DANDERYDS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Datum: 2026-09-11
Diarienummer: DJ 2026/0035

Till: Djursholms AB

Djursholms AB
Johan Castwall

Svar på remiss om utvärdering av hyresmodellen

Ärendet

På Kommunfullmäktiges uppdrag har Tekniska nämnden låtit genomföra en omfattande utvärdering av kommunens nya hyresmodell. Utvärderingen belyser de faktiska ekonomiska effekterna under den pågående implementeringsperioden. Vidare prövas självkostnadsprincipens kommunalrättsliga och hyresrättsliga legitimitet, med fokus på de skadeståndsrisker som kan uppstå om självkostnaden överstiger skälig marknadshyra. Rapporten redovisar även en omvärldsanalys av fyra jämförbara kommuner. Utvärderingen utmynnar även i följande konkreta rekommendationer inom fyra områden för att utveckla hyresmodellen samt modell för successiv implementering:

Övergång till individuell media- och avfallsdebitering: Kostnadsansvaret för el, värme, vatten och avfall flyttas till respektive hyresgäst. Detta skapar ekonomiska incitament för resurshushållning och gör modellen kostnadsneutral genom en motsvarande sänkning av grundhyran.

Hantering av fastigheter där självkostnad överstiger marknadshyra: För att eliminera dolda subventioner i det generella riskpåslaget föreslås att eventuella driftunderskott (för kulturfastigheter) finansieras via särskilda budgettillskott.

Särskild finansiering under strategiska utredningsskeden: När en välfärdsfastighet tomställs för att utredas (inför till exempel rivning, försäljning eller ändrad detaljplan) föreslås kostnaderna för löpande drift och kapital täckas genom en särskild finansiering i stället för att belasta hyreskollektivet.

Vakanshantering: Långsiktigt vakanta ytor som bedöms som ej uthyrningsbara föreslås lyftas ut ur hyresberäkningen och finansieras särskilt.

Vid Tekniska nämndens sammanträde 2026-08-27 beslutade nämnden att godkänna framtagen rapport samt att den remitteras till berörda facknämnder samt Djursholms AB för

synpunkter. Tekniska nämnden beslutade också att Djursholms AB och nämnderna bör beakta följande aspekter i remissvaret:

Angående förslag till individuella media- och avfallsdebitering: Vilka möjligheter och utmaningar ser er nämnd respektive bolagsstyrelse med att införa kostnadsansvar för media- och avfallsdebitering i hyresavtalen i syfte att främja resurshushållning och miljömedvetenhet?

Angående förslag till successiv implementering av hyresmodellen: Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på den generella modell som nu föreslås med avseende på implementeringstid, grad av hyresnedsättning samt tröskelvärde?

Angående strategiska kostnadstäckningsmodeller: Vilka generella konsekvenser ser er nämnd respektive bolagsstyrelse, ur ett verksamhetsperspektiv, med att flytta ansvaret för vakanser, strategiska utredningar och underfinansierade kulturfastigheter från det gemensamma riskpåslaget till särskilda budgetanslag?

Angående avtalstider och underhållsansvar: Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på avtalstider och gränsdragning beträffande underhållsansvar mellan hyresvärd och hyresgäst?

Övrigt: Har er nämnd respektive bolagsstyrelse några ytterligare övergripande synpunkter på hur den nya hyresmodellen kan utvecklas för att bättre stödja er verksamhets lokalförsörjning.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsens beslut

1. Styrelsen godkänner VD:s förslag till remissyttrande.
2. Styrelsen överlämnar remissyttrandet till Tekniska nämnden.

Styrelsens yttrande

Djursholms AB lämnar främst generella synpunkter på de förslag till utveckling av modellen som redovisas i utvärderingen och konstaterar i likhet med rapporten att ytterligare utrednings- och analysarbete behöver göras.

Bolaget är generellt sett positiv till förslaget att kostnadsansvaret för el, värme, vatten och avfall flyttas till respektive hyresgäst. Det skapar incitament för resurshushållning och ett införande skulle vara en anpassning till vad som är praxis på hyresmarknaden. Innan ett införande krävs dock ett utrednings- och inventeringsarbete för att bland annat kartlägga

fastighetsbeståndets tekniska förutsättningar för separerad mätning samt för att beräkna investeringsbehovet för mätutrustning och systemintegration.

I utvärderingen analyseras hur tre specifika ekonomiska risker ska finansieras. Det gäller kostnadstäckning vid vakanser, när ett fastighetsobjekt inte kan bära sina egna kostnader och hur finansieringen ska ske under strategiska utredningsskeden. Idag täcks Samhällsbyggnadsförvaltningens kostnader för dessa risker av ett generellt riskpåslag på det övriga hyreskollektivet. I utvärderingen lyfts för- och nackdelar med att ta fram en kostnadstäckningsmodell via en särskild central finansiering.

Djursholms AB är en egen juridisk person inom kommunkoncernen. Om bolaget ska täcka sina kostnader för exempelvis vakanser på annat sätt än via hyres- och arrendeintäkter från övrigt bestånd krävs ytterligare analyser och utredningar.

I utvärderingen lyfts frågan om hur unika kulturfastigheter som inte är bär sina egna kostnader kan finansieras. För Djursholms AB är detta en mycket viktig fråga och bolaget ser positivt på att en separat modell utreds och att en inventering och ekonomisk analys görs för att klassificera kulturfastigheterna och införliva objekten i långsiktiga förvaltningsplaner.

Konsekvenser för barn och unga

Remissyttrandet har inga direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Remissyttrandet medför inga omedelbara ekonomiska konsekvenser

Johan Castwall

VD

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Svar på remiss om utvärdering av hyresmodellen
2. Tjänsteutlåtande Återrapportering av framtagen utvärdering av hyresmodellen, daterat 2026-08-19
3. Protokoll TN 2026-08-27 § 84
4. Rapport – utvärdering hyresmodellen

Expedieras

Tekniska nämnden