

Policy för uthyrning av lokaler

Fastställt av:	Kommunfullmäktige
Fastställandedatum:	2026-02-09
Beslutsparagraf:	KF § 23
Dokumentansvarig:	Kommunchef
Dokumentet gäller för:	Ale kommun, kommunkoncernen
Darienummer:	2025/631
Giltighetstid:	2026-02-9 – tills vidare

Innehåll

1	Inledning och syfte	2
1	Vem omfattas av policyn.....	2
2	Policy.....	2
3	Hyresgästens grundläggande förutsättningar för att kunna hyra lokal	3

I Inledning och syfte

Denna uthyrningspolicy verkar för att Ale kommuns uthyrning av lokaler ska leda till ett bra ekonomiskt, miljömässigt och socialt långsiktigt utbud av verksamheter inom kommunens lokaler och orter.

Lokaluthyrningen ska bidra till lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i Ale kommun. Lokalerna och dess hyresgäster ska vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundens behov.

Fastighetsägare inom Ale kommuns koncern ska neka uthyrning om en potentiell hyresgäst inte lever upp till policyns olika delar.

I Vem omfattas av policyn

Denna policy gäller för uthyrning av lokaler i samtliga bolag och nämnder inom Ale kommun.

2 Policy

Alla juridiska personer eller registrerade föreningar har lika rätt att söka en lokal inom Ale kommuns koncern, dvs förvaltningar och helägda bolag.

Inom Ale kommuns bestånd verkar vi för att rätt hyresgäst erbjuds rätt lokal och att verksamheten som bedrivs i lokalen inte bidrar till otrygghet i fastigheten eller närområdet.

Våra hyresgäster och/eller deras verksamheter ska inte uppmuntra till eller bejaka våld, rasism, våldsbejakande extremism eller bristande demokratiska värderingar. En sökande hyresgäst ska omgående meddela sin ägarstruktur, styrelse och verksamhetsutövare samt förändringar av det samma, till hyresvärden för vidare granskning och godkännande, enligt nedan.

Ale kommuns koncern har nolltolerans mot kriminell eller annan lagvidrig verksamhet samt organiserad brottslighet i koncernens lokaler. Vid kännedom om detta kommer åtgärder vidtas skyndsamt.

Ale kommun utför kontroller på alla bolag i samband med förhyrning i koncernens lokaler för att säkerställa trygghet och trivsel i våra fastigheter och områden. Kontroller sker även löpande under kontraktstiden. Brister eller brott mot Ale kommuns koncerns nolltolerans som framkommer under kontroller ska klassas som avtalsbrott och hanteras därefter.

Ale kommuns koncern följer lagar, förordningar och myndighetskrav som är förenliga med verksamheten som ska ske i lokalen. Ale kommun använder standardavtal, som klargör vilket ansvar och vilka förutsättningar som gäller för både hyresgästen och på oss som hyresvärd. Detta bidrar till ökad trygghet och transparens i våra affärsrelationer.

Sökande hyresgäst erbjuds att hyra lokal om förutsättningarna för verksamheten överensstämmer med denna policy. Sökande hyresgäst behöver därför presentera en hållbar affärsidé och en tydlig verksamhetsbeskrivning av den verksamhet som avses bedrivas i lokalen.

Genom en god samverkan med kommunala, regionala och statliga myndigheter kvalitetssäkras vår uthyrning.

All lokaluthyrning ska vara anpassad till fastighetsägarens långsiktiga affärsplaner.

3 Hyresgästens grundläggande förutsättningar för att kunna hyra lokal

Hyresgästen ska i första hand vara en juridisk person (aktiebolag, handelsbolag, enskild firma, myndighet) eller en registrerad förening. Uthyrning till privatpersoner sker endast i undantagsfall, om det finns särskilda skäl för det.

Hyresgästen behöver ha en idé om vilket mervärde den tilltänkta verksamheten ger till närliggande verksamhets- och boendemiljön.

Verksamheten hyresgästen vill bedriva behöver vara lämplig för lokalen och utgå från områdets behov. Avgörande för vilken verksamhet som är lämplig är bland annat lokalens fysiska förutsättningar som ventilation, teknisk försörjning utrymningsmöjligheter och liknande.

Eventuella anpassningar av lokalens utformning, ventilation, el, vatten och avlopp och liknande påverkar hyresnivån för lokalen. Som huvudregel utförs sådana anpassningar av hyresvärden efter överenskommelse och undertecknat hyresavtal.

Hyresgästen behöver styrka att det finns ett yrkeskunnande med de erfarenheter som krävs för att kunna bedriva den tilltänkta verksamheten i lokalen.

Hyresgästens verksamhet behöver ha en bra och ordnad ekonomi så att betalningsförmåga kan säkerställas. Ale kommuns koncern tar kreditupplysning på blivande hyresgäster vilka kan vid eventuell betalningsanmärkning spela en avgörande roll i bedömningen av lämpligheten.

Hyresgästen behöver inkomma med en affärsplan och budget så att Ale kommuns koncern kan bedöma den tilltänkta verksamheten. En genomarbetad affärsplan och budget förenklar även hanteringen, bedömningen och uthyrningen i övrigt.

För affärsverksamhet krävs som huvudregel en deposition om tre månadshyror för den aktuella lokalen. Om omfattande hyresanpassningar behöver göras kan större krav på deposition eller annan säkerhet ställas. Deposition ska vara inbetald till anvisad mottagare innan hyrestiden börjar löpa. Depositionen återbetalas efter hyrestidens slut om avflyttningsbesiktning har skett utan anmärkning och inga övriga skulder med anledning av hyresförhållandet med hyresvärden föreligger.

Hyresgästen behöver kunna uppvisa de legala tillstånd som den tilltänkta verksamheten kräver för att kunna bli hyresgäst.

Andrahandsuthyrning får inte ske utan hyresvärdens utförda kontroller och skriftliga godkännande.

Ale kommuns koncern som hyresvärd hanterar inte kontanta hyresbe