DANDERYDS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Datum: 2026-10-27
Diarienummer: KS 2026/0401

Till: Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret
Björn Wallgren

Återrapportering av uppdrag att utvärdera hyresmodellen

Ärendet

Tekniska nämnden har genomfört en utvärdering av kommunens hyresmodell efter beslut i kommunfullmäktiges. Utvärderingen omfattar enligt nämndens projektdirektiv ekonomiska konsekvenser inom kategorin välfärd, självkostnadsprincipens legitimitet, omvärldsanalys samt utvärdering av gränsdragningslistan.

Utöver utvärderingen av den befintliga modellen föreslås att utredningen även ger förslag till revideringar avseende självkostnadshyror som markant överstiger marknadshyror, en kommungemensam lokalbank samt avtalstider och riskhantering.

Rapporten innehåller även förslag från tekniska nämnden till kommunfullmäktige om att ge nämnden uppdrag att utreda individuell mediadebitering, särskild finansieringsmodell för vakanta lokaler, kostnader under strategiska utredningsskeden samt klassificering och finansiering av unika kulturfastigheter. Tekniska nämnden föreslår också att kommunfullmäktige initierar en successiv implementering av nya hyresnivåer för externa hyresgäster.

I detta ärende har kommunledningskontoret inte genomfört någon egen utredning, utan hänvisar till underlaget från tekniska nämndens beslut. Utvärderingen är genomförd och ger en bild av hyresmodellens effekter under övergångsperioden.

Rapporten utgör en del i ett underlag för det kommande bredare uppdraget som ges i budgeten för 2027 och planen för 2028–2029. Där ska hyresmodellen, lokalförsörjningsstrategin med tillhörande planer och ekonomistyrningsmodellen ses över i ett sammanhang. Förslag till justeringar ska lämnas senast vid halvårsskiftet 2027.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen noterar utredningen som ett underlag i det fortsatta arbetet med det bredare uppdrag som getts i budgeten för 2027 och planen för 2028–2029.

Tekniska nämndens uppdrag som gavs genom budget 2026 och plan 2027–2028 om att utvärdera hyresmodellen är därmed verkställt.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i november 2025 (§ 120), i budgeten för 2026 och planen för 2027–2028, att ge tekniska nämnden i uppdrag att utvärdera hyresmodellen. Uppdraget skulle återrapporteras till kommunstyrelsen senast under fjärde kvartalet 2026.

Tekniska nämnden godkände den 23 april 2026 (§ 34) ett projektdirektiv för utredningen. Fokusområdena är ekonomiska konsekvenser inom kategorin välfärd, självkostnadsprincipens legitimitet, omvärldsanalys samt utvärdering av gränsdragningslistan.

Kommunledningskontorets utredning

I detta ärende har inte kommunledningskontoret genomfört någon egen utredning, utan hänvisar till underlaget från tekniska nämndens beslut. Kontorets slutsatser återfinns efter denna redovisning. Nedan återges utredningen i korthet.

Utvärderingen visar att den nya hyresmodellen fungerar som ett omfördelningsverktyg enligt självkostnadsprincipen.

Självkostnadsprincipen är kommunalrättsligt legitim för välfärdsverksamheter om objektiva kriterier tillämpas konsekvent och beräkningarna dokumenteras. Risken för skadestånd vid hyreshöjning över marknadshyra kvarstår och bör hanteras med löpande marknadsbedömningar.

Omvärldsanalysen visar att modellerna i Lidingö, Nacka, Sollentuna och Täby är likartade, men skiljer sig i graden av schablonisering och hur de hanterar fall där självkostnaden överstiger marknadshyran. Nacka har den mest utvecklade lösningen.

Gränsdragningslistorna fungerar i stort väl. Det finns fördelar med att flytta ansvar och kostnad för media och avfall till hyresgästerna för tydligare incitament till resurseffektivitet.

För stora hyreshöjningar (över 20 procent utöver KPI) föreslås successiv implementering under det första avtalsåret om avtalet är minst tre år. Intäktsbortfallet kan hanteras inom fastighetsverksamhetens ramar.

Strategiska kostnadstäckningsmodeller bör bygga på särskild finansiering, inte generellt riskpåslag, för vakanser, objekt som inte bär sin kostnad och objekt under utredning. Riskpåslaget bör begränsas till oförutsedda skador och tvister.

Kommunledningskontorets bedömning

Utvärderingen är genomförd och ger en bild av hyresmodellens effekter under övergångsperioden.

Rapporten utgör en del i ett underlag i det kommande bredare uppdrag som ges i budgeten för 2027 och planen för 2028–2029. Där ska hyresmodellen, lokalförsörjningsstrategin med tillhörande planer och ekonomistyrningsmodellen ses över i ett sammanhang, med förslag till justeringar senast vid halvårets skiftet 2027.

Konsekvenser för barn och unga

Hyresmodellen påverkar barn och unga indirekt genom att styra kostnadsfördelningen för förskolor, skolor, särskilda boenden och idrottshallar.

Inga direkta negativa konsekvenser för barn och unga identifieras i detta skede med anledning av detta tjänsteutlåtande.

Ekonomiska konsekvenser

Det aktuella tjänsteutlåtande och utredningen från tekniska nämnden har inte omedelbara budgeteffekter. Processen framåt kan innebära ekonomiska konsekvenser och kräver mer utredning samt politiska prioriteringar i den ordinarie budgetprocessen.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Björn Wallgren
Ekonomidirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Återrapportering av uppdrag att utvärdera hyresmodellen
2. Tekniska nämndens beslut, TN 2026-10-15 § 114
3. Samhällsutvecklingsförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2026-09-10
4. Reservation från Centerpartiet, TN 2026-10-15 § 114
5. Bilaga 1, Utvärdering hyresmodellen, daterad 2026-10-02
6. Bilaga 2, Successiv implementering av hyresnivåer för externa hyresgäster inom välfärdsverksamhet, daterad 2026-10-02
7. Socialnämndens beslut, 2026-09-17 § 81
8. Socialförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2026-09-17
9. Utbildningsnämndens beslut, 2026-09-23- § 53
10. Utbildningsnämndens yttrande, daterat 2026-09-23
11. Kultur- och fritidsnämndens beslut, 2026-09-22 § 49
12. Kultur- och fritidsnämndens yttrande, daterat 2026-09-22
13. Djursholms AB:s beslut, 2026-09-18 § 59
14. Djursholms AB:s tjänsteutlåtande, daterat 2026-09-11
15. Reservation från Centerpartiet, SN 2026-09-17 § 81
16. Tekniska nämndens beslut, 2026-08-27 § 84
17. Tekniska nämndens beslut, 2026-06-11 § 65
18. Tekniska nämndens beslut, 2026-04-23 § 34
19. Kommunfullmäktiges beslut, 2025-11-10 § 120