer av hyresavtal finns idag?
- Hur ska redovisat underhållsbehov på lokalerna hanteras?
- Hur ser nyttjandegraden ut i föreningslokaler med egna hyresavtal?

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 8 november 2024
- Uthyrning av lokaler och anläggningar samt upplåtelse av mark, bilaga till styrdokumentet Stöd till ideella föreningar och folkbildning i Härryda kommun, behandlat av kommunfullmäktige 24 maj 2023 § 86

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

2025-04-30

Utredning av hyresförhållanden med kultur- och fritidsföreningar som hyr lokaler av kommunen

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 21 november 2024 § 326 att ge förvaltningen i uppdrag att utreda hyresförhållanden med kultur- och fritidsföreningar som hyr lokaler av kommunen.

Utredningen har gjorts av fastighetsfunktionen inom sektorn för teknik och förvaltningsstöd och föreningservice inom sektorn för utbildning, kultur och fritid.

Genom utredningen har förvaltningen utrett hyresförhållandena med de föreningarna som hyr lokal med ensamrätt av kommunen och har noll kronor i hyra¹. Genom utredningen har det undersökts hur de aktuella föreningarna nyttjar sin lokal och hur underhållsbehovet ser ut. Genom utredningen har det undersökts hur de 14 föreningar som hyr lokal med ensamrätt och har noll kronor i hyra nyttjar sin lokal och hur underhållsbehovet ser ut.

Nuläge

Kommunen är i egenskap av fastighetsägare ansvarig för fastigheters och byggnaders skick och underhåll. Fastighetsfunktionen förvaltar och underhåller kommunens lokaler samt ansvarar för ny-, till- och ombyggnation av de fastigheter som kommunen äger och hyr in. Fastighetsfunktionen hyr ut lokaler och har ingått hyresavtal med ett antal kultur- och fritidsföreningar. Det finns två typer av hyresavtal idag, där den vanligaste typen är att föreningen inte betalar någon hyra men som motprestation har den fullt ansvar för underhåll och skötsel. Den andra typen av hyresavtal innebär att föreningen betalar subventionerad hyra och fastighetsfunktionen sköter allt underhåll och skötsel. Det finns således skillnader i nuvarande hyresavtal med kultur- och fritidsföreningar gällande hyresvillkor såsom hyra och fördelning av skötsel- och underhållsansvar.

Politisk inriktning för uthyrning

Kommunfullmäktige beslutade den 4 maj 2023 § 190 att komplettera styrdokumentet *Stöd till ideella föreningar och folkbildning i Härryda kommun* med bilagan *Uthyrning*

¹ Se föreningsförteckning i bilaga 1.

av lokaler och anläggningar samt upplåtelse av mark. I bilagan tydliggörs den politiska inriktning för uthyrningen vilken är hög nyttjandegrad av lokaler, flexibla lokaler med många användningsområden, lokaler som används av kommunal verksamhet under viss tid ska ställas till föreningslivets förfogande annan tid och lokaler som vänder sig till den breda allmänheten tillgängliggörs på lika villkor för öppna kommunala arrangemang och föreningsverksamhet.

Föreningars nuvarande tillgång till kommunens lokaler

Föreningar inom Härryda kommun kan i nuläget få tillträde till kommunens lokaler på olika sätt. Det vanligaste är att en förening bokar lokal via kommunens bokningssystem Rbok och betalar per timme enligt fastställd taxa.

För de föreningar som inte hyr per timme har Härryda kommun upprättat hyresavtal med föreningen. Några av dessa föreningar betalar subventionerad hyra till kommunen och i gengäld ansvarar kommunen för allt underhåll och skötsel. Lokaler är en del av infrastrukturen för ideell verksamhet och föreningslivets nyttjande är viktigare än kommunens hyresintäkt. Syftet med att subventionera uthyrningen är att uppmuntra till ett varierat utbud av aktiviteter för prioriterade målgrupper. Kommunens budget ger de ekonomiska förutsättningarna för att lokalhyror ska kunna subventioneras. Hyresnivå och avgifter fastställs av nämnden för utbildning, kultur och fritid i enlighet med nämndens reglemente som anger att nämnden får besluta om taxor och avgifter av mindre ekonomisk betydelse inom nämndens verksamhetsområde².

Totalt 14 föreningar hyr lokal av kommunen och har noll kronor i hyra (bilaga 1). Som motprestation har de i stället enligt hyresavtalen fullt ansvar för drift och underhåll. Några av dessa föreningar har därtill även ansvar för kapitalkrävande underhåll, såsom omläggning av tak. Dessa föreningar har ensamrätt på lokalen men kan erbjuda lokalen till andra föreningar eller allmänheten under oanvänd tid till en rimlig hyra, som tillfaller föreningen. Flera av hyresavtalen med dessa föreningar har löpt på under lång tid och har inte justerats utifrån parametrar som underhållsbehov, nyttjandegrad eller förändrat användningsområde för lokalerna.

