

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Tjänsteutlåtande Projektdirektiv avseende utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell

Ärendet

I november 2025 beslutade kommunfullmäktige (§120) att uppdra till tekniska nämnden att utvärdera kommunens hyresmodell och återrapportera till kommunstyrelsen senast kvartal 4 2026. Nuvarande modell började implementeras den första januari 2025.

Erfarenheter sedan modellens införande har under det senaste året visat på ett antal utmaningar beträffande situationer där självkostnadshyran markant överstiger en bedömd marknadshyra, risk kopplat till avtalstider samt finansiering av vakanser.

I tillägg till uppdraget att utvärdera hyresmodellen föreslår samhällsutvecklingsförvaltningen att utvärderingen av hyresmodellen kompletteras med framtagande av förslag på revideringar av nuvarande hyresmodell. Skälen till att utredningen föreslås utökas med denna del är dels det ordförandeförslag som tekniska nämnden beslutat om den 26 mars 2026 (§32) men dels även utifrån identifierade utmaningar som förvaltningen gjort utifrån den faktiska implementeringen av hyresmodellen.

I projektdirektivet för kommande utredning föreslås utvärdering och framtagande av förslag till justering av hyresmodellen innefatta ett antal fokusområden. Gällande utvärderingen föreslås utredningen redogöra för ekonomiska konsekvenser inom kategorin välfärd, självkostnadsprincipens legitimitet, omvärldsanalys samt utvärdering av gränsdragningslista.

Utöver en utvärdering av den befintliga modellen föreslås även utredningen ge förslag till revideringar avseende hantering av självkostnadshyror som markant överstiger marknadshyror, kommungemensam lokalbank samt avtalstider och riskhantering.

Målsättningen är att utredningen i sin helhet ska mynna ut i ett beslutsunderlag inför politiskt beslut i tekniska nämnden på sammanträdet den 27 augusti 2026. Då de revideringar som föreslås utredas påverkar de grundläggande förutsättningarna för hyressättning föreslås tekniska nämnden rekommendera att förhyrande nämnder får förslaget på remiss.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden godkänner bifogat projektdirektiv för utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell för kommunens fastighetsbestånd.
2. Tekniska nämnden ger samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att genomföra utvärderingen i enlighet med direktivet och åiterrapportera senast på tekniska nämndens sammanträde den 27 augusti 2026.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 4 december 2023 (§ 166) att anta ny hyresmodell för Danderyds kommun och Djursholms AB. För lokaler som används för välfärdsverksamhet gäller en självkostnadsbaserad hyressättning på objektsnivå vilket innebär att hyrorna ska täcka kommunens faktiska kostnader för att äga, driva och underhålla fastighetsbeståndet. För kommersiella lokaler tar kommunen ut marknadshyra och för bostäder gäller bruksvärdessystemet.

Från och med den första januari 2025 har hyresmodellen successivt implementerats. Initialt genom att hyressättningen av interna hyresgäster övergått till den nya modellen och i senare skeden, löpande, i takt med att externa avtal löpt ut.

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

Den 26 mars (§ 32) uppdrog Tekniska nämndens ordförande till samhällsutvecklingsförvaltningen att utreda en modell för successiv implementering av självkostnadshyror. Modellen ska vara styrande avseende införandet av nya hyresnivåer för lokalhyresgäster, inom kategorin välfärd, där begärda självkostnadshyror markant överstiger tidigare gällande hyresnivåer.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Nuvarande modell började implementeras den första januari 2025. Samtliga interna hyresgäster har sedan dess en hyressättning enligt den nya modellen. Implementeringen av nya hyror för externa hyresgäster löper på i takt med att avtalstiderna löper ut. Till dags dato har cirka hälften av alla externa hyresavtal inom kategori välfärd omförhandlats.

Tekniska nämnden har nu fått i uppdrag av kommunfullmäktige att utvärdera kommunens nya hyresmodell och åiterrapportera denna till kommunstyrelsen senast det fjärde kvartalet 2026.

Erfarenheter sedan modellens införande har under det senaste året visat på ett antal utmaningar beträffande situationer där självkostnadshyran markant

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

överstiger en bedömd marknadshyra, risk kopplat till avtalstider samt finansiering av vakanser.

