

Ordförandeinitiativ om en tillfällig paus i införandet av hyresmodellen och översyn av modellen

Som ordförande i kommunstyrelsen föreslår jag att kommunstyrelsen ska fatta beslut enligt vad som anges nedan.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 4 december 2023 (§ 166) att anta en ny hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB. För lokaler som används för välfärdsverksamhet gäller en självkostnadsbaserad hyressättning på objektsnivå. Det innebär att hyresgästerna betalar för sina lokaler utan någon utjämning mellan fastighetsobjekt och verksamheter. Hyresnivåerna för respektive lokal baseras på de totala kostnaderna som aktuell lokal har. För kommersiella lokaler ska kommunen ta ut marknadshyra.

Hyressättningen av lokaler regleras ytterst av 12 kap. jordabalken, den så kallade hyreslagen. Dessa regler innebär i förlängningen att för lokaler gäller marknadshyra. Vad som är marknadshyra bestäms genom att jämföra hyran med hyran för andra liknande lokaler på orten.

Den högsta möjliga hyra kommunen enligt hyreslagen kan ta ut för lokaler är således marknadshyra. Den lägsta möjliga hyran kommunen kan ta ut för lokalen är kommunens självkostnad. En hyra under självkostnaden riskerar medföra att kommunen anses ge hyresgästen ett ekonomiskt stöd. Enligt 2 kap. 8 § kommunallagen, kan en kommun inte ge individuellt riktat stöd till en enskild näringsidkare om det inte kan anses föreligga synnerliga skäl. Tekniska nämnden har påbörjat implementeringen av hyresmodellen, allteftersom det är tid för omförhandling av hyra för respektive lokal. Det har nu i ett fall visat sig att den beräknade självkostnadshyran ligger betydligt över det som hyresnämnden har kommit fram till är marknadshyra för den lokalen. Eftersom kommunfullmäktige har beslutat om självkostnadshyra har tekniska nämnden fullföljt uppsägning av hyresgästens hyresavtal med en lägre hyra än självkostnad. Det får till konsekvens att den förskoleverksamhet som bedrivs i den aktuella lokalen avflyttar senast den 31 augusti 2026. För att möjliggöra att verksamheten fortsätter har tekniska nämnden erbjudit hyresgästen en ersättningslokal jämförbar i storlek, geografisk placering och hyresnivå till marknadshyra.

Kommunstyrelsen ser dock att det behövs mer tid för att så långt som möjligt hitta en bra lösning för barnen, deras föräldrar och den verksamhet som hyresgästen bedriver.

Kommunstyrelsen bedömer att det för en kortare tid, i det aktuella fallet, är möjligt att ingå ett korttidskontrakt med den marknadshyra som hyresnämnden har kommit fram till. Det ger mer tid att hitta en lösning för den specifika hyresgästen i linje med den översyn som görs av hyresmodellen, och som senare ska appliceras på samtliga hyresgäster. En kortare tids hyra under självkostnad får, när det gäller verksamhet riktad till barn samt pågående översyn av den av kommunfullmäktige beslutade hyresmodellen, anses vara förenligt med reglerna om stöd till enskild näringsidkare.

En hyresmodell som bygger på att kommunen inte ska ta ut mer hyra än kostnaderna för lokalen är i grunden helt korrekt; välfärdsaktörer ska inte betala mer för lokaler de hyr av kommunen än kommunens kostnader för lokalen. Det behöver dock utredas hur kommunen ska hantera de fall där självkostnaden leder till en hyra som överstiger marknadshyran. Tekniska nämnden som hyresvärd behöver också få verktyg som kan användas för att skapa tillräcklig tid för att hantera sådana här situationer om de uppkommer igen.

Det ingår i kommunstyrelsens uppdrag att leda och samordna kommunens verksamhet och ha uppsikt över övriga nämndernas verksamhet. Utifrån detta självständiga ansvar föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige ska besluta om en tillfällig paus i införandet av hyresmodellen. Under pausen kan ett korttidskontrakt erbjudas den aktuella hyresgästen så att verksamheten kan fortsätta under tiden som kommunen

- ser över de effekter hyresmodellen får om självkostnaden överstiger marknadshyra och
- kompletterar hyresmodellen med verktyg för att, med det bästa för dem som verksamheten riktar sig till för ögonen, hantera de eventuella ytterligare situationer där marknadshyra skulle innebära att hyran subventioneras med skattemedel.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att under 2026 tillfälligt pausa införandet av den nya hyresmodellen för att komplettera den med ett regelverk som ger tekniska nämnden som hyresvärd ett utrymme att hantera eventuella situationer där marknadshyra bedöms understiga kommunens självkostnader.

De eventuella ekonomiska effekterna av detta beslut hanteras i bokslutet för 2026.

