

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

## Översyn av principer för beräkning av hyror vid vård- och omsorgsboende samt bostad med särskild service LSS i Ekerö kommun

Dnr SN17/36-510

### Bakgrund

Nu gällande hyresmodell med ingående principer för hyressättning för vård- och omsorgsboende samt bostad med särskild service LSS gäller sedan 2002. Dessa är i behov av översyn, inte minst för att tydliggöra på vilka grunder hyran är beräknad och vad hyresgästen betalar för.

Med hänvisning till detta har en översyn av principer för beräkning av hyror vid vård- och omsorgsboende samt bostad med särskild service LSS genomförts. Socialkontoret har för uppdraget tagit hjälp av en sakkunnig konsult på hyresområdet Roland Sernlind, Sernlinds Hyressupport. Styrgrupp har varit fastighetschef vid fastighetskontoret, controller ekonomienheten samt socialchef vid Ekerö kommun.

### Utgångspunkter

Målet varit att ta fram en enhetlig hyresmodell för vård- och omsorgsboende och bostad med särskild service LSS som tydligt påvisar vad som ingår i hyran samt hur hyran är beräknad. Enkelhet med i modellen få parametrar applicerbara på samtliga boenden har eftersträvats. Övrig utgångspunkt har varit att hyran ska utgå från värdet på lägenheterna och ligga i linje med dagens hyresnivåer utgående från den s k bruksvärdesprincipen.

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

### Rättsläget

Vid all hyressättning i vård- och omsorgsboende är utgångspunkten bestämmelserna i hyreslagen, alltså 12 kap 55 § Jordabalken. Där klargörs att hyran ska vara skälig samt att den inte är skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, den s k bruksvärdesprincipen. För att lägenheterna ska anses vara likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra med hänsyn till bl a storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge och boendemiljö i stort. Vid variationer i hyresnivån för jämförbara objekt gäller i princip att den högre nivån blir utslagsgivande. Om jämförelsematerial saknas får hyran bestämmas efter allmän skälighet.

I praxis vid hyressättning av särskilda boendeformer har vissa hyresrättsliga principer utvecklats<sup>1</sup>. 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. Förmåner för den enskilde i boendet såsom tillgång till t ex special-/vårdsäng, larm etc verkar vidare i hyreshöjande riktning. Detsamma gäller fördelar i boendet som ligger i att det är nära till personal och service - närhetsfaktor och trygghetsfaktor. 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 betydligt 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 hyresmodell med ingående principer utgår från tre delar;

- Normhyra utgående från bruksvärdesprincipen
- Hyra för del av gemensamma utrymmen för hyresgästens nyttjande
- Avgift för tillgång till funktioner i boendet

### ***Normhyra utgående från bruksvärdesprincipen***

Ekerö kommun har utgått från Ekerö bostäders normhyror där utgångspunkt varit en 3:a på 77 kvm i det bostadsbestånd som liknar det boende som ska hyresberäknas. Ekerö bostäders normhyror utgår från bruksvärdesprincipen.

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

---

<sup>1</sup> Bl a 2011, ÖH 5557, RÅ 2005 ref. 28 och 2003 "Bostadshyra" av Siv Ann Andermyr

- Lägenhetsyta (kvm)
- Lägenhetstyp (antal rum, kök el. trinett)
- Läge
- Skick/standard

Om det inte finns hyreslägenheter med jämförelsebart läge, skick/standard om motsvarar det 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.

### ***Hyra för del av gemensamma utrymmen för hyresgästens nyttjande***

Hyra utgår för del av gemensamma utrymmen. Med gemensamma utrymmen avses ytor för hyresgästens möjlighet att nyttja. I ett vård- och omsorgsboende avses gemensamt kök, vardagsrum, matsal, terapi/samlingssal, uteplats etc. I en bostad med särskild service LSS avses gemensamt kök och vardagsrum alternativt servicelägenhet, uteplats etc. I modellen räknas inte korridorer, personalutrymmen, förråd etc.

### ***Avgift för **övriga funktioner** tillgång till trygghets- och närhetsfaktorer i boendet***

Avgift för tillgång till vissa funktioner läggs till normhyran. ~~Här avses närhets- och trygghetsfaktor genom tillgång till personal dygnet runt.~~ Beroende på vad som finns i boendet uttas **för vård- och omsorgsboende** avgift för hushållsel, möjlighet till anslutning till fiber-/internet, larm, special-/vårdsäng, lyft, hiss, brandsäkerhet/sprinkler samt möbler och annan utrustning i gemensamma utrymmen. **Beroende på vad som finns i boendet uttas för bostad med särskild service avgift för hushållsel, möjlighet till anslutning till fiber-/internet samt möbler och annan utrustning i gemensamma utrymmen.**

Dessa bruksvärdeshöjande avgifter grundar sig på olika domar i vilka värdet för respektive funktion framgår.

### ***Årlig hyresuppräknning***

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

### ***Principer i övrigt***

Den nya hyresmodellen föreslås gälla fr o m ~~2020-02-01~~ **2020-06-01**.

I de fall den nya hyresmodellen innebär en hyreshöjning för befintliga hyresgäster föreslås övergångsregler med en trappningsmodell där den årliga hyreshöjningen till följd av de föreslagna principerna begränsas till dess att den fulla hyran uppnåtts. När hyreskontrakt med ny hyresgäst tecknas utgår den faktiska hyran för bostaden enligt den nya modellen.

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 bedömt strida mot likställighetsprincipen i 21 § Hyresförhandlingslagen.

Hyresgäster som idag har en hyresnivå som överstiger hyran enligt hyresmodellen föreslås behålla sin hyra till dess att denna ligger nivå med målhyran.

### Beslutsprocess

Beslut om reviderad hyresmodell med ingående principer för hyressättning måste fattas av Kommunfullmäktige. Innan beslutet kan fattas behöver förhandling ske med Hyresgästföreningen. Med anledning av detta föreslås följande process och tidplan;

Förslag till hyresmodell med ingående principer för hyressättning inför förhandling med Hyresgästföreningen	Socialnämnden 2019-06-18
Förhandling med Hyresgästföreningen	
Förslag till hyresmodell med ingående principer för hyressättning	Socialnämnden <del>2019-10-02</del>
Förhandsinformation till hyresgäster	
Beslut	Kommunfullmäktige <del>2019-11-28</del>
Ytterligare information till hyresgäster	December
Hyresmodellen börjar gälla och ny hyra utgår	Fr o m februari 2020
Årlig hyresjustering	Våren 2020

**Socialkontoret har inlett processen v g förhandling med Hyresgästföreningen. I förhandlingen har stöd inhämtats från Ekerö bostäder. Tidplanen för förhandlingen**

med Hyresgästföreningen är svår att bedöma. Målbilden är dock att förhandlingen ska vara klar så att vederbörliga beslut kan tas under första kvartalet 2020 med sikte på att hyresmodell och ny hyra kan utgå fr o m 2020-06-01.