DANDERYDS KOMMUN

Bilaga

Datum: 2026-10-02
Diarienummer: TN 2026/0125
Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Successiv implementering av hyresnivåer för externa hyresgäster inom välfärdsverksamhet

Vid införandet av den nya hyresmodellen kan hyreshöjningar för vissa verksamheter bli påtagliga. För att säkerställa en stabil övergång och ge kommunala och fristående välfärdsverksamheter rimliga förutsättningar att anpassa sina budgetar, föreslås en modell för successiv implementering. Syftet är att mildra den omedelbara ekonomiska effekten av hyresjusteringar samt motverka plötsliga underskott i kärnverksamheterna.

Omfattning och villkor

Modellen föreslås gälla under specifika och avgränsade kriterier:

- **Målgrupp:** Gäller externa befintliga eller nya hyresgäster inom välfärdsverksamhet.
- **Tröskelvärde:** Modellen aktiveras endast när den nya hyran innebär en ökning som överstiger kommande KPI-indexering med 20 procent eller mer.
- **Avtalslängd:** Förutsätter att hyresgästen tecknar ett avtal på minst tre år eller längre.

Hyresjusteringar på grund av större verksamhetsanpassningar eller hyresgästsstyrda investeringar som innebär tilläggshyra omfattas inte av modellen.

Modellens uppbyggnad

Införande av nya hyresnivåer sker stegvis under det första avtalsåret enligt följande modell:

- **Månad 1–6:** Verksamheten betalar bashyran plus 1/3 (33 %) av den totala hyreshöjningen.
- **Månad 7–12:** Verksamheten betalar bashyran plus 2/3 (66 %) av den totala hyreshöjningen.
- **Månad 13 och framåt:** Full hyra erläggs enligt det nya avtalet.

Spärregler vid förtida avflyttning: Om en verksamhet säger upp avtalet i förtid (trots treårsavtalet) bör det finnas en klausul om att den efterskänkta hyran under månad 1–12 ska återbetalas retroaktivt. Annars blir modellen en ekonomisk risk för Tekniska nämnden eller kommunen som helhet.

Finansiering av intäktsbortfall

Under de första 12 månaderna uppstår ett tillfälligt intäktsbortfall för Tekniska nämnden. Bortfallet finansieras internt inom hyresmodellen genom att öka det generella riskpåslaget för samtliga objekt.