

Tekniska kontoret  
Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

## **Antagande av hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB**

*Återremitterat ärende från kommunfullmäktige.*

### **Ärendet**

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 16 oktober 2023 (§ 127) behandlade kommunfullmäktige kommunstyrelsens förslag av den 2 oktober 2023 (§ 151) om att anta hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB. Ärendet återremitterades av en minoritet med stöd av 50 kap 50 § kommunallagen.

Återremissens motivering lyder enligt följande:

”1. Kommunens totala kostnad för fastigheterna ska täckas och kostnaderna ska fördelas i enlighet med de olika fastighetsobjektens elevkapacitet och standard.

2. I kapitlet ’Uppsägning lokalhyresavtal’ ska tilläggas att större skolfastigheter inför uthyrning delas upp i delbara enheter som uppfyller kraven i samma kapitel. Varje sådan enhet utgör därefter minsta objekt för uthyrning.

3. Kapitlet ’Uppsägning lokalhyresavtal’ kompletteras enligt följande:

’Avseende skolfastighet/del av skolfastighet, som ej blir uthyrd till interna eller externa skolhuvudmän, skall i första hand möjligheten tillämplig extern hyresgäst undersökas. Kommunstyrelsen fattar beslut om sådan uthyrning. I andra hand är det kommunstyrelsen genom kommunledningskontoret som inträder som hyresgäst för det tomställda objektet, i enlighet med tidigare beslut i kommunstyrelsen 2021-09-20, KS 2021/0355.’”

Efter återremissen har ärendet beretts ytterligare med utgångspunkt i återremissens motivering. Bedömningen är att inga ändringar bör genomföras av det förslag som lämnades av kommunstyrelsen den 2 oktober 2023 (§ 151) om att anta hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB.

### **Tekniska kontorets förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige beslutar att anta föreslagen hyresmodell från 1 januari 2024 och med en implementationstid om ett år som betyder att de nya hyrorna börjar gälla först från 1 januari 2025 i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2023-09-12.

Tekniska kontoret  
Anders Forsberg

### **Tekniska kontorets utredning**

Ärendets utredning framgår av tekniska kontorets tjänsteutlåtande, daterat 2023-09-12. Efter kommunfullmäktiges återremiss den 16 oktober 2023 (§ 127) har ärendet beretts ytterligare med utgångspunkt i återremissens motivering.

Avseende punkt 1 har alternativa hyresmodeller enligt kapacitet och standard utretts men valts bort då förordad modell, innebärande en självkostnadsbaserad hyra för skollokaler, bedöms vara mest effektiv, transparent och administrativt enkel att hålla uppdaterad. Föreslagen modell möjliggör dock interna omfördelningar av hyreskostnader enligt nämndernas specifika förutsättningar.

Avseende punkt 2 är bedömningen av uppsägningar av lokaler och den omfattning de kan göras hanteras i kommunens antagna riktlinjer för lokaluppsägningar. Inventering av uppsägningsbara delar av lokalhyresavtal kan göras oaktat den hyresmodell som nu föreslås.

Avseende punkt 3 hänvisas till kommunens uthyrningsstrategi (KS 2020/0174) där kommunstyrelsen kan besluta att en lokal ska vara tomställd (strategisk tomställning) om en överetablering inom ett verksamhetsområde riskerar att uppstå vid en uthyrning. Kommunstyrelsen åtar sig hyreskostnaderna vid en strategisk tomställning. Vid en tomställning där inga restriktioner avseende uthyrning beslutats åvilar risken med uteblivna hyresintäkter tekniska nämnden. Uthyrning till andra verksamheter än den lokalen gränsar till bör därför kunna beslutas direkt av tekniska nämnden i enlighet med gällande reglemente.

### **Tekniska kontorets bedömning**

Bedömningen är att inga ändringar bör genomföras av det förslag till hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB som lämnades av kommunstyrelsen den 2 oktober 2023.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Beslutet medför inga konsekvenser för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Beslut om att anta principer för ny hyresmodell får inga ekonomiska konsekvenser år 2024. Det är först 2025 som det får ekonomiska konsekvenser och får hanteras i kommande ordinarie budgetprocess.

Tekniska kontoret noterar även att tekniska nämnden lyfter frågan om finansiering av bostäder och pekar på problematiken med finansiering enligt

**Datum** 2023-11-07  
**Diarienummer** KS 2023/0154

Tekniska kontoret  
Anders Forsberg

bruksvärdesmodellen. Även detta får hanteras i kommande ordinarie budgetprocess.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Stefan Sorpola  
Teknisk direktör

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Antagande av hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB
2. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, daterat 2023-09-12
3. Föreslagen hyresmodell för fastigheter ägda av kommunen och Djursholms AB
4. Kultur- och fritidsnämndens beslut, 2023-06-13 § 50
5. Kultur- och fritidsnämndens yttrande, 2023-05-28
6. Bildningsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-05-28
7. Socialnämndens beslut 2023-06-14 § 96
8. Socialnämndens yttrande, 2023-05-26
9. Socialförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-05-16
10. Reservation MP, 2023-06-14
11. Tekniska nämndens beslut, 2023-06-14 § 75
12. Tekniska nämndens yttrande, 2023-06-01
13. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, 2023-06-01
14. Utbildningsnämndens beslut, 2023-06-14 § 54
15. Utbildningsnämndens yttrande, 2023-06-14
16. Bildningsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-05-23
17. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut, 2023-05-15 § 23
18. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2023-03-28
19. Fastighetsnämndens beslut, 2022-10-27 § 63

Expedieras  
Tekniska nämnden  
Socialnämnden  
Utbildningsnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden