

Socialnämnden

Daniel Bäckman
Controller

daniel.backman@ekero.se

Översyn av hyresmodell med principer för beräkning av hyror vid vård- och omsorgsboende.

Dnr SN17/36

Bakgrund

Under 2019 genomförde socialförvaltningen en översyn av principer för beräkning av hyror vid vård- och omsorgsboende samt bostad med särskild service LSS. Syftet var att ersätta den hyresmodell som gällt sedan 2002. Målsättningen var att skapa en ta fram en administrativt enkel, enhetlig hyresmodell som tydligt påvisar vad som ingår i hyran samt hur hyran är beräknad.

Socialnämnden beslutade i juni respektive september 2019 att fastställa inriktning för ny hyresmodell för beräkning av hyror vid vård- och omsorgsboende respektive bostad med särskild service enligt LSS. Vidare att ge socialförvaltningen i uppdrag att genomföra förhandling med Hyresgästföreningen samt att därefter återkomma till nämnden inför vidare beslut i ärendet.

Arbetets gång

Socialförvaltningen har, allt sedan nämndens beslut i september 2019, med stöd av Ekeröbostäder AB försökt få till stånd en kollektiv hyresförhandling med Hyresgästföreningen i Stockholm. Under senvåren 2020 stod det dock klart att Hyresgästföreningen inte ansåg sig ha möjlighet att förhandla hyror varken för kommunens vård- och omsorgsboenden eller för bostäder med särskild service enligt LSS.

Parallellt anlidade socialförvaltningen en konsult med uppdraget att kvalitetssäkra samtliga delar i den föreslagna hyresmodellen samt att lämna förslag till hur denna kan genomföras. Konsulten, Alnitech AB, har därvid lämnat förslag till att den beslutade hyresmodellen borde kompletteras på några punkter samt har också presenterat en process för individuell förhandling som ett alternativ till kollektiv förhandling.

Förslag till komplettering av hyresmodellen

Den hyresmodell för hyressättning av lägenheter i vård- och omsorgsboende respektive gruppboendestäder som låg till grund för socialnämndens beslut i september 2019 utgick ifrån tre delar:

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

Utöver dessa grundkomponenter i hyresmodellen föreslår konsulten att modellen kompletteras och justeras i vissa delar. Detta redovisas och beskrivs nedan.

Jämförelseobjekt

Val av jämförelseobjekt inom allmännyttan är avgörande vid en eventuell framtida rättslig prövning av såväl hyresmodell som faktisk hyresnivå. Detta då finns en risk att hyresnämnden vid ett tänkbart framtida överklagande av ett beslut rörande hyra skulle kunna upphäva kommunens beslut och sätta ett eget beslut i dess ställe.

Ett jämförelseobjekt inom allmännyttan behöver i normalfallet alltså vara mer likvärdigt den specifika lägenheten i det särskilda boendet än en genomsnittslägenhet (Ekeröboendestädernas normhyra för en 3:a på 77 kvm, vilket var utgångspunkt för den beslutade hyresmodellen). Konsulten skriver i sin rapport att ”utgå ifrån en genomsnittslägenhet... är alltför generaliserat och kan inte utgöra ett underlag för en jämförelse om skälig bruksvärdeshyra för prövningslägenheten (dvs. lägenheten i det särskilda boendet)”.

Ingående faktorer i hyresmodellen

Konsulten föreslår vidare att någon enstaka av de faktorer som ingår i hyresmodellen borde bytas ut eller helt lyftas ut ur modellen. Vidare att beloppet för någon de ingående faktorerna bör justeras.

Detta gäller beräkningen av normhyra i modellen där konsulten förordar normhyra-91 i stället för normhyra enligt 2012 års metod (den s.k. Stockholmsmodellen). Utgångspunkten i modellen föreslås vara hyran för en lägenhet med kokskåp där matlagning inte är möjlig på samma sätt som i en vanlig hyreslägenhet.

Den kompletterade hyresmodellen innehåller ingen prissättning av trygghetslarm, då dessa normalt sett är mobila och därför inte ska ingå i hyran. Det finns istället möjlighet att ta betalt för detta i omvårdnadsavgiften.

Faktorer avseende lägenhetens modernitet som bör tillföras modellen är hygien- och köksutrymmenas standard samt tillgång till skyddsjordade eluttag, jordfelsbrytare och olika typer av vitvaror. Parkettgolv, egen uteplats/balkong/inglasad balkong och separat lägenhetsförråd är ytterligare faktorer som bör ingå och kunna påverka hyran i förhållande

till ett relevant jämförelseobjekt. På så sätt är det möjligt att uppnå en hyressättning som är skälig och som kan utgöra vägledning för hyresnämndens prövning vid eventuell tvist om hyran.

Konsulten påpekar också nödvändigheten att säkerställa varje enskild lägenhets specifika beskaffenhet vad gäller de olika faktorer som ingår i den kompletterade hyresmodellen.

Parboende

Vid uthyrning av lägenheter till parboende beräknas hyran för själva lägenheten som för annan motsvarande lägenhet med samma yta. Tillskottet för gemensam yta blir dock gånger två mot andra på avdelningen eftersom båda får nyttja gemensamhetsytorna.

Hyresmodellens tillämpningsområden

Genom de beslut som fattats under 2019 ska inte hyresmodellens faktorer tillämpas lika vid hyressättning i vård- och omsorgsboenden respektive bostad med särskild service enligt LSS. För att öka trovärdigheten för hyressättningen och förenkla den framtida hanteringen förordar konsulten att enhetliga principer läggs fast oavsett boendeform och i ett andra steg en hyresrabatt ges för lägenhet i gruppboende¹. Utfallet för den enskilda hyresgästen blir exakt detsamma oavsett vilket alternativ som blir gällande.

Trappningsregel

En trappningsregel innebär att en väsentlig hyreshöjning kan delas upp och infasas i etapper (en tidsbegränsad hyresrabatt som minskar över tid) för befintliga hyresgäster. För de hyresgäster som får en hyra som är högre än den nu gällande, begränsas den årsvisa höjningen till 700 kronor per månad. Det innebär att om höjningen av hyran är mer än 700 kronor per månad begränsas hyreshöjningen år 1 till 700 kr per månad, år 2 till maximalt 1 400 kronor per månad och så vidare tills lägenheten nått full hyra.

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

Förslag till hyresmodell

Den enskilda lägenheten

Grunden för hyressättningen av en lägenhet i ett särskilt boende utgörs av grundhyra för ett relevant jämförelseobjekt omräknad till normhyra enligt 1991 års metod.

¹ Gäller lägenheter i gruppboende eller i s.k. trapphusboende. För en servicelägenhet där gemensamma utrymmen inte ligger i direkt eller i nära anslutning till lägenheten, kan enligt rättspraxis inte hyra tas ut för förmåner kopplade till lägenheten såsom tillgång till gemensamma ytor eller andra kvaliteter som tillgång till personal.

Normhyran för jämförelseobjektet justeras för skillnad i läge och modernitet samt räknas om med hänsyn taget till lägenhetens lägenhetstyp (antal rum och form av kök) samt bostadsyta.

Slutligen justeras grundhyran för lägenheten med hänsyn till avvikande standard i förhållande till jämförelseobjektet för sådana faktorer som hittills inte beaktats i beräkningarna.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen utgörs t.ex. av kök, samvarorum, aktivitetsrum, uteplats, besökstoiletter och för verksamheten gemensamma förråd. Värdet av de gemensamma utrymmena skiljer sig beroende på om den enskilda lägenheten är fullvärdig bostad eller inte.

I det fall bostaden kan anses vara fullvärdig är de gemensamma ytorna inte en förutsättning för bostaden, och värdet av de gemensamma ytorna blir då lägre. Om däremot de gemensamma ytorna är en förutsättning för bostaden och det då inte behövs lika mycket egen lägenhetsyta, blir värdet av de gemensamma ytorna jämförelsevis högre.

Det faktum att de gemensamma utrymmena i förekommande fall är möblerade och att städning av dessa ingår är faktorer som höjer bruksvärdet på de gemensamma ytorna.

I de gemensamma utrymmena ingår inte t.ex. tvättstuga, trapphus, korridorer, personalutrymmen, expeditioner, teknikrum och liknande.

Övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktorer)

Tillgång till personal dygnet runt, dvs. närhet till personal och service, är en faktor som ingår i förslaget till kompletterad hyresmodell.

Parboende

Vid uthyrning av en lägenhet till två personer, s k parboende, delas hyran för själva lägenheten mellan de två, medan tillskottet för gemensamma utrymmen blir detsamma per person som för övriga boende^{2,3}.

Fortsatt process

Vård- och omsorgsboende

De sammanlagt 205 lägenheter som finns i kommunens tre vård- och omsorgsboenden är för respektive boende helt eller relativt likvärdiga vad gäller, byggår, teknisk standard, tillgång till gemensamma utrymmen och personal dygnet runt, faciliteter som bredband, wi-fi, taklyft etc. Vissa skillnader finns på Kullens samt Ekgårdens vård- och omsorgsboende, främst vad

² Se bilaga 1 – Principer för hyressättning i särskilda boendeformer i Ekerö kommun

³ Se bilaga 2 – Hyresgrundande faktorer i Ekerö kommun

gäller byggår och teknisk standard på lägenheterna. Lägenheterna på Söderströmsgården är däremot helt likvärdiga ur ett hyresperspektiv.

