

Riktlinjer för hyressättning av lägenheter i särskilt boende för äldre och gruppboendestäder för personer med beslut om bostad med särskild service för vuxna enligt LSS i Ånge kommun

Innehåll

Inledning	2
Syfte.....	2
Lagar och föreskrifter	2
Målgrupp	2
Roller och ansvar	2
Beräkning av boendekostnad	3
Bostadstillägg, äldreomsorgsstöd, inkomstpensionstillägg	3
Hyressättningsmodellen.....	3
Nuvarande hyressättning av lägenheter hos allmännyttan i Ånge kommun ..	4
Utgångspunkter.....	4
Hyressättningen	4
Den enskilda lägenheten.....	5
Gemensamma utrymmen.....	5
Övriga kvaliteter	6
Ytor som inte ingår i lägenhetsytan eller gemensamma utrymmen enligt ovan.....	6
Hyressättning i parboendelägenheter	6
Årlig hyresjustering	7
Trappningsregel (hyresrabatt) vid väsentlig hyreshöjning	7

Inledning

Vid all hyressättning i särskilt boende enligt Socialtjänstlagen (SoL) och gruppboende enligt Lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) med skriftliga hyreskontrakt är utgångspunkten bestämmelserna i 12 kapitlet 55 § Jordabalken.

Av lagen framgår att:

- Hyran ska vara skälig
- Att den inte är skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är lika, det vill säga bruksvärdesprincipen.

Med bruksvärde menas det praktiska värdet som lägenheten har för hyresgäster i allmänhet. Bruksvärdeshyra är det lagstadgade hyressättningssystem som används idag och som innebär att lika lägenheter har lika hyra.

Produktionskostnaden eller den hyra kommunen träffat i sitt hyresavtal med fastighetsägaren saknar således betydelse i sammanhanget.

Syfte

Syftet med riktlinjen är en hyressättningsmodell med, ur likabehandlingssynpunkt, enhetliga principer för hyressättningen för särskilda boenden för äldre enligt SoL (med undantag för korttidsboende) och gruppboendestäder för personer med beslut om bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (med undantag för serviceboendestäder).

Lagar och föreskrifter

Riktlinjen berör §12 Jordabalken (även kallad Hyreslagen).

Målgrupp

De verksamheter som berörs av riktlinjen är socialtjänstens särskilda boenden inom äldreomsorg, med undantag för korttidsboende, och gruppboendestäder för personer med beslut om bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (med undantag för serviceboendestäder).

I nya motsvarande särskilda boenden och gruppboendestäder samt i befintliga efter standardhöjande åtgärder ska hyressättning ske enligt samma principer som nuvarande boenden.

Roller och ansvar

Ekonomienheten:

- För dialog med Ånge Fastighets- och Industri AB (ÅFA) om samordnad förhandling med Hyresgästföreningen om årlig hyresjustering.
- Beräknar hyror enligt den framtagna modellen för nya boenden och boenden som uppgraderats i standard och kallar till förhandling med Hyresgästföreningen i god tid inför inflyttning.

Avgiftshandläggare:

- Genomför justering av hyror i system för avgiftshantering.
- Aviserar hyresjusteringar till boende

Kommunstyrelsen:

- Tecknar avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen
- Beslutar om årlig hyresjustering efter att ÅFA:s förhandling med Hyresgästföreningen är klar samt från när justeringen ska gälla, alternativt uppdrar till kommunens ekonomichef att på delegation besluta om aktuell hyresjustering.

Beräkning av boendekostnad

Boendekostnad är det den enskilde betalar för sin lägenhet i det särskilda boendet eller gruppboendet. Alla har möjlighet att ansöka om bostadsbidrag/tillägg för sin boendekostnad. Ansökan gör hos staten. För närvarande har Försäkringskassan respektive Pensionsmyndigheten uppdraget.

Bostadstillägg, äldre försörjningsstöd, inkomstpensionstillägg

Den som är ålderspensionär kan ha rätt till bostadstillägg från Pensionsmyndigheten. Reglerna ändrades den 1 januari 2020 och taket för bostadstillägg (den bidragsgrundande hyran) höjdes samtidigt. Höjningen av taket innebär samtidigt att det maximala bostadstillägget för en pensionär också höjdes, både för den som är ensamstående och den som är gift/sammanboende och lever ihop. Storleken på bostadstillägget påverkas av boendekostnad samt inkomst. Kostnaden för hushållsel ingår inte i underlaget för bidragsberäkningen.

I samband med att ansökan görs om bostadstillägg görs automatiskt en kontroll om den som ansöker är berättigad till äldre försörjningsstöd hos Pensionsmyndigheten. Detta för att garantera att den som har låg pension, eller ingen pension alls, får en skälig levnadsnivå.