Ordförandeinitiativ i tekniska nämnden 26 mars (§ 32)

Tekniska nämndens ordförande har gett samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att utreda och föreslå en modell för successiv implementering av hyresmodellen. Syftet med uppdraget är att tillgodose tekniska nämndens ansvar för korrekt hyressättning och hyresgästernas möjligheter att planera och förhålla sig till förändrade ekonomiska förutsättningar.

Uppdraget består av följande huvudinriktningar:

- Uppdra till förvaltningen att utreda och ge förslag på en modell för successiv implementering av självkostnadshyror inom kategorin välfärd.
- Uppdra till förvaltningen att definiera vilka förutsättningar som ska vara rådande för att modellen ska tillämpas.
- Uppdra till förvaltningen att utreda ekonomiska konsekvenser och föreslå finansiering av framtida effekter av införandet.

Förslag till revidering av hyresmodellen

I tillägg till uppdraget att utvärdera hyresmodellen föreslår samhällsutvecklingsförvaltningen att utvärderingen av hyresmodellen kompletteras med framtagande av förslag på revideringar av nuvarande hyresmodell. Skälen till att utredningen föreslås utökas med denna del är dels det ordförandeförslag som tekniska nämnden beslutat om den 26 mars (§32) men dels även utifrån identifierade utmaningar som förvaltningen gjort utifrån den faktiska implementeringen av hyresmodellen.

Projekt direktivets föreslagna omfattning

I projektdirektivet för kommande utredning föreslås utvärdering och framtagande av förslag till justering av hyresmodellen innefatta ett antal fokusområden. Gällande utvärderingen föreslås utredningen redogöra för ekonomiska konsekvenser inom kategorin välfärd, självkostnadsprincipens legitimitet, omvärldsanalys samt utvärdering av gränsdragningslista.

Utöver en utvärdering av den befintliga modellen föreslås även utredningen ge förslag till revideringar avseende hantering av självkostnadshyror som markant överstiger marknadshyror, kommungemensam lokalbank samt avtalstider och riskhantering.

Målsättningen är att utredningen i sin helhet ska mynna ut i ett beslutsunderlag inför politiskt beslut i tekniska nämnden på sammanträdet den 27 augusti 2026. Då de revideringar som föreslås utredas påverkar de grundläggande förutsättningarna för hyressättning föreslås tekniska nämnden rekommendera att förhyrande nämnder får förslaget på remiss.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer att en utvärdering är nödvändig för att skapa långsiktig stabilitet i lokalförsörjningen. Genom att fastställa tydliga principer och beräkningsgrunder kan framtida hyresnivåer bli mer planerbara för både hyresvärd och hyresgäst. I dagsläget är cirka hälften av alla externa avtal inom kategorin välfärd omförhandlade i enlighet med den nya hyresmodellen. Förvaltningen understryker därför att utvärderingen inte kommer att göras på ett fullständigt empiriskt underlag.

Erfarenheter sedan modellens införande har under det senaste året visat på ett antal utmaningar beträffande situationer där självkostnadshyran markant överstiger en bedömd marknadshyra, risk kopplat till avtalstider samt finansiering av vakanser. Samhällsutvecklingsförvaltningens rekommendation är därför att även förslag till framtida revidering av hyresmodellen utreds i tillägg till den utvärdering som nämnden fått i uppdrag att genomföra.

Vidare är förvaltningens förslag att det uppdrag som gavs att utreda en modell för successiv implementering, genom ordförandeinitiativ den 26 mars, införlivas i föreliggande projektdirektiv.

Konsekvenser för barn och unga

Utvärderingen i sig har inga konsekvenser för barn och unga men resultatet kan leda till justeringar av kostnadsmodell för hyressättningen av lokaler i vilka barn och unga har sina verksamheter.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagande av beslutsunderlaget i sig rymms inom befintlig budget, men resultatet kan leda till justeringar av framtida hyresintäkter och utgifter.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Tjänsteutlåtande Projektdirektiv avseende utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell
2. Projektdirektiv, Utvärdering och förslag till revidering av kommunens hyresmodell
3. Kommunfullmäktiges beslut, 2023-12-04 §166
4. Kommunfullmäktiges beslut, 2025-11-10 §120
5. Tekniska nämndens beslut, 2026-03-26 §32

Datum
2026-04-17**Diarienummer**
TN 2026/0125Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg