

Kommunstyrelsen

## Bruksvärdeshyra i särskilt boende och gruppboestad för personer med beslut om bostad med särskild service enligt LSS

### Förslag till beslut

Kommunförvaltningen föreslår socialutskottet föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Upphäva tidigare beslut om hyressättning av boende i särskilt boende för äldre och gruppboestäder för personer med beslut om bostad med särskild service enligt LSS.
2. Anta riktlinjerna för hyressättning av lägenheter i särskilt boende för äldre och gruppboestäder för personer med beslut om bostad med särskild service enligt LSS i Ånge kommun.
3. Uppdra till kommunstyrelsens ordförande att teckna avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen.

### Ärendet i korthet

Ärendet är en anpassning till gällande lagstiftning kring hyressättning av boende i särskilt boende för äldre och gruppboestäder för personer med beslut om bostad med särskild service enligt LSS.

Beslut togs i kommunfullmäktige 2023-11-27, § 101, om att tidigare beslut i kommunfullmäktige upphör när bruksvärdeshyressättning införs under 2024.

Beslut togs i kommunfullmäktige, 2023-11-27, § 102, om att hyran i bostad med särskild service, övergår under 2024 till bruksvärdeshyressättning och förhandlingsordning, Hyrorna sätts inklusive el och gemensamma utrymmen.

Avtal om förhandlingsordning behöver tecknas med hyresgästföreningen.

### Förvaltningens övervägande

Vid all hyressättning i särskilt boende enligt Socialtjänstlagen (SoL) och gruppboestad 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
- 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.

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).

Riktlinjen berör §12 Jordabalken (även kallad Hyreslagen).

#### Ånge kommuns vision

*Vi är en plats för alla, med närhet till natur och gemenskap. Här ger näring och engagemang kraft till en levande bygd.*

#### Fokusområde Hållbar vardag

Ärendet har ingen bärighet på fokusområdet.

#### Fokusområde Hållbar hälsa

Ärendet har ingen bärighet på fokusområdet.

#### Fokusområde Hållbar gemenskap

Ärendet har ingen bärighet på fokusområdet.

#### Fokusområde Hållbar kompetens

Ärendet har ingen bärighet på fokusområdet.

#### Fokusområde Hållbar natur

Ärendet har ingen bärighet på fokusområdet.