DANDERYDS KOMMUN

Yttrande

Datum: 2026-09-23
Diarienummer: UN 2026/0305
Utbildningsnämnden

Svar på remiss avseende Danderyds kommuns hyresmodell

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i november 2025 att ge tekniska nämnden i uppdrag att genomföra en utvärdering av kommunens hyresmodell. Syftet var att analysera modellens ekonomiska och juridiska förutsättningar samt att bedöma behovet av eventuella revideringar. Utvärderingen omfattar bland annat en genomgång av de ekonomiska konsekvenserna under den pågående implementeringsperioden, en bedömning av självkostnadsprincipens tillämpning, en omvärldsanalys av jämförbara kommuner samt en översyn av ansvarsfördelning och gränsdragningar inom fastighetsförvaltningen.

I rapporten konstateras att nuvarande hantering av strukturella risker, såsom vakanser och långdragna utredningsskeden för fastigheter, medför att kostnader belastar hyreskollektivet på ett sätt som kan minska transparensen i hyressättningen. Mot denna bakgrund lämnas ett antal rekommendationer för vidare utveckling av hyresmodellen. Dessa omfattar bland annat införande av individuell debitering av media och avfall, förändrade principer för finansiering av vakanser och strategiska utredningsskeden samt särskild hantering av fastigheter där självkostnadshyran överstiger skälig marknadshyra. Målsättningen är att skapa en mer rättvisande, transparent och långsiktigt hållbar hyresmodell för kommunens fastighetsbestånd.

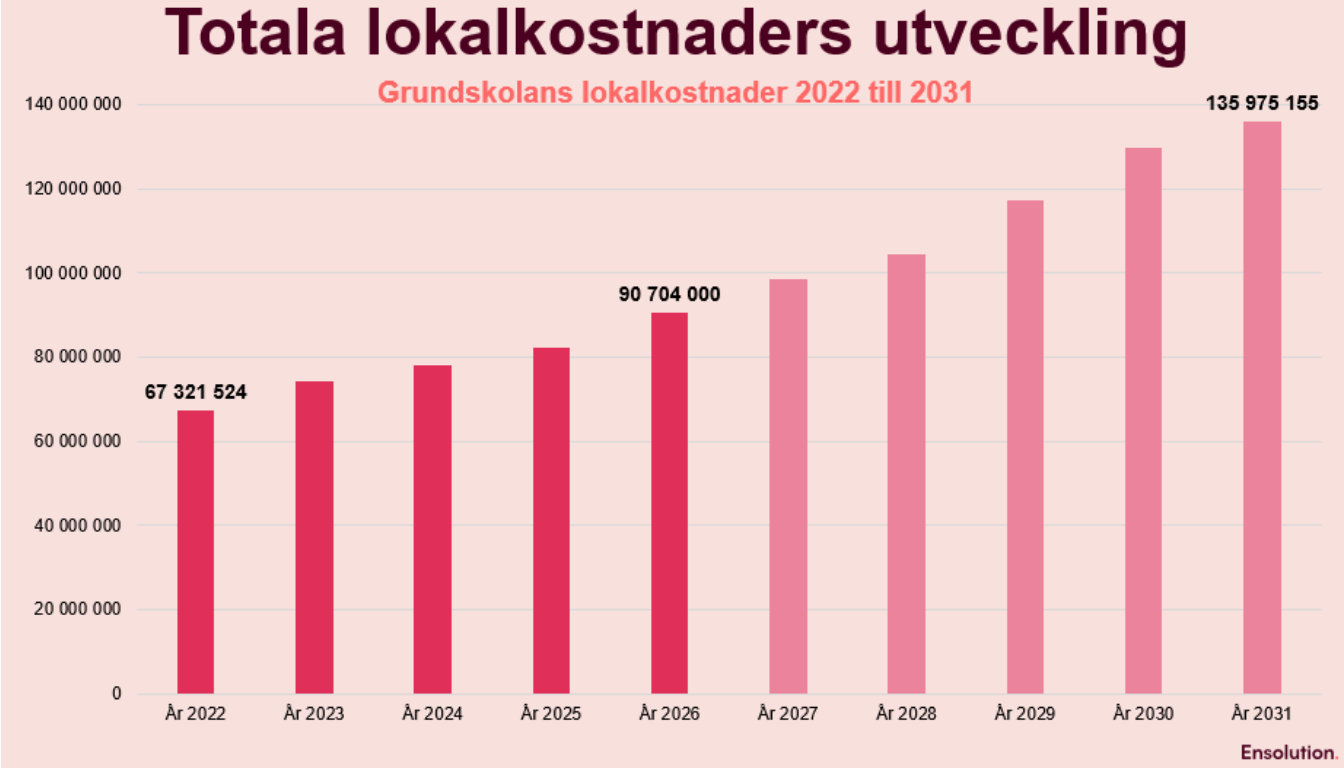
Utbildningsnämnden vill betona att detta är en utvärdering av hyresmodellen och inte en utvärdering av verksamheternas lokalkostnader. Nämnden vill samtidigt uppmärksamma att de lokalkostnadsökningar som tillkommit till följd av om- och tillbyggnationer inte behandlas i utredningen. Nedan redovisas en sammanställning av nämndens lokalkostnader för förskolan och grundskolan.

