

Lena Burman Johansson
Socialchef
08-124 57 212
lena.burman.johansson@ekero.se

Översyn av hyresmodell samt hyror vid särskilda boenden i Ekerö kommun

Dnr SN17/36-510

Bakgrund

Nu gällande hyresmodell med ingående principer för hyressättning för särskilda boenden gäller sedan 2002. Denna bedöms vara i behov av översyn bl a för att på ett transparent sätt kunna informera hyresgäster och andra hur hyran är beräknad. De nuvarande principerna beskriver i stort endast att hyrorna ska följa Ekerö bostäders årliga hyreshöjning. Det framgår inte hur hyran i sin grund är beräknad eller vad som ingår i hyran.

Behov finns av en enhetlig hyresmodell med ingående principer där det tydligt framgår på vilka grunder hyran är beräknad och vad hyresgästen betalar för. Socialkontoret har i övrigt noterat att hyrorna i Ekerö kommuns särskilda boenden är lägre än andra kommuner i Stockholmsrådet vilket också motiverar en översyn.

Utgångspunkter

I översynen har målet varit att ta fram en enhetlig hyresmodell som tydligt påvisar vad som ingår i hyran samt hur hyran är beräknad. Enkelhet med i modellen få parametrar applicerbara på samtliga särskilda boendeenheter har eftersträvat. Övrig utgångspunkt har varit att hyran ska utgå från värdet på lägenheterna och ligga i linje med dagens hyresnivåer i Stockholmsområdet utgående från den s k bruksvärdesprincipen.

I utformningen av hyresmodellen har socialkontoret bl a utgått från lagar och domar i hyressättning samt inhämtat andra kommuners motsvarande modeller (bl a Haninge och Nacka). I övrigt har information och vägledning inhämtats från bl a Sveriges Kommuner och Landsting, SKL samt Hyresnämnden.

Rättsläget

Som utgångspunkt av hyressättning av särskilda boendeformer används Hyreslagens bruksvärdesprincip 12 kap. 55 § jordabalken, vilket innebär att bedömningen av en skälig hyra utgår från lägenhetens bruksvärde. En skälig hyra bedöms i jämförelse med andra liknande objekt på orten. Finns inte liknande objekt på orten är det möjligt att jämföra med lägenheter på annan ort, med jämförbart hyresläge och i likartat förhållande på hyresmarknaden. Med bruksvärde avses vad en lägenhet är värd utifrån dess beskaffenhet och förmåner utifrån parametrar som läge, skick och byggnadsår.

Enligt aktuella domar som 2011 – ÖH 5557, RÅ 2005 ref. 28 samt boken *Bostadshyra* – Siv Ann Andermyr, 2003 har i praxis vid hyressättning av särskilda boendeformer utvecklats vissa hyresrättsliga principer. Å ena sidan skall som lägenhetsyta räknas endast den yta som hyresgästen ensam disponerar, å andra sidan kan tillgången härutöver till gemensamma ytor och funktioner höja bruksvärdet i inte obetydlig mån. Gemensamma ytor bör då inte prissättas lika högt som de ytor som ingår i själva lägenheten. Förmåner av specialsäng och larm m.m. verkar i hyreshöjande riktning. Detsamma gäller de fördelar som ligger i att det är nära till vårdpersonal och service, närhetsfaktorn och trygghetsfaktorn. Även om avgifter tas ut för de flesta tjänster får boendet i sig ett ökat värde av utbudet av tjänster i boendes omedelbara närhet samt att eventuell hjälp kan tillhandahållas mycket snabbare än i vanligt boende. Det innebär ett förenklat liv för den boende och ger denne avsevärd trygghet. Utbudet av tjänster ökar bruksvärdet för den kategori hyresgäster boendet är avsett för och detta motiverar en högre hyresnivå.

Förslag till hyresmodell

Förslaget till förberäkning av hyror utgår från tre delar; hyresnivå utifrån Ekerö bostäders normhyra, hyra för del av gemensamma ytor samt avgift för övriga funktioner. Vidare föreslås hyresförändring följa Ekerö bostäders årliga uppräkningsgrad.

Normhyra

Ekerö kommun utgår från Ekerö bostäders normhyror när lägenheter i särskilda boenden ska hyressättas. Kommunen utgår från en 3:a på 77 kvm och tittar på bostadsbestånd som liknar det särskilda boende som ska hyresberäknas. Ekerö bostäders normhyror utgår från bruksvärdesprincipen.

För att eftersträva en enkel och enhetlig hyresmodell har följande parametrar bedömts som relevanta:

- Läge
- Skick
- Byggår

Om det inte finns hyreslägenheter med jämförelsebart läge, skick och standard som det särskilda boende som ska värderas har kommunen att se efter bestånd som liknar detta så mycket som möjligt i läge och skick. Allt för att kunna göra en uppskattning som kan ge boendet en högre eller lägre normhyra.

Gemensamma ytor

Hyra utgår för del av gemensamma ytor. Med gemensamma ytor avses utrymmen på avdelningarna för hyresgästens möjlighet att nyttja såsom kök, vardagsrum och matsal. Här räknas inte korridorer, personalutrymmen, förråd etc.

De gemensamma ytorna på samtliga avdelningar på boendet läggs ihop och delas på antal lägenheter för att få fram den yta hyresgästen ska betala för. För de gemensamma ytorna betalar hyresgästen hälften i jämförelse med lägenhetens pris per kvadratmeter.

Avgift för övriga funktioner

I hyran ingår tillgång till funktioner som höjer bruksvärdet. Det är el, TV-licens, larm, specialsäng, möblerade gemensamma ytor utöver de på avdelningen såsom samlingssal, terapirum, uteplats etc. Avgift för tillgång till dessa funktioner läggs till normhyran.

Årlig hyresuppräknning

Ekerö kommun följer Ekerö bostäders årliga uppräknning av hyra samt Ekerö bostäders avtalade förändringar.

Beräkning av hyror

Utgående från ovanstående hyresmodell med ingående principer har hyror vid samtliga särskilda boendeenheter beräknats, se bilaga 1. Hyresberäkningen medför en hyresjustering för samtliga lägenheter vid samtliga särskilda boendeenheter.

Bilagor;

1. Hyresberäkning
2. Hyresmodell särskilt boende