

PROJEKTDIREKTIV

Utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell

Projektagare: Tekniska nämnden

Projektledare: Anders Forsberg

Datum: 2026-04-23

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 4 december 2023 (§ 166) att anta ny hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB. För lokaler som används för välfärdsverksamhet gäller en självkostnadsbaserad

hyressättning på objektsnivå vilket innebär att hyrorna ska täcka kommunens faktiska kostnader för att äga, driva och underhålla fastighetsbeståndet. För kommersiella lokaler tar kommunen ut marknadshyra och för bostäder gäller bruksvärdeshyra.

Från och med den första januari 2025 har hyresmodellen successivt implementerats. Initialt genom att hyressättningen för interna hyresgäster övergått till den nya modellen och i senare skeden för externa hyresgäster i takt med att avtalen löpt ut.

Erfarenheter från modellens införande och implementering under det senaste året visar på ett antal utmaningar:

- **Hyressättning:** En hyresmodell som bygger på att kommunen tar ut en hyra som motsvarar kostnaderna för lokalen är i grunden korrekt. Det behöver dock utredas hur kommunen ska hantera de fall där lokalens självkostnad resulterar i en hyra som markant överstiger en bedömd marknadshyra samt hur detta ska finansieras.
- **Avtalstider och bedömda driftskostnader inom kategorin välfärd:** Hyresnivåerna inför varje ny avtalsperiod baseras på prognosticerade framtida självkostnader. Både hyresvärd och hyresgäst tvingas därför stå för betydande risker när en ny hyra bestäms.
- **Motsatta incitament:** Motsättning mellan hyresgäststyrda åtgärder och fastighetsägarstyrda åtgärder med skilda uppfattningar om vilka åtgärder som är nödvändiga. Underhåll och reinvesteringar ligger i kommunens långsiktiga ägarintresse. För pengfinansierade hyresgäster innebär åtgärderna en hyreshöjning som inte alltid finansieras fullt ut.
- **Vakanshantering:** Möjligheten för hyresgästen att säga upp delar av lokaler eller att lokaler utan efterfrågan återlämnas till tekniska nämnden innebär en ekonomisk påfrestning som i dagsläget endast kan finansieras via hyresintäkter från fastighetskollektivet, alternativt innebära ett driftunderskott.

Syfte och effektmål

Syftet är att säkerställa en långsiktigt hållbar och styrande hyresmodell.

Förväntade effektmål

- **Ekonomisk balans:** En modell som garanterar full kostnadstäckning för fastighetsägaren utan att generera överskott (självkostnad).
- **Yteffektivitet:** En modell som gör det ekonomiskt rationellt för nämnder och fastighetsägare att lämna lokalyta det inte finns behov av.
- **Lättbegriplig:** En modell som är brett förankrad och enkel och logisk att utläsa och förstå

Uppdragets omfattning

Projektet ska leverera ett **beslutsunderlag** för politisk behandling innefattande samtliga punkter inom detta avsnitt.

Utvärdering och analys av nuvarande hyresmodell

- **Redogörelse av ekonomiska konsekvenser inom kategorin välfärd:** För fastighetsägare och hyresgäster i enlighet med omförhandlade avtal.
- **Självkostnadsprincipens innebörd:** Analys av förutsättningar och legitimitet med avseende på hyreslagen och krav på transparens, likabehandling samt risk för otillbörligt gynnande av enskild.
- **Omvärldsanalys:** Redogörelse av antagna hyresmodeller, hyresnivåer per m² för skola, förskola och lokaler för vård- och omsorg, samt lokaleffektivitet i Danderyds kommun och jämförbara kommuner.
- **Gränsdragningslista:** Utvärdering av nuvarande ansvarsfördelning för interna och externa hyresgäster inom kategorin välfärd samt rekommendationer av eventuella revideringar.

Förslag till revidering av nuvarande hyresmodell

- **Självkostnadshyra och marknadshyra:** Förslag på justering av modell för att hantera en självkostnadshyra som markant överstiger en bedömd marknadshyra samt finansiering av driftunderskott. Framtaget förslag till justering ska laglighetsprövas utifrån likabehandling samt risk för otillbörligt gynnande av enskild.
- **Successiv implementering:** Förslag på princip för hyresimplementering i syfte att möjliggöra tekniska nämndens uppdrag och ge hyresgäster tid att planera och förhålla sig till förändrade ekonomiska förutsättningar.
- **Hyresavtal och riskhantering:** Utvärdering och eventuella förslag på justerad princip för avtalsvillkor, avtalstider samt hyressättning.
- **Kommungemensam lokalbank:** Förslag på "lokalbank" för att finansiera återlämnade lokaler.

Organisation och intressenter

- **Projektägare:** Tekniska nämnden
- **Projektgrupp:** Representanter från Samhällsutvecklingsförvaltningen samt externa resurser
- **Politisk Referensgrupp:** Ordförande tekniska nämnden, Ordförande fastighetsutskottet, gruppleddare i tekniska nämnden, ordförande utbildningsnämnden, ordförande socialnämnden, ordförande kultur- och fritidsnämnden, ordförande kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott,
- **Tjänstemannareferensgrupp:** Avdelningschefer inom bildningsförvaltningen samt socialförvaltningen, kommunjurist. Extern jurist med sakkunskap inom lokalförsörjning, hyresjuridik samt kommunal förvaltning
- **Styrgrupp:** Samhällsutvecklingsdirektör, bildningsdirektör, socialdirektör, ekonomidirektör, VD Djursholms AB.

Tidplan politisk beredning

- **2026-04-23** Projektdirektivet beslutas i tekniska nämnden
- **2026-06-11** Beslutsunderlag delrapporteras till tekniska nämnden
- **2026-08-27** Beslutsunderlag återrapporteras till tekniska nämnden
- **September 2026**, Remiss till UN, KFN, SN
- **2026-11-02** Beslutsunderlag återrapporteras till KSFX

- **2026-11-16** Beslutsunderlag återrapporteras till KS
- **2026-11-30** Beslutsunderlag återrapporteras till KF