

Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

Till: Tekniska nämnden

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anders Forsberg

Återrapportering av remissvar och överlämnande av utvärdering av hyresmodellen till kommunstyrelsen

Ärendet

Tekniska nämnden godkände den 27 augusti 2026 (§ 84) förvaltningens utvärdering av kommunens hyresmodell. Rapporten har därefter varit föremål för remissbehandling hos berörda facknämnder (utbildningsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt socialnämnden) samt det kommunala bolaget Djursholms AB. Samtliga remissinstanser har nu inkommit med sina remissvar.

Detta tjänsteutlåtande sammanställer och analyserar remissutfallet, föreslår specifika revideringar i rapporten baserat på synpunkterna samt föreslår process för det fortsatta utredningsarbetet. Ärendet syftar till att tekniska nämnden godkänner remissammanställningen och de föreslagna revideringarna, för att sedan överlämna ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige som i sin tur föreslås fatta de formella besluten om att initiera de fördjupade utredningarna.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden godkänner rapporten "Utvärdering hyresmodellen", daterad 2026-10-02 och överlämnar den till kommunstyrelsen i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag av den 10 och 13 november 2025 § 120, punkt 15.

Tekniska nämndens förslag till kommunfullmäktige

1. Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att ge tekniska nämnden i uppdrag att utreda utredningspaket 1–3 i enlighet med tjänsteutlåtande, daterat 2026-10-08.
2. Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att initiera succesiv implementering av nya hyresnivåer för externa hyresgäster, i enlighet med bilaga 2 "Successiv implementering av hyresnivåer för externa hyresgäster inom välfärdsverksamhet", daterad 2026-10-02.

Bakgrund

Tekniska nämnden gavs i november 2025 (§ 120) i uppdrag av kommunfullmäktige att genomföra en utvärdering av kommunens nya hyresmodell, med slutrapportering senast under fjärde kvartalet 2026. Tekniska nämnden godkände projektdirektivet den 23 april 2026 (§ 34) och behandlade en delredovisning den 11 juni 2026 (§ 65).

Den 27 augusti 2026 (§ 84) godkände tekniska nämnden förvaltningens rapport och beslutade att remittera den till Djursholms AB, utbildningsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt socialnämnden. Samtliga remissinstanser har nu inkommit med formella styrelse- och nämndbeslut. Denna breda remittering har varit nödvändig då hyresmodellens framtida utformning och de föreslagna finansieringsformerna i hög grad påverkar välfärdsverksamheternas långsiktiga ekonomiska planering.

Sammanfattning av remissvar

Samtliga remissinstanser bedömer att rapporten utgör ett tillräckligt och bra underlag för fortsatt beredning. De ställer sig generellt positiva till att lyfta strukturella och kommunövergripande kostnader (såsom långsiktiga vakanser, strategiska utredningar och underfinansierade kulturfastigheter) från det gemensamma hyreskollektivet till särskilda budgetanslag.

Djursholms AB: Styrelsen är positiv till individuell mediadebitering enligt rapportens förslag. Bolaget välkomnar även särskilt att en separat modell och ekonomisk analys görs för att klassificera underfinansierade kulturfastigheter. I remissvaret understryks bolagets särställning som egen juridisk person. Om bolaget ska täcka vakanskostnader på annat sätt än via hyres- och arrendeintäkter från det övriga beståndet krävs ytterligare analyser och utredningar.

Kultur- och fritidsnämnden: Nämnden betonar att hyresmodellen måste förbli administrativt enkel för kommunen som helhet. Nämnden ser fastighetsverksamheten som de kommunala verksamheternas gemensamma expert som ska företräda och stötta verksamheterna, hålla en tät dialog vid planerade investeringsåtgärder, samt fungera som partner vid verksamhetsanpassningar för att nå lägsta möjliga kostnad. Nämnden uttrycker vidare skepsis mot om individuell media- och avfallsdebitering faktiskt leder till avsedda besparingar då verksamheternas förmåga att påverka förbrukningen är begränsad. Vidare efterfrågar kultur- och fritidsnämnden en närmare analys av kostnads- och nyttoeffekterna

Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

innan beslut om ett införande tas. Nyttjande av särskild finansiering för kulturhistoriskt viktiga byggnader samt särskild finansiering av vakanser bedöms som en klok väg framåt.