När det gäller gymnasieskolan, som ingår i gymnasieregionens samverkan i Stockholms län, är det svårt att fullt ut tillämpa hyresmodellens självkostnadsprincip. Efter ombyggnationen av A-skeppet har hyran ökat med cirka

6 miljoner kronor per år. Mot bakgrund av gymnasieskolans särskilda förutsättningar bedömer utbildningsnämnden att frågan behöver analyseras vidare i en särskild utredning.



Figur 1 Förskolans lokalkostnader från 2022 och prognos från år 2027 till 2031



Figur 2 Grundskolans lokalkostnader från år 2022 och prognos från 2027 till 2031

Bedömning

Utbildningsnämnden bedömer att rapporten ger ett tillräckligt underlag för remittering och fortsatt beredning. Flera av de föreslagna förändringarna förutsätter dock kompletterande analyser av finansiering, ansvarsfördelning och praktiskt genomförande.
Utbildningsnämnden kan konstatera att införandet av hyresmodellen infördes i sin helhet den 1 januari 2025 för de egna kommunala verksamheterna och att den ska implementeras succesivt är därmed inte aktuellt för egen verksamhet. Däremot bedömer utbildningsnämnden att det säkert, särskilt för mindre huvudmän, kan vara fördelaktigt med en successiv implementering. Viktigt att den ökade kostnaden inte ska kompenseras med högre hyror för den egna kommunala verksamheten. Det som utbildningsnämnden tycker är av vikt i den fortsatta beredningen är att:

- Hyresmodellen bör vara administrativt enkel för kommunen som helhet.

- Fastighetsavdelningen är de kommunala verksamheternas gemensamma expert i fastighetsfrågor som företräder och stöttar de kommunala verksamheterna.
- Fastighetsavdelningen bör stötta och ha god kommunikation med de kommunala verksamheterna gällande de typer av investeringsåtgärder som planeras samt att genomförande sker i dialog med verksamheten. Om möjligt bör verksamheterna kunna vara med och prioritera olika åtgärder.
- Vid önskemål om verksamhetsanpassningar bör fastighetsavdelningen agera verksamhetens partner med kunskap och blick för att tillse att åtgärder genomförs till lägsta möjliga kostnad i förhållande till önskad funktion.
- Det är inte klarlagt att individuell media- och avfallsdebitering kommer att leda till de besparingar som förutsätts i utredningen. För många verksamheter kan möjligheten att påverka energianvändning, uppvärmning och vattenförbrukning vara begränsad. Samtidigt kan modellen medföra ökade administrativa krav. En närmare analys av kostnads- och nyttoeffekterna bör därför genomföras innan ställning tas till ett införande.
- Nyttjande av särskild finansiering för kulturhistoriskt viktiga byggnader bedöms vara en klok väg framåt.
- Frågor gällande överkapacitet bör hanteras på politisk nivå och kostnader för detta bör inte läggas på de kommunala verksamheterna.

För utbildningsnämnden

Ulla Hurtig Nielsen
Utbildningsnämndens ordförande