DANDERYDS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Datum: 2026-09-17
Diarienummer: SN 2026/0156

Till: Socialnämnden

Socialförvaltningen
Jennifer Gavin Hagelin

Remissvar på tekniska nämndens rapport om utvärdering av hyresmodellen

Ärendet

Socialnämnden har av tekniska nämnden mottagit remiss av rapport: ”utvärdering av hyresmodellen”. Följande frågor ska besvaras av socialnämnden:

1. 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?
2. Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på den generella modell som nu föreslås med avseende på implementeringstid, grad av hyresnedsättning samt tröskelvärde?
3. 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?
4. Hur ser er nämnd respektive bolagsstyrelse på avtalstider och gränsdragning beträffande underhållsansvar mellan hyresvärd och hyresgäst?
5. Har er nämnd respektive bolagsstyrelse några ytterligare övergripande synpunkter på hur den nya hyresmodellen kan utvecklas för att bättre stödja er verksamhets lokalförsörjning.

Socialnämnden lämnar härmed sitt remissvar.

Socialförvaltningens förslag till beslut

Socialnämndens beslut

Socialnämnden beslutar att godkänna remissvaret och överlämna det till tekniska nämnden

Klicka här för att lägga till text.

Bakgrund

I november 2025 beslutade kommunfullmäktige (§120) att uppdra till tekniska nämnden att kommunens hyresmodell skulle utvärderas och att uppdraget ska återrapporteras senast kvartal 4 2026 till kommunstyrelsen.

Tekniska nämnden beslutade den 27 augusti 2026 i ärende TN 2026/0125 att översända rapport: *”Utvärdering av hyresmodellen”* på remiss till Djursholms AB, utbildningsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt socialnämnden för inhämtande av synpunkter senast den första oktober 2026.

Socialförvaltningens bedömning

Socialnämnden bedömer att rapporten ger ett tillräckligt underlag för remittering och fortsatt beredning. Flera av de föreslagna förändringarna förutsätter dock kompletterande analyser av finansiering, ansvarsfördelning och praktiskt genomförande innan slutligt ställningstagande kan göras.

Det som socialnämnden bedömer särskilt viktigt i den fortsatta beredningen är följande:

- Hyresmodellen bör vara administrativt enkel för kommunen som helhet.
- Fastighetsavdelningen är de kommunala verksamheternas gemensamma expert i fastighetsfrågor och bör företräda samt stödja verksamheterna i fastighetsrelaterade frågor.
- Fastighetsavdelningen bör ha en god dialog med verksamheterna kring planerade investeringsåtgärder, underhållsinsatser och verksamhetsanpassningar. Genomförandet bör ske i nära samverkan med verksamheten och, där det är möjligt, bör verksamheterna ges möjlighet att bidra till prioriteringen av olika åtgärder.
- Vid önskemål om verksamhetsanpassningar bör fastighetsavdelningen agera verksamhetens partner och bidra med kompetens för att säkerställa att åtgärder genomförs till lägsta möjliga kostnad i förhållande till önskad funktion och kvalitet.
- Det är inte klarlagt att individuell media- och avfallsdebitering kommer att leda till de besparingar som förutsätts i utredningen. För många verksamheter, inte minst inom vård och omsorg, är möjligheterna att påverka energianvändning,

uppvärmning, vattenförbrukning och avfallsmängder begränsade. Samtidigt kan modellen medföra ökade administrativa krav. En närmare analys av kostnads- och nyttoeffekterna bör därför genomföras innan ställning tas till ett införande.

- Nyttjande av särskild finansiering för kulturhistoriskt viktiga byggnader bedöms vara en ändamålsenlig lösning.
- Frågor gällande överkapacitet, vakanser och strategiska utredningar bör hanteras på kommunövergripande och politisk nivå. Kostnader för sådana strukturella förhållanden bör inte belasta de kommunala verksamheterna genom hyressättningen.
- För socialnämndens verksamheter är långsiktig ekonomisk förutsebarhet av särskild betydelse. Betydande hyresökningar riskerar att påverka förutsättningarna att bedriva vård- och omsorgsverksamhet och bör därför analyseras noggrant innan förändringar genomförs.

Svar på remissens frågor

1. Vilka möjligheter och utmaningar ser er nämnd med att införa kostnadsansvar för media- och avfallsdebitering?

Socialnämnden ser att ett tydligare samband mellan förbrukning och kostnadsansvar i vissa fall kan bidra till ökad resurshushållning och miljömedvetenhet.

Samtidigt är det inte klarlagt att individuell media- och avfallsdebitering kommer att ge de besparingar som förutsätts i utredningen. För flera av socialnämndens verksamheter, exempelvis särskilda boenden och andra omsorgsverksamheter, är möjligheterna att påverka energianvändning, uppvärmning, vattenförbrukning och avfallsmängder begränsade eftersom verksamheterna behöver upprätthålla lagstadgade krav på kvalitet, tillgänglighet och arbetsmiljö.

Socialnämnden ser även en risk för ökad administration och ökade uppföljningskostnader. En fördjupad analys av kostnads- och nyttoeffekterna bör därför genomföras innan ställning tas till ett eventuellt införande.

2. Hur ser nämnden på den generella modellen avseende implementeringstid, grad av hyresnedsättning samt tröskelvärde?

Socialnämnden ser positivt på ambitionen att mildra effekterna av större hyresförändringar genom övergångsregler.

Samtidigt är det viktigt att de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna för verksamheterna tydliggörs. För socialnämndens vård- och omsorgsverksamheter kan betydande hyresökningar få stor påverkan på verksamhetens ekonomi även om de införs successivt över tid.

Den fortsatta beredningen bör därför säkerställa att förändringar i hyresmodellen inte leder till försämrade ekonomiska förutsättningar för verksamheternas kärnuppdrag.

3. Vilka konsekvenser ser nämnden av att flytta ansvar för vakanser, strategiska utredningar och underfinansierade kulturfastigheter till särskilda budgetanslag?

Socialnämnden stödjer principen att kostnader för överkapacitet, vakanser och strategiska utredningar hanteras utanför det ordinarie hyreskollektivet.

Sådana kostnader uppstår ofta till följd av kommunövergripande planering eller politiska beslut och bör därför finansieras genom särskilda centrala budgetanslag. Detta ökar transparensen i hyressättningen och minskar risken för att verksamheterna belastas med kostnader som de inte har möjlighet att påverka.

Socialnämnden delar även bedömningen att särskilda finansieringslösningar för kulturhistoriskt värdefulla fastigheter är ändamålsenliga.

4. Hur ser nämnden på avtalstider och gränsdragning beträffande underhållsansvar mellan hyresvärd och hyresgäst?

Socialnämnden anser att ansvarsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst behöver förtydligas.

Nuvarande gränsdragningar upplevs i vissa delar som otydliga, vilket kan skapa onödig administration och leda till olika tolkningar mellan förvaltningarna. För verksamheter med omfattande lokalberoende, såsom särskilda boenden, gruppbostäder och övriga omsorgsverksamheter, är det särskilt viktigt att ansvar för underhåll, reinvesteringar och verksamhetsanpassningar är tydligt reglerat.

Nämnden ser ett fortsatt behov av att fastighetskompetensen huvudsakligen samlas hos fastighetsavdelningen, som bör ha mandat och resurser att möta verksamheternas behov och fungera som ett kvalificerat stöd i fastighetsrelaterade frågor.

5. Har nämnden några ytterligare övergripande synpunkter på hur hyresmodellen kan utvecklas?

Socialnämnden anser att den fortsatta utvecklingen av hyresmodellen bör utgå från:

- ökad transparens och ekonomisk förutsebarhet,
- tydlig ansvarsfördelning mellan verksamheter och fastighetsorganisation,
- minimerad administrativ belastning för verksamheterna,
- dialog och samverkan mellan fastighetsavdelningen och verksamheterna,
- finansiering av strukturella och kommunövergripande kostnader utanför hyreskollektivet,
- en organisation där fastighetskompetensen i huvudsak hålls samlad hos fastighetsavdelningen.

En sådan inriktning bedöms skapa bättre förutsättningar för en långsiktigt hållbar lokalförsörjning samtidigt som verksamheterna kan fokusera på sitt kärnuppdrag.

Konsekvenser för barn och unga

Förslagen i rapporten avser i första hand kommunens interna hyresmodell och bedöms därför inte få några direkta konsekvenser för barn och unga. Indirekt kan dock förändringar som medför ökade lokalkostnader för socialnämndens verksamheter påverka det ekonomiska utrymmet för insatser riktade till barn, unga och familjer. Det är därför viktigt att eventuella förändringar i hyresmodellen genomförs på ett sätt som inte försämrar förutsättningarna att tillhandahålla stöd, vård och omsorg med god kvalitet för barn och unga som är i behov av socialnämndens insatser

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av de föreslagna förändringarna kan i nuläget inte bedömas fullt ut. Förslagen kan innebära förändrade hyreskostnader för socialnämndens verksamheter genom justerade hyresnivåer samt ett eventuellt kostnadsansvar för media-

och avfallsförbrukning. Om kostnadsökningar uppstår utan motsvarande finansiering kan detta påverka nämndens ekonomiska handlingsutrymme. Socialnämnden bedömer därför att ytterligare analyser av de långsiktiga ekonomiska effekterna bör genomföras innan förändringarna införs, särskilt för att säkerställa att verksamheternas förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag inte försämras.

Åsa Lundgren
Socialdirektör

Jennifer Gavin Hagelin
Kvalitet- och utvecklingschefsocialdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Remissvar på tekniska nämndens rapport om utvärdering av hyresmodellen

Expedieras
Samhällsutvecklingsförvaltningen