

Socialnämnden

Daniel Bäckman
Controller

daniel.backman@ekero.se

Principer för hyressättning i särskilda boendeformer i Ekerö kommun

Dnr SN17/36

Inledning

För att en lägenhet i ett särskilt boende och en jämförelselägenhet ska vara likvärdiga krävs att de i allt väsentligt motsvarar varandra. Det innebär kortfattat att de ska ha ungefär samma storlek, samma rumsantal och ungefär samma modernitetsgrad. De ska ligga ungefär lika i förhållande till ortens centrala delar och boendemiljön i stort ska vara någorlunda likvärdig. En relativt stor tolerans krävs för att jämförelsematerialet ska bli tillräckligt stort och därmed mera rättvisande, men skillnaderna får inte vara avsevärda.

Modellen för hyressättning av Ekerö kommuns lägenheter och enkelrum i särskilda boenden, förutom korttidsboenden, har utarbetats med hänsyn till hyreslagen med dess bruksvärdesprincip och rättspraxis, samt likhetsprincipen i hyresförhandlingslagen. Hyressättningen sker utifrån gällande bruksvärdeshyra för en åberopad bakgrunds- eller jämförelselägenhet beroende på om det är ett särskilt boende för äldre, gruppboende eller serviceboende, i första hand i allmännyttans bostadsbestånd i Ekerö kommun. Vid trapphusboenden med privata hyresvärdar väljs som jämförelselägenhet om möjligt en hyresförhandlad lägenhet med bruksvärdeshyra i samma byggnad som prövningslägenheten. Vid hyressättning av serviceboenden hyressätts enbart den enskilda lägenheten.

Hyressättningen av lägenheter i särskilt boende för äldre samt gruppboenden byggs på tre delar:

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter; tillgång till allmänna utrymmen, service, närhet, trygghet m.m. på samma sätt som rättspraxis utformats.

Hyran sätts sedan till summan av vad som beräknats för respektive del.

Den enskilda lägenheten

Mot bakgrund av hur lägenhetsbeståndet och hyressättningen av lägenheterna hos allmännyttan i Ekerö kommun ser ut är det mest rättvisande att använda normhyra 91 vid jämförelse av olika lägenhetstyper och lägenhetsstorlekar och utgå ifrån den hyresförhandlade hyran i bakgrunds- eller jämförelselägenheten.

Normhyran i dess grundmodell som används tar inte hänsyn till läget eller lägenhetens modernitet. Därför har en bedömning gjorts av dessa faktorer i förhållande till provningsobjektets läge och modernitet. Skillnad i läge har prissatts med maximalt 100 kr per kvm och år på bakgrunds- eller jämförelselägenhetens normhyra. På motsvarande sätt har skillnad i modernitet prissatts med maximalt 200 kr per kvm och år, oftast beroende på när provningslägenheten är byggd i förhållande till jämförelselägenheten. Baserat på den justerade hyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten har grundhyran för provningslägenheten beräknats med hjälp av bakgrunds- eller jämförelselägenhetens normhyra. Hyran för den enskilda lägenheten har i nästa steg justerats genom att komplettera hyressättningen med värdering av avvikande standard mot bakgrunds- eller jämförelselägenheten för de faktorer som inte ingått vid beräkningen av grundhyran. Detta sker enligt principer och en à-prislista som ingår i hyresmodellen. Härfter är prissättningen av den enskilda lägenheten klar.

Hyresmodellen innebär även att brandlarm och sprinkler som är standardhöjande funktioner är prissatta i hyresberäkningarna. Hyresmodellen innehåller däremot ingen prissättning av trygghetslarm, då sådana idag inte är fastighetsunika utan mobila och därför inte ska ingå i hyran. Kommunen kan istället ta betalt för detta i omvårdnadsavgiften.

Stegen i hyressättningen av den enskilda lägenheten kan således sammanfattas enligt följande.

1. Minst en bakgrunds- eller jämförelselägenhet tas fram för varje provningslägenhet.
2. En skälig grundhyra för provningslägenheten beräknas på så sätt att hyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten räknas om till normhyra enligt 1991 års metod.
3. Normhyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten justeras för skillnad i läge och modernitet i förhållande till provningsfastigheten genom en allmän skälighetsbedömning.
4. Den justerade normhyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten ligger till grund för en beräkning av grundhyran för provningslägenheten utifrån lägenhetstyp och yta.
5. Slutligen justeras grundhyran för provningslägenheten med hänsyn till avvikande standard i förhållande till bakgrunds- eller jämförelselägenheten för sådana faktorer som inte beaktats i grundhyran för provningslägenheten.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen är t.ex. kök, samvarorum, besökstoiletter och för verksamheten gemensamma förråd (dock inte lägenhetsförråd, förråd för arbetskläder, kontorsmaterial eller livsmedel).

De gemensamma utrymmena fördelas på de boende som gemensamhetsytorna är till för. Värdet av de gemensamma utrymmena skiljer sig beroende på om den enskilda lägenheten är en "fullvärdig bostad" eller inte. I det första fallet är de gemensamma ytorna inte en förutsättning för bostaden, varför värdet av de gemensamma ytorna per kvadratmeter måste ligga klart under nivån för lägenhetens bruksvärde per kvadratmeter. I det senare fallet är de gemensamma ytorna en förutsättning för bostaden ska kunna ses som fullvärdig och då kan ett värderat kvadratmeterpris till och med ligga i nivå med lägenhetens bruksvärde per kvadratmeter. I hyresmodellen har för ej fullvärdig bostad satts en nivå 100-200 kr lägre än för själva lägenheten efter avdrag för fiber, fritt internet, ev taklyft och specialsäng. Differensen är beroende av lägenhetens standard och yta, den gemensamma ytans storlek samt hyresnivån. För fullvärdig bostad har det värderade kvadratmeterpriset på motsvarande sätt satts 300-500 kr per kvadratmeter lägre än för själva lägenheten efter avdrag på motsvarande sätt. Att de gemensamma utrymmena i förekommande fall är möblerade och att städning av dessa ingår samt i förekommande fall tillgång till gemensam möblerad utepplats är faktorer som höjer bruksvärdet på de gemensamma ytorna.

Övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktorer)

I hyresmodellen har inte prissatts någon annan faktor än tillgång till personal dygnet runt, med stöd av ett rättsfall i Svea Hovrätt, mål ÖH 5557-11, i vilket närhet till personal och service värderats. Beloppet har i hyresmodellen räknats upp med hyreshöjningarna hos Ekerö Bostäder för tiden 2012-2020.

Ytor som inte ingår i lägenhetsytan eller gemensamma utrymmen

För samtliga särskilda boenden för äldre och gruppboendestäder gäller att bostadskomplement såsom tvättstuga, utom i lägenheten beläget lägenhetsförråd, och kommunikationsytor (trapphus och korridorer) inte ingår i lägenhetsytan eller i gemensamma utrymmen som får läggas på hyran. Detsamma gäller personalutrymmen, expeditioner och teknikutrymmen.

Parboende

Vid uthyrning av lägenheter som används för parboende gäller följande.

1. För parboende beräknas hyran för själva lägenheten som för annan motsvarande lägenhet med samma yta. Tillskottet för gemensam yta beräknas dock per person och inte per lägenhet eftersom båda får nyttja gemensamhetsytorna.
2. För en boende beräknas hyran som för annan motsvarande lägenhet med samma yta. Tillskottet för gemensam yta blir som för andra ensamboende på avdelningen.

Trappningsregel (hyresrabatt) vid väsentlig hyreshöjning

En trappningsregel innebär att en väsentlig hyreshöjning kan delas upp och fasas in i etapper för befintliga hyresgäster. Normalt kan hyran då höjas en gång per år under några års tid (hyresgästen får då i praktiken en rabatt på den nya hyran under några år, där rabatten

minskar etappvis). Hyresnämnden kan inte vid prövning av skälig hyra självant besluta om en trappningsregel för infasning av nya hyror. Hyreshöjningen måste vara betydande och hyresgästen måste själv begära att hyresnämnden ska tillämpa sådan vid hyresprövningen.

För att lättare fasa in de nya hyrorna och för att frågan ska komma upp på agendan i de fall ärenden hamnar i hyresnämnden och tillämpningen inte ska behöva bygga på att hyresgästen själv tar initiativ i frågan föreslår utredaren att kommunen på eget initiativ beslutar att införandet av hyresmodellen kompletteras med en likadan trappningsregel för samtliga boenden, utformad enligt följande.

Om skillnaden mellan den nya och den gamla hyran är mer än xxx kr per månad gäller vid införandet en trappningsregel utformad enligt följande. Om höjningen är mer än 700 kronor per månad begränsas hyreshöjningen år 1 till 700 kronor per månad, år 2 till resterande del dock maximalt 1 400 kronor per månad och så vidare tills lägenheten är uppe i full hyra.

Tillämpningen av trappningsregeln kan leda till att befintliga hyresgäster och nya hyresgäster i samma hus under en övergångsperiod får olika hyror trots att deras lägenheter är likvärdiga. Detta har inte bedömts strida mot likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen.

Hyresmodellen och likhetsprincipen

Hyresmodellen kan användas för hyressättning av samtliga typer av särskilda boendeformer, förutom korttidsboenden.

En hyressättningsmodell

- med enhetliga principer och à-priser som enkelt justeras över tid,
- som tar hänsyn till många olika faktorer och som kan användas för alla typer av särskilda boendeformer, förutom korttidsboenden,

stödjer likhetsprincipen.

Årlig hyresjustering

Utöver höjningen enligt trappningsregeln föreslås hyrorna årligen justeras motsvarande AB Ekerö Bostäders förhandlade genomsnittliga hyresändring i det allmännyttiga bostadsbeståndet med bruksvärdeshyra.