Utbildningsnämnden: Nämnden understryker likväl kravet på administrativ enkelhet och att fastighetsverksamheten ska fungera som expert och partner i nära samverkan och dialog. Nämnden påpekar att den nya hyresmodellen redan infördes i sin helhet den 1 januari 2025 för de kommunala verksamheterna, varför en successiv implementering inte är aktuell för egen regi. Nämnden konstaterar dock att det kan vara fördelaktigt för mindre, externa, huvudmän och betonar samtidigt att ökade kostnader för externa aktörer inte får kompenseras med högre hyror för den egna verksamheten. Liksom kultur- och fritidsnämnden efterfrågas en djupare kostnads- och nyttoanalys av mediadebiteringen. Slutligen lyfter nämnden att gymnasieskolans särställning innebär att självkostnadsprincipen är svår att tillämpa fullt ut och behöver utredas särskilt.

Socialnämnden: Socialnämnden bedömer att rapporten utgör ett tillräckligt underlag för fortsatt beredning men betonar att flera av förslagen kräver omfattande kompletterande analyser innan ett slutgiltigt ställningstagande kan göras. Nämnden lyfter fram ett antal kritiska aspekter utifrån ett vård- och omsorgsperspektiv: Nämnden understryker att för flera av förvaltningens kärnverksamheter, i synnerhet särskilda boenden, gruppboendestäder och dygnetruntomsorg, är möjligheterna att påverka el-, värme- och vattenförbrukning samt avfallsmängder begränsade.

Nämnden påpekar att nuvarande gränsdragningar gällande underhållsansvar mellan hyresvärd och hyresgäst i vissa delar upplevs som otydliga. Detta skapar onödig administration och missförstånd mellan förvaltningarna. För omsorgsverksamheter med omfattande behov av lokaler är det kritiskt att ansvar för underhåll, reinvesteringar och verksamhetsanpassningar är tydligt reglerade.

Socialnämnden stödjer fullt ut principen att vakanser, strategiska utredningar och underfinansierade kulturfastigheter bör finansieras särskilt och lyftas bort från hyreskollektivet eftersom detta ökar transparensen och skyddar de resurser som är avsedda för vård, omsorg samt stöd till barn, unga och familjer.

Bearbetning och specifika justeringar i rapporten

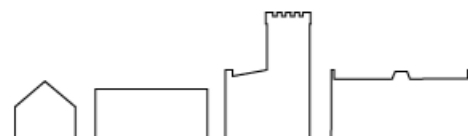
För att omhänderta de synpunkter som framkommit under remissrundan har förvaltningen omarbetat och preciserat delar av slutrapporten *Utvärdering hyresmodellen* (daterad 2026-10-02).

Gymnasieskolans särställning: Samhällsutvecklingsförvaltningen delar bedömningen att gymnasieskolan har en särställning då den verkar inom gymnasierregionens samverkan. Utifrån detta görs ett förtydligande i rapporten. Justeringen i rapporten förtydligar och fastslår att stora kostnadsökningar inom gymnasieskolan till följd av investeringar i lokalerna inte kan hanteras inom den generella hyresmodellen utan kräver en helt separat utredning av finansieringsfrågan med koppling till kommunens budgetprocess. Utredningen bör även ta hänsyn till vedertagen praxis vid större ny- och ombyggnationer och att nationella regelverk kan medge särskild finansiering av strategiska investeringar.

Djursholms AB:s bolagsstruktur: Avsnittet om strategiska kostnadstäckningsmodeller har kompletterats med text som klargör och belyser att eftersom Djursholms AB är en egen juridisk person inom kommunkoncernen, måste finansiella flöden för vakanser och underfinansierade kulturfastigheter anpassas utifrån aktiebolagsrättsliga förutsättningar.

Verksamheternas begränsningar i mediadebitering: Nämnderna lyfter fram att den potentiella besparingen kan vara begränsad och att förändringen skapar osäkerhet i budgeteringen. Samhällsutvecklingsförvaltningen kvarstår vid rekommendationen att utreda frågan vidare. För att kommunen ska nå antagna klimatmål ser förvaltningen att en utredning rörande individuell debitering rekommenderas att utredas vidare. Däremot har nämndernas oro tillmötesgåtts genom att införa ett krav på en kostnads- och nyttoanalys innan ett slutgiltigt genomförandebeslut fattas. Ett nytt textavsnitt i rapporten belyser att dygnetruntomsorg, skolor samt idrottsanläggningar har lagstadgade eller funktionella krav som gör att den påverkbara förbrukningen blir begränsad.

Revidering av underhållsansvar och fastighetsverksamhetens roll (Utvärdering av ansvarsfördelning och princip för gränsdragning): Ett förtydligande har skrivits in i rapporten som svar på resonemangen om otydliga gränsdragningslistor. Rapporten betonar nu att gränsdragningslistor ska förenklas så långt det är möjligt och framhåller vikten av att framtida underhåll och investeringar fortsatt ska planeras och prioriteras i nära dialog och samverkan med respektive verksamhet.



Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

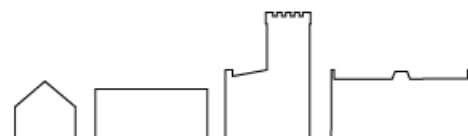
Förtydligande kring framtida successiv implementering (Successiv implementering av hyresmodellen): Texten har kompletterats med en kommentar som klargör att det föreslagna infasningsstödet vid hyreshöjningar över 20 procent endast är aktuellt för externa hyresgäster eftersom den nya hyresmodellen redan har införts i sin helhet för interna hyresgäster den 1 januari 2025. Utbildningsnämnden betonar att det tillfälliga intäktsbortfall som uppstår när externa aktörer ges en successiv implementering inte får kompenseras genom högre hyror för den egna kommunala verksamheten. Denna synpunkt föranleder emellertid ingen ändring i rapportens grundrekommendation, men samhällsutvecklingsförvaltningen förtydligar i bedömningen det faktum att merparten av de externa avtalen redan har omförhandlats och hyressatts enligt den nya modellen. Den kvarvarande volymens avtal som kan aktualisera infasningsmodellen är därför mycket begränsad.

Synpunkter som kommer tas tillvara i separata forum

Följande synpunkter ligger utanför detta ärendes ramar men kommer att tas tillvara i separata forum. Beroende på frågornas art och gränssnitt finns ett antal upparbetade mötesfora där lokal- och fastighetsförsörjningsfrågor hanteras kommunövergripande. I, den av Danderyds kommun, framtagna lokalmodellen specificeras i vilka fora som frågorna ska adresseras. De synpunkter som har inkommit nedan kommer företrädesvis hanteras i de taktiska lokalförsörjningsmötena (där avdelningschefer från förvaltningar deltar) samt kommunens styrgrupp för lokaler (där direktörer deltar). I normalfallet bereds frågan i de taktiska lokalförsörjningsmötena för att sedan lyftas till styrgruppen för inriktning och/eller beslut i frågan.

Utbildningsnämndens synpunkt om lokalkostnadsökningar till följd av ny, om- och

tillbyggnationer: Utbildningsnämnden påpekar att rapporten inte behandlar de betydande lokalkostnadsökningar som tillkommit till följd av större om- ny och tillbyggnationer. Samhällsutvecklingsförvaltningen har valt att inte justera rapporten utifrån detta, eftersom beslutad hyresmodell, enligt självkostnadsprincipen, strikt ska fördela faktiska kostnader per objekt. Förvaltningen har full förståelse för utmaningen i att stora investeringar i lokaler renderar högre lokalkostnader och att detta kan inverka negativt på verksamheternas kärnuppdrag. För att komma tillrätta med denna betydande utmaning bör frågan hanteras i kommunens budgetprocess där principer för finansiering beslutas.



