# Återrapportering av framtagen utvärdering av hyresmodellen

## Ärende

På Kommunfullmäktiges uppdrag har Tekniska nämnden låtit genomföra en omfattande utvärdering av kommunens nya hyresmodell. Utvärderingen belyser de faktiska ekonomiska effekterna under den pågående implementeringsperioden. Vidare prövas självkostnadsprincipens kommunalrättsliga och hyresrättsliga legitimitet, med fokus på de skadeståndsrisker som kan uppstå om självkostnaden överstiger skälig marknadshyra. Rapporten redovisar även en omvärldsanalys av fyra jämförbara kommuner. Utvärderingen utmynnar även i följande konkreta rekommendationer inom fyra områden för att utveckla hyresmodellen samt modell för successiv implementering:

*Övergång till individuell media- och avfallsdebitering:* Kostnadsansvaret för el, värme, vatten och avfall flyttas till respektive hyresgäst. Detta skapar ekonomiska incitament för resurshushållning och gör modellen kostnadsneutral genom en motsvarande sänkning av grundhyran.

*Hantering av fastigheter där självkostnad överstiger marknadshyra:* För att eliminera dolda subventioner i det generella riskpåslaget föreslås att eventuella driftunderskott (för kulturfastigheter) finansieras via särskilda budgettillskott.

*Särskild finansiering under strategiska utredningsskeden:* När en välfärdsfastighet tomställs för att utredas (inför till exempel rivning, försäljning eller ändrad detaljplan) föreslås kostnaderna för löpande drift och kapital täckas genom en särskild finansiering i stället för att belasta hyreskollektivet.

*Vakanshantering:* Långsiktigt vakanta ytor som bedöms som ej uthyrningsbara föreslås lyftas ut ur hyresberäkningen och finansieras särskilt.

Vid Tekniska nämndens sammanträde 2026-08-27 beslutade nämnden att godkänna framtagen rapport samt att den remitteras till berörda facknämnder samt Djursholms AB för

synpunkter. Tekniska nämnden beslutade också att Djursholms AB och nämnderna bör beakta följande aspekter i remissvaret:

*Angående förslag till individuella media- och avfallsdebitering:* Vilka möjligheter och utmaningar ser er nämnd respektive bolagsstyrelse med att införa kostnadsansvar för media- och avfallsdebitering i hyresavtalen i syfte att främja resurshushållning och miljömedvetenhet?

*Angående förslag till successiv implementering av hyresmodellen:* Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på den generella modell som nu föreslås med avseende på implementeringstid, grad av hyresnedsättning samt tröskelvärde?

*Angående strategiska kostnadstäckningsmodeller:* Vilka generella konsekvenser ser er nämnd respektive bolagsstyrelse, ur ett verksamhetsperspektiv, med att flytta ansvaret för vakanser, strategiska utredningar och underfinansierade kulturfastigheter från det gemensamma riskpåslaget till särskilda budgetanslag?

*Angående avtalstider och underhållsansvar:* Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på avtalstider och gränsdragning beträffande underhållsansvar mellan hyresvärd och hyresgäst?

*Övrigt:* Har er nämnd respektive bolagsstyrelse några ytterligare övergripande synpunkter på hur den nya hyresmodellen kan utvecklas för att bättre stödja er verksamhets lokalförsörjning.

## Styrelsens beslut

1. Styrelsen godkänner VD:s förslag till remissyttrande.
2. Styrelsen överlämnar remissyttrandet till Tekniska nämnden.

---

Expedieras
Tekniska nämnden