Personer med funktionsnedsättning kan ha rätt till bostadstillägg från Försäkringskassan. Kravet är att personen har aktivitetsersättning eller sjukersättning och betalar tillräckligt mycket för boendet i förhållande till inkomsten. Kostnaden för hushållsel ingår inte i underlaget för bidragsberäkningen. Ansökan om bostadstillägg kan lämnas upp till tre månader tillbaka i tiden. Från den månad personen fyller 66 år lämnas ansökan om bostadstillägg till Pensionsmyndigheten.

Hyressättningsmodellen

Den framtagna hyressättningsmodellen utgår från samma principer som ÅFA använder, se nedan. Modellen genererar enhetliga principer och à-priser som enkelt kan justeras över tid och i takt med att det sker standardförändringar i lägenheten.

Nuvarande hyressättning av lägenheter hos allmännyttan i Ånge kommun

ÅFA är den största hyresvärden i kommunen. ÅFA har en systematisk hyressättning av sina hyreslägenheter med bruksvärdeshyra som de benämner "Rättvis hyra" eller "Poängen" som införts efter överenskommelse med Hyresgästföreningen. "Rättvis hyra" bygger på ett system som poängsätter lägenhetstyp och yta kompletterad med totalt ett 50-tal olika egenskaper avseende fastighetens respektive lägenhetens egenskaper. Hyressättningsmodellen tar även hänsyn till läge och modernitet.

Utgångspunkter

För att den lägenhet i det särskilda boendet eller gruppboenden som ska hyressättas och jämförelselägenheterna ska vara likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra. Det innebär kortfattat att de ska ha ungefär samma storlek, samma rumsantal och ungefär samma modernitetsgrad. Vidare ska lägenheterna ligga ungefär lika i förhållande till ortens centrala delar och boendemiljön i stort ska vara någorlunda likvärdig. Byggnadsåret saknar självständig betydelse, men hus som är byggda vid samma tid har i praktiken ofta likvärdig standard och modernitetsgrad.

Utgångspunkten i hyressättningsmodellen är

- att Ånge kommun ska utgå från en modell för hyressättning av lägenheter och enkelrum i särskilda boenden för äldre och gruppboenden enligt LSS.
- att modellen beaktar 12 kap Jordabalken med dess bruksvärdesprincip och rättspraxis samt likhetsprincipen i hyresförhandlingslagen.
- att följa principerna och värderingarna som ÅFA använder vid hyressättning av hyreslägenheter med bruksvärdeshyra och de grundprinciper som prövats rättsligt.
- att tillämpa så lite schabloniseringar som möjligt och i stället ange kriterier och prissättningar som tillämpas i flertalet andra kommuner.

Hyressättningen

Vid hyressättning av lägenhet i särskilt boende för äldre och gruppboenden enligt LSS utgår hyressättningsmodellen från tre delar:

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter såsom att hushållsel är inkluderat i hyran på samma sätt som rättspraxis utformats.

Hyran för det särskilda boendet eller gruppboenden sätts sedan till summan av vad som beräknats för respektive del.

Den grundläggande hyressättningen utgår från ÅFA:s poängssystem men har justerats och kompletterats med sådant som normalt är specifikt för särskilda boendeformer.

Genom att använda en för särskilda boenden eller gruppboenden anpassad "Rättvis hyra" utnyttjas allmännyttans värdering av skillnader i prissättning av till exempel funktioner, modernitet och andra parametrar på samma sätt som hos åberopade bakgrunds- och jämförelselägenheter.

Till grundhyran läggs sedan värdet av de gemensamma ytorna och hushållsel. Kommunen kan även hyressätta övriga kvaliteter så som närhet till personal och specialsäng¹.

Den enskilda lägenheten

Beräkning av hyran för den enskilda lägenheten görs i följande steg:

- Den enskilda lägenheten poängsätts utifrån dess förutsättningar, där poängen sedan räknas om till kronor som genererar en grundhyra
- Grundhyran i den enskilda lägenheten korrigeras sedan för sådant som är specifikt för det särskilda boendet/gruppboendet, till exempel tillgång till gemensamma lokaler och kostnader för hushållsel.

Den sålunda framräknade summan genererar delen till hyran från den enskilda lägenheten.

Tillgång till bredbandsnät och wifi i den enskilda lägenheten ingår i beräkningen av grundhyran. I de fastigheter ÅFA äger, ansvarar ÅFA för anslutning av byggnaden till bredbandsnätet. Änge kommun har tecknat avtal med Servanet om ett basutbud av Tv-kanaler för samtliga hyresgäster och med en överföringshastighet av 2 Mbit/s. I de fall hyresgästen önskar en högre överföringshastighet har hen möjlighet att teckna avtal med leverantör om max 1000 Mbit/s. Utan extra kostnad kan hyresgästen teckna ett abonnemang upp till 50 Mbit/s.

I de fastigheter som inte ÅFA äger, förhandlar kommunen med fastighetsägaren om villkor för lägenheternas tillgång till bredbandsnät.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen är till exempel kök och samvarorum. I samvarorummet finns tillgång till TV med ett basutbud av Tv-kanaler.

I hyressättningsmodellen har de gemensamma utrymmena fördelats på de boende som gemensamhetsytorna är till för. Värdet av de gemensamma utrymmena skiljer sig beroende på om den enskilda lägenheten är fullvärdig bostad eller ej. Det beror på om de gemensamma ytorna är en förutsättning för bostaden eller inte, till exempel om den egna lägenheten är möblerbar för måltid och/eller samvaro. Är de gemensamma ytorna en förutsättning för bostaden debiteras ett högre kvadratmeterpris för gemensamhetsytorna eftersom det "sparas egen lägenhetsyta" än om gemensamhetsytorna inte är en förutsättning för bostaden.

I hyressättningsmodellen är den debiterbara gemensamma ytan som berör alla boende på en avdelning maximalt 15 kvadratmeter per boende. I de fall de gemensamma ytorna är en förutsättning för bostaden beräknas hyran för

¹ Svea Hovrätt, mål ÖH 5557-11

gemensamma ytor med faktorn 0,75. I de fall de gemensamma ytorna inte är en förutsättning för bostaden beräknas hyran för gemensamma ytor med faktorn 0,5. Faktorn har beräknats enligt följande formel:

- Samtliga boenden där de gemensamma ytorna är en förutsättning för bostaden

Formel: $1 - (\text{Total gemensam yta för samtliga boenden} / \text{total lägenhetsyta för samtliga boenden}) = \text{andel}$. Uträkningen per 2024-12-16 ger $1 - (352/1425) = 0,75$

- Samtliga boenden där de gemensamma ytorna INTE är en förutsättning för bostaden

Formel: $1 - (\text{total gemensam yta för samtliga boenden} / \text{total lägenhetsyta för samtliga boenden}) = \text{andel}$. Uträkningen per 2024-12-16 ger $1 - (1049/2106) = 0,5$

Övriga kvaliteter

Hushållsel

I hyran ingår hushållsel. Kostnaden beräknas utifrån belopp per kvadratmeter multipliceras med lägenhetsytan. Beloppet per kvadratmeter påverkas av lägenhetens storlek, se nedan. Beloppet per kvadratmeter beräknas utifrån själv-kostnad för hela boendebeståndet och förhandlas med Hyresgästföreningen.

För år 2025 gäller följande:

- 0-25 kvm – 8 kr/kvm och månad
- 26-40 kvm – 7 kr/kvm och månad
- 41-55 kvm - 6 kr/kvm och månad
- >55 kvm – 5 kr/kvm och månad

Ytor som inte ingår i lägenhetsytan eller gemensamma utrymmen enligt ovan

I hyressättningsmodellen ingår inte bostadskomplement såsom tvättstuga, utom lägenheten beläget lägenhetsförråd och kommunikationsytor (trapphus och korridorer) i lägenhetsytan eller i gemensamma utrymmen. Detsamma gäller personalutrymmen, expeditioner och teknikutrymmen.

Hyressättning i parboendelägenheter

Vid uthyrning av parboendelägenheter finns det två alternativ vid hyresberäkning.

I de fall parboendet är en större lägenhet det kan bo en eller två i 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.

Om det enbart är en boende i en parboendelägenhet beräknas hyran som för annan motsvarande lägenhet med samma yta. Tillskottet för gemensam yta blir som för andra ensamboende på avdelningen.

I de fall parboendet är två separata lägenheter med en dörr som öppnas mellan dem, beräknas hyran för respektive lägenhet inklusive gemensamhetsytor vilket innebär dubbel hyra.

Årlig hyresjustering

Hyrorna justeras årligen motsvarande ÅFA:s genomsnittliga hyresjustering för lägenheter med bruksvärdeshyra i kommunen.

ÅFA:s förhandlar den årliga hyresjusteringen med Hyresgästföreningen hösten/vintern innan hyresjusteringen ska träda i kraft. Så för hyresjustering avseende år 2026 kommer hyresförhandling äga rum hösten 2025/vintern 2026.

När ÅFA:s förhandling med Hyresgästföreningen är klar fattar kommunstyrelsen eller till den kommunstyrelsen delegerat uppdraget, beslut om hyresjusteringen och från när den ska gälla.

Trappningsregel (hyresrabatt) vid väsentlig hyreshöjning

Mellan nuvarande hyra och hyran enligt föreslagen hyresmodell finns det lägenheter som får lägre hyra och de som får högre hyra.

I de fall den nya hyran är lägre än tidigare, görs ingen hyresförändring tills de förhandlade hyresnivåerna är i nivå med aktuell hyra.

I de fall den nya hyran är högre än tidigare erbjuds hyresgästen en trappningsregel där hyresförändringen fördelas över max tre år.

Den nya hyresnivån tillämpas direkt vid inflyttning av ny hyresgäst.

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.