Utredning

Bland föreningarna i förteckningen i bilaga 1 har förvaltningen genom en enkät till föreningarna undersökt till vad och hur lokalerna nyttjas. Drygt hälften av föreningarna har besvarat enkäten och föreningarna uppger att de använder sina lokaler för specifika ändamål som hembygdsverksamhet, scoutverksamhet, möten, dans och kulturella

² Uthyrning av lokaler och anläggningar samt upplåtelse av mark - Bilaga till Stöd till ideella föreningar och folkbildning i Härryda kommun, antagen av kommunfullmäktige 24 maj 2023 § 86.

aktiviteter. Resultatet visar att några av lokalerna används främst kvällstid men några lokaler används lika mycket dagtid som kvällstid. Nyttjandegraden av lokalanvändningen bland de svarande föreningarna är jämnt fördelad mellan mer sällan än en gång per vecka, 1–2 dagar per vecka eller 3–4 dagar per vecka. Flera av dem uttrycker också att det inte finns någon annan liknande lokal i närområdet.

Fastighetsfunktionen har genom inventeringar gjort statusbedömningar för att ta fram underhållsplaner för de kommande tio åren för fastigheter förvaltade av kommunen. För fastigheterna i bilaga 1 finns underhållsbehov inom en tioårsperiod, vilket har framgått genom inventeringarna. Kostnaden för underhållsbehovet inom 10 år uppskattas till cirka 17 mnkr. De största kostnaderna finns för det utvändiga underhållet, såsom målning av fasader och fönster samt takbyte. Fyra av fastigheterna i bilaga 1 har inte inventerats då de inte ingår i fastighetsfunktionens bestånd. Fastighetsfunktionen förvaltar inte dessa i dagsläget men de ingår i Härryda kommuns ägo. Hyresavtalen med dessa föreningar tecknades för många år sedan då förvaltningen inte var organiserad som idag. Hyresförhållandena med dessa föreningar kommer utredas av föreningsservice.

I befintliga hyresavtal framgår att varje förening har ansvar för underhåll och skötsel. Villkoren för kapitalkrävande underhåll skiljer sig i föreningarnas hyresavtal. För sju av föreningarna är det hyresgästen som ansvarar för även kapitalkrävande underhåll. För övriga föreningar framgår att om behov av kapitalkrävande underhåll uppstår, exempelvis omläggning av tak, kan hyresgästen begära anslag till detta hos hyresvärden (kommunen) vid sådan tidpunkt att beloppet kan medtas i kommunens budget för nästkommande budgetår.

Flera av föreningarna med fullt ekonomiskt ansvar för såväl drift som underhåll har uttryckt svårigheter med villkoren i hyresavtalen, och har inte själva kunnat finansiera underhållsåtgärder som de varit i behov av. Kommunen har därför betalat för vissa underhållsåtgärder genom föreningsstöd via föreningsservice budget. Fastighetsfunktionen har också genomfört underhållsarbeten på några av fastigheterna, vilket finansierats genom underhållsbudgeten.

Sammanfattande analys

En egen föreningslokal genom hyresavtal med kommunen innebär en frihet för föreningarna men också ett större ansvar för lokalfrågan. Underhåll av fastigheter kräver kompetens som över tid kan vara svår att upprätthålla i ideell verksamhet. Underhållet kräver också ekonomisk kapacitet och finansiering vilket kan vara svårt i ideell verksamhet. Med tiden kan underhållsfrågan bli övermäktig och begränsa möjligheten att bedriva den verksamhet som föreningen ytterst syftar till.

Genom statusbedömningarna som gjorts framgår att det finns ett stort framtida underhållsbehov. Hyresavtalens nuvarande utformning anger att föreningarna själva har ansvar för skötsel och underhåll. Några av föreningarna har också ansvar för

kapitalkrävande underhåll såsom omläggning av tak och målning av fasad. Det är inte sannolikt att dessa föreningar har ekonomi att finansiera renoveringar av den här omfattningen. Som en följd riskerar dessa lokaler att bli eftersatta i underhållet och ännu större renoveringsbehov riskeras på en längre period.