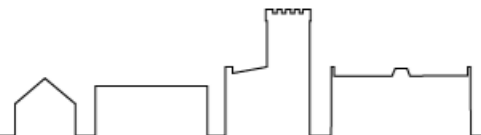
Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

Socialnämndens synpunkt om långsiktig ekonomisk förutsebarhet inom vård och omsorg: Nämnden lyfter fram att betydande hyresökningar riskerar att påverka förutsättningarna att bedriva vård- och omsorgs verksamhet och betonar att dessa effekter måste analyseras noggrant. Socialnämnden menar att den fortsatta beredningen därför bör säkerställa att förändringar i hyresmodellen inte leder till försämrade ekonomiska förutsättningar för verksamheternas kärnuppdrag. Tekniska nämnden ska bidra med god dialog och avisera ändrade hyresnivåer i god tid. Synpunkten föranleder emellertid ingen ändring i rapporten, eftersom hyresmodellen endast syftar till att transparent redogöra för och fördela fastigheternas faktiska självkostnader. För att kommunens totalekonomi ska vara långsiktig och planerbar behöver samtliga involverade förvaltningar bidra med nödvändig analys, kopplat till ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser. Att kompensera för eventuella kostnadsökningar är en fråga som bör hanteras i kommunens budgetprocess där principer för finansiering beslutas.

Kultur- och fritidsnämndens, socialnämndens samt utbildningsnämndens synpunkter om prioritering och dialog vid investeringar: Nämnderna betonar att fastighetsverksamheten bör ha en god kommunikation kring planerade investeringsåtgärder och att verksamheterna, om möjligt, bör få vara med och prioritera olika åtgärder. Denna synpunkt föranleder ingen ändring i rapporten då hyresmodellen som endast reglerar hur kostnader beräknas och fördelas, inte hur investeringsprocesser styrs. Underhåll är till syvende och sist tekniska nämndens uppdrag att prioritera och utföra för att säkerställa funktionella lokaler samt bibehålla värdet av kommunens anläggningstillgångar. Samhällsutvecklingsförvaltningen instämmer dock till fullo av värdet av en god dialog och att tillämpa en flexibilitet i planeringen av underhållsarbeten, så långt det bedöms vara möjligt.

Socialnämndens, utbildningsnämndens samt kultur- och fritidsnämndens synpunkter om att hyresmodellen bör vara administrativt enkel: Samtliga tre facknämnder understryker vikten av att hyresmodellen är administrativt enkel för kommunen som helhet och inte skapar onödig byråkrati. Synpunkten föranleder ingen ändring i rapporten, då rapportens rekommendationer om objektsspecifik hyressättning ligger fast för att säkra självkostnadsprincipen. Samhällsutvecklingsförvaltningen instämmer i att det är viktigt att säkerställa en smidig och effektiv hantering i hyressystem och rutiner.



Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

Facknämndernas synpunkter om att fastighetsverksamheten ska agera expert och partner:

Nämnderna betonar att fastighetsverksamheten ska fungera som verksamheternas gemensamma expert i fastighetsfrågor som företräder, stöttar och agerar partner med målsättningen om lägsta möjliga kostnad. Förvaltningen instämmer i att denna partnerroll är central och mycket viktig i det kommunövergripande arbetet med lokaler. Synpunkten föranleder dock ingen ändring i rapporten, eftersom en hyresmodell endast är en beräknings- och kostnadsfördelningsprincip.

Socialnämndens synpunkt om att samla all fastighetskompetens till

fastighetsverksamheten: Nämnden framhåller att fastighetskompetensen i huvudsak bör hållas samlad hos fastighetsverksamheten och att avdelningen ska ges mandat och resurser att möta nämndernas behov. Förvaltningen instämmer till fullo att fastighetskompetensen bör vara samlad i fastighetsverksamheten och att lokalkompetensen bör finnas hos fackförvaltningarna för att främja en gynnsam och proaktiv lokalförsörjning i hela kommunen. Synpunkten föranleder dock ingen ändring i rapporten, eftersom organisation och mandat i lokalförsörjningsfrågor inte berör detta specifika ärende där utvärdering av hyresmodellen avhandlas.

Fortsatt process och förslag till beslut i kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige om utredningsomfattning

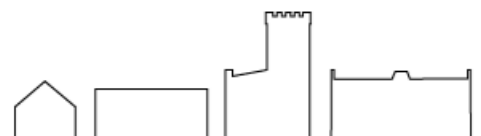
Att revidera kommunens hyresmodell och säkra en långsiktigt hållbar lokalförsörjning är ett omfattande arbete. Samhällsutvecklingsförvaltningen föreslår att rapporten överlämnas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige med förslag att ge tekniska nämnden samt förekommande fall andra berörda facknämnder, i uppdrag att initiera fyra fördjupade utredningspaket.

Utredningspaket 1 (Individuell mediadebitering)

Tekniska nämnden ges i uppdrag att genomföra en teknisk inventering av

fastighetsbeståndets förutsättningar för individuell media- och avfallsdebitering.

Utredningen ska innehålla en kostnads- och nyttoanalys som väger kostnaden mot besparingspotentialen, med särskild hänsyn till socialnämndens, utbildningsnämndens samt kultur- och fritidsnämndens verksamhetsmässiga begränsningar.



Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

Utredningspaket 2 (Särskild finansieringsmodell för vakanta lokaler samt kostnader under strategiska utredningsskeden)

Tekniska nämnden ges i uppdrag att utarbeta objektiva kriterier för när en vakant yta ska bedömas som "ej uthyrningsbar" och därmed lyftas ur hyreskollektivet. Utredningen ska definiera hur det tillfälliga intäktsbortfallet samt kostnaderna under strategiska utredningsskeden (exempelvis fastigheter under avveckling, rivning eller detaljplaneändring) kan finansieras.

Utredningspaket 3 (Klassificering och finansiering av unika kulturfastigheter)

Tekniska nämnden ges i uppdrag att genomföra en klassificerande inventering av kommunens kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Utredningen ska fastställa de faktiska driftunderskotten samt ta fram en finansieringsmodell som även tar hänsyn till Djursholms AB:s aktiebolagsrättsliga och skattemässiga förutsättningar.

Utredningspaket 4 (Riktat utredningsuppdrag kring gymnasieskolans finansieringsmodell)

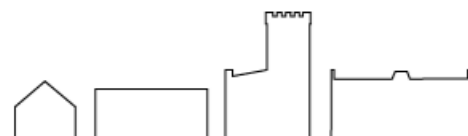
Utbildningsnämnden ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för en särskild finansieringslösning för den kommunala gymnasieskolan.

Successiv implementering av nya hyresnivåer för externa hyresgäster

Den föreslagna infasningsmodellen (för verksamheter där den nya hyresmodellen innebär en hyreshöjning över 20 procent) betraktas av samhällsutvecklingsförvaltningen som färdigutredd inom ramen för detta ärende. Modellen föreslås därför godkännas i sin helhet för framtida externa avtal. Finansieringen sker internt inom hyressystemet och belastar inte facknämndernas lokalhyror nämnvärt eftersom merparten av de externa avtalen redan är omförhandlade och andelen som i framtiden beräknas få en höjning överstigande 20 procent är marginell.

Gällande samberedning och dialog med nämnderna

Samhällsutvecklingsförvaltningen vill särskilt framhålla den goda samberedning mellan nämndledamöter samt tjänstemän från olika förvaltningar som präglat arbetet innan, under och efter remitteringen av ärendet. Remissinstansernas svar visar på ett stort engagemang för kommunens och Djursholms AB:s gemensamma ekonomi, men också på ett legitimt beaktande till de enskilda kärnverksamheternas förutsättningar.