Den dokumentation av de enskilda lägenheterna som krävs för att gå vidare i processen är i stort sett komplett. Vissa tillägg behöver göras på Ekgården och Kullen.

Den huvudsakliga skillnaden mellan en kollektiv och en individuell hyresförhandling är dels att antalet parter av uppenbara skäl skiljer sig kraftigt åt, dels att eventuell tvist prövas av olika instanser. En tvist som uppstår i samband med en kollektiv förhandling prövas i hyresmarknadskommittén, medan en tvist i en individuell förhandling prövas i hyresnämnden. Den sistnämnda har också mandat pröva själva hyresmodellen, vilket inte hyresmarknadskommittén har som endast prövar nivån på hyran. Av det skälet förordas en individuell förhandling, trots att det riskerar att ta längre tid att genomföra än en kollektiv förhandlingsprocess.

När det vård- och omsorgsboende som ska ersätta Ekgården vid årsskiftet 2022/23 står klart, ska de planerade 70 lägenheterna hyressättas enligt den nu kompletterade hyresmodellen.

Boende med särskild service enligt LSS

Regeringen har i mars i år tillsatt en särskild utredare som fått i uppdrag att se över reglerna och klargöra rättsläget för boende med särskild service enligt LSS (dir. 2020:28). Uppdraget ska redovisas senast den 23 mars 2021 och frågan om principer för beräkning av hyror i bostad med särskild service enligt LSS bör därför slutligen behandlas av nämnden när utredaren presenterat sitt förslag alternativt när regeringens proposition i ärendet beslutats av riksdagen.

Bedömning av ekonomiska konsekvenser

I hyresberäkningen har det möjliga hyresuttaget bedömts. Konsekvenserna av att genomföra kompletteringarna av den nuvarande hyresmodellen bygger på

- lägenhetsytor och gemensamma ytor,
- grundhyror baserade på åberopade jämförelseobjekt (bakgrundslägenhet eller jämförelselägenhet) och à-priser vid avvikande standard mot respektive jämförelseobjektet,
- summeringar och sammanställningar per lägenhet och boende,
- jämförelse med nu gällande hyror lägenhet för lägenhet samt
- trappningsregelns effekt på hyran för den enskilda lägenheten.

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

Påverkan på hyran för olika lägenheter

De principer för hyressättning som föreslås i enlighet med den kompletterade modellen medför förändrade hyror enligt tabellen nedan.

	Faktisk hyra 2020	Hyra 2020 enligt inriktning 2019	Hyra 2020 enligt kompletterad modell
Söderströmsgården avdelning E	7 232 kronor/månad	6 745 kronor/månad	8 007 kronor/månad
Ekgården avdelning Ängsgården (lgh E2)	8 299 kronor/månad	9 055 kronor/månad	9 509 kronor/månad
Kullen avdelning Vitsippan (lgh 24)	5 994 kronor /månad	6 358 kronor/månad	6 501 kronor/månad

De sammanlagda ekonomiska konsekvenserna vid en fullt genomförd hyresmodell enligt denna promemoria beräknas uppgå till ca 2 700 tkr per år vid full uthyrning, vilket motsvarar en genomsnittlig hyreshöjning på ca 18% jämfört med 2020 års hyresnivå. Den totala hyreshöjningen, med föreslagen trappningsregel, fördelas över tre år på följande sätt:

	År 1	År 2	År 3	Summa
Förändrade hyresintäkter	Ca 1 600 tkr	Ca 800 tkr	Ca 300 tkr	Ca 2 700 tkr
Hyreshöjning jmf m 2020	Ca 11 %	Ca 5 %	Ca 2 %	Ca 18 %

Hyresmodellens delar för olika lägenheter

Den kompletterade hyresmodellen ger upphov till nya hyror fördelat på de tre grunddelarna; den enskilda lägenheten, gemensamma utrymmen samt övriga kvaliteter.

	Lägenheten	Gemensamma utrymmen	Övriga kvaliteter	Summa
Söderströmsgården avdelning E (31,6 kvm)	5 763 kr	1 920 kr	323 kr	8 007 kr
Ekgården avdelning Ängsgården, lgh E2 (58,0 kvm)	8 368 kr	818 kr	323 kr	9 509 kr
Kullen avdelning Vitsippan, lgh 24 (32,5 kvm)	5 133 kr	1 044 kr	323 kr	6 501 kr

Bilaga 1 – Principer för hyressättning i särskilda boendeformer i Ekerö kommun

Bilaga 2 – Hyresgrundande faktorer i Ekerö kommun