Kommunen måste enligt likställighetsprincipen i kommunallagen behandla alla medborgare likvärdigt i sin verksamhet om det inte finns sakliga skäl för något annat. Kommunen kan därför i princip inte stödja en enskild förening utan att erbjuda alla andra föreningar motsvarande stöd. Nuvarande hyresavtal med olikheter gällande hyresvillkor och ansvar för underhåll och skötsel bedöms inte överensstämma med likställighetsprincipen.

För att hantera det redovisade underhållsbehovet ser förvaltningen behov av förändring i utformningen av hyresvillkor och vilka olika former av hyresavtal som ska finnas mellan kommunen och kultur- och fritidsföreningar. Förvaltningen anser att tillträde och uthyrning av lokaler bör rikta och utformas enligt andra principer. Hyresavtal där föreningar inte betalar hyra men i stället har ansvar för skötsel och underhåll bör inte vara ett alternativ. En förändring av hyresförhållanden och villkor ger möjlighet att skapa en likvärdighet och större tydlighet för föreningar. Det skulle också innebära större förutsägbarhet för kommunen när det gäller budgeten för det planerade underhållet, då det skulle minimera risken för oförutsedda kostnader på dessa fastigheter.

Framtida hantering av hyresförhållanden

Utifrån genomförd utredning kommer förvaltningen att förändra och tydliggöra vilka olika former av hyresavtal som ska finnas mellan kommunen och kultur- och fritidsföreningar. Den typ av hyresavtal som finns idag där föreningar inte betalar hyra men i stället har ansvar för skötsel och underhåll ska inte vara ett alternativ.

Förvaltningen kommer att säga upp de hyresavtal med föreningar som idag betalar noll kronor i hyra. Hyresavtal med olikheter gällande hyresvillkor och ansvar för underhåll och skötsel bedöms inte överensstämma med likställighetsprincipen. Framöver, med start 2026, kommer det att finnas två alternativ gällande hyresavtal för kultur- och fritidsföreningar:

1. Föreningen bokar lokal via kommunens bokningssystem Rbok och betalar per timme enligt fastställd taxa. Kommunen ansvarar för allt underhåll och skötsel.
2. Hyresavtal upprättas mellan förening och kommun där föreningen betalar subventionerad hyra. Avtal kan tecknas när föreningens verksamhet är av sådan karaktär att den inte kan tillgodoses genom lokal med tidsbokning. Kommunen ansvarar för allt underhåll och skötsel.

Om föreningen anordnar ett evenemang ska del av intäkter tillfalla kommunen om det krävs extra resurstillsättning av kommunen med anledningen av evenemanget. Evenemang anses vara ett tillfälle då hyresgästen utanför sin

ordinarie verksamhet arrangerar en tillställning i kommersiellt syfte eller där det genereras en intäkt för hyresgästen.

Vilket alternativ som lämpar sig för respektive förening ska utredas av föreningservice. Utredningen har påbörjats och ska vara klar under kvartal fyra 2025. Förutsättningarna skiljer sig mellan föreningarna beroende på typ av verksamhet och aktiviteter samt om föreningen förfogar över och förvarar material och utrustning. När avtalen med föreningarna är klara räknas hyrorna om för respektive förening. Det innebär att kommunen får utökade kostnader för förvaltning och underhåll. Dessa kostnader kommer räknas in i nästföljande budgetprocess.

Bilaga 1

Förteckning över föreningar som har 0 kr i hyra

Förening	Kvm	Kapitalkrävande underhåll*	Underhåll- och skötselansvar
Björketorps hembygdsförening, Rävlanda	661	Hyresvärd	Hyresgäst
Hindås kanot och Fritidsklubb**	143	Hyresgäst	Hyresgäst
Hindås scoutkår**	160	Hyresgäst	Hyresgäst
Härryda Intresse- och hembygdsförening	105	Hyresvärd	Hyresgäst
Hindås stationshus	1032	Hyresvärd	Hyresvärd
Landvetter hembygdsförening	121	Hyresvärd	Hyresgäst
Landvetter scoutkår	95	Hyresgäst	Hyresgäst
MAIK, Landevi klubbhus**	220	Hyresgäst	Hyresgäst
Långenäs fritidsförening	29	Hyresgäst	Hyresgäst
Risbohult motorgård	156	Hyresgäst	Hyresgäst
Råda hembygdsförening, Mölnlycke	500	Hyresvärd	Hyresgäst
Rävlanda Föreningsgård	843	Hyresgäst	Hyresgäst
Skyttepaviljongen, Landvetter	160	Hyresvärd	Hyresvärd
Western airport squaredancers, Mölnlycke** (Blåbärskullen)	255	Hyresgäst	Hyresgäst

*Exempelvis takomläggning.

**Fastigheterna har inte inventerats då de inte ingår i fastighetsfunktionens bestånd.