Genom att förvaltningen nu skyndsamt arbetar in facknämndernas synpunkter säkerställs att den fortsatta processen sker i bred samverkan. Detta minskar risken för framtida målkonflikter mellan fastighetsägande, förvaltning och verksamhetsdrift.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

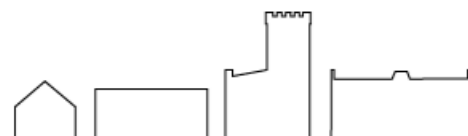
Samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer att remissomgången har varit värdefull och att den har tillfört nödvändiga och verksamhetsnära perspektiv. Det finns en kommunövergripande enighet om att den nuvarande hyresmodellen har förbättringspotential. Att finansiera dolda och långsiktiga risker, såsom långdragna strategiska utredningar, vakanser och kulturhistoriska bevarandekrav, genom ett generellt riskpåslag på hyreskollektivet, strider mot självkostnadsprincipens grundidé. Det skapar en internsubventionering där skolor, förskolor och omsorgsverksamheter tvingas bära kostnader som de inte har någon reell möjlighet att påverka.

Utifrån remissinstansernas synpunkter gör samhällsutvecklingsförvaltningen följande bedömningar.

Facknämndernas synpunkter kring media- och avfallsdebitering: Socialnämndens, utbildningsnämndens samt kultur- och fritidsnämndens oro för ökad administration och begränsat handlingsutrymme är fullt befogad. Särskilt inom dygnetruntomsorg och skollokaler är förbrukningen hårt bunden till lagstadgade krav på inomhusklimat, hygien och arbetsmiljö. Förvaltningen delar bedömningen att kommunen inte ska införa ett system som ökar kommunens totala administrativa kostnader mer än vad som sparas i energi. Genom att föreslå att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige fattar beslut om ett utredningsuppdrag med krav på en kostnads- och nyttoanalys värnas läromiljöerna, kultur- och idrottsverksamheterna samt omsorgstagarnas boendemiljö, samtidigt som den faktiska nyttan måste påvisas innan slutgiltigt införande sker.

Gymnasieskolans särställning och utredningsansvar: Samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer att detta är en utbildningsstrategisk fråga som ligger utanför hyresmodellens principer för kostnadsfördelning. Att hantera ökade hyreskostnader för gymnasieskolan är dock en viktig fråga för kommunen, inte minst med anledning av skolformens särställning gällande finansieringen.

Djursholms AB:s och strategiska kostnadstäckningsmodeller: Eftersom bolaget är en egen juridisk person inom koncernen bedömer förvaltningen det som nödvändigt att det fortsatta



Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

arbetet med dessa strategiska finansieringsmodeller utreds med tillägget att de aktiebolagsrättsliga förutsättningarna beaktas.

Hantering av successiv implementering: Vad gäller utbildningsnämndens hållning att de kommunala verksamheternas hyror inte ska belastas av den infasningsmodell som ges till externa parter, gör förvaltningen bedömningen att denna risk är mycket marginell. Eftersom merparten av de externa avtalen redan är omförhandlade och hyressatta enligt den nya modellen, är den kvarvarande volymen så pass begränsad att det tillfälliga intäktsbortfallet för fastighetsverksamheten blir av ringa omfattning.

Synpunkter som kommer tas tillvara i separata forum: Tekniska nämnden ska bidra med god dialog och avisera ändrade hyresnivåer i god tid. Synpunkten föranleder emellertid ingen ändring i rapporten, eftersom hyresmodellen endast syftar till att transparent redogöra för och fördela fastigheternas faktiska självkostnader. För att kommunens totalekonomi ska vara långsiktig och planerbar behöver samtliga involverade förvaltningar bidra med nödvändig analys, kopplat till ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser.

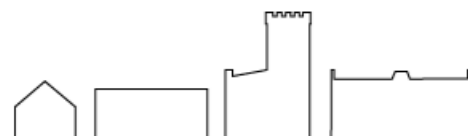
Sammanfattande bedömning: Genom att justera rapporten i enlighet med remissutfallet föreslås en förskjutning till en verksamhetsanpassad och praktiskt genomförbar hyresmodell där välfärdens resurser värnas. Förvaltningen bedömer att ärendet nu bör överlämnas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare beslut om fördjupade utredningar.

Konsekvenser för barn och unga

Detta tjänsteutlåtande redovisar remissutfallet och föreslår nästa utredningsfas, vilket innebär att beslutet i sig inte har några omedelbara konsekvenser för barn och unga i Danderyds kommun. De strategiska vägvalen och facknämndernas remissvar har däremot en betydande indirekt positiv påverkan på målgruppen framöver:

Skydd av skolan och kultur- och fritidens resurser: Genom att remissinstanserna ställer sig bakom förslaget att flytta kostnader för kulturfastigheter som inte är ekonomiskt självförsörjande, långsiktiga vakanser och strategiska utredningsskeden bort från hyreskollektivet, säkerställs att resurser som är avsedda för barn och ungas utbildning samt kultur- och fritidsverksamheter värnas.

Hantering av hyreshöjningar till följd av den nya hyresmodellen: Utredningen visar och bekräftar att ett fåtal verksamheter står inför märkbara hyresökningar vid full implementering av den nya hyresmodellen. Genom att remissinstanserna ställer sig positiva



till den föreslagna modellen för successiv implementering dämpas dessa hyresökningar under det första avtalsåret. Detta minskar risken för budgetunderskott hos mindre huvudmän, vilket i sin tur skyddar kvaliteten och kontinuiteten i barnens pedagogiska miljö.

Balanserad mediadebitering: Både utbildningsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt socialnämnden har lyft fram att barn och ungas behov av trygga och välfungerande lokaler inte får styras av sparkrav på el och värme. Den föreslagna inriktningen, att låta KS/KF besluta om en kostnads- och nyttoanalys innan individuell mediadebitering införs, säkerställer att barnens inomhus- och läromiljö förblir tryggad.

Ekonomiska konsekvenser

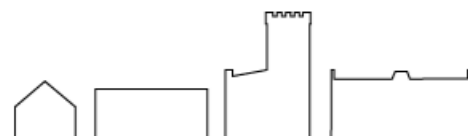
Det aktuella beslutet att godkänna remissammanställningen och överlämna rapporten medför inga omedelbara budgeteffekter. Processen framåt innebär dock viktiga ekonomiska vägval på kommunövergripande nivå som föreslås beslutas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

- **Kostnadsneutralitet i grunden:** Den föreslagna omställningen till individuell media- och avfallsdebitering är initialt helt kostnadsneutral för verksamheterna, då grundhyran sänks med motsvarande belopp i enlighet med självkostnadsprincipen.
- **Särskild finansiering av strukturella risker:** Genom särskild finansiering renodlas hyressättningen mot faktiska objektkostnader. De strukturella kostnaderna, främst för ej uthyrningsbara vakanta ytor samt driftunderskott för unika kulturfastigheter, föreslås lyftas ur hyreskollektivet. Dessa kostnader döljs därmed inte i fastighetsverksamhetens interna hyressättning utan synliggörs inom ramen för en särskild finansiering.

Miljökonsekvenser

Den föreslagna strategiska inriktningen att flytta det rörliga driftsansvaret för media och avfall till hyresgästerna bedöms medföra betydande positiva miljökonsekvenser och minska kommunens samlade klimatavtryck över tid.

- **Incitament för resurshushållning:** När kostnaderna blir rörliga och direkt påverkbara flyttas styrningen till de lokalanvändare som faktiskt har möjlighet att vidta åtgärder för en besparing.
- **Koppling till Avfallsplanen:** Modellen utgör ett verktyg för att möjliggöra kravuppfyllelse i kommunens "Avfallsplan 2021–2032". Genom att hyresgästerna själva får bära



Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

kostnaden för avfallshantering och dimensionering av kärl skapas ekonomiska drivkrafter för källsortering. Detta stöttar direkt avfallsplanens periodmål för 2027–2029, vilket föreskriver att mängden restavfall som hade kunnat återvinnas ska ha minskat med minst 70 procent till år 2029 jämfört med 2021 års nivå.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

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

Expedieras
Kommunstyrelsen
Socialnämnden

Datum: 2026-10-08

Diarienummer: TN 2026/0125

Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Djursholms AB