



Handläggare

Carin Berglund
0152-296 57

Hyressättning av särskilda boendeformer i Strängnäs kommun

Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att

1. hyressättningen för de särskilda boendeformerna i Strängnäs kommun förändras i enlighet med framtaget förslag till hyresmodell, inklusive trappningsregel och årliga hyresjusteringar att gälla från och med 2019-05-01
2. den nya hyran gäller för ny hyresgäst till berört boende under 2019 och för befintlig hyresgäst i berört boende så snart avtal träffats med berörd hyresgäst,
3. socialkontoret ges i uppdrag att genomföra förslaget och fortsättningsvis göra årliga hyresjusteringar motsvarande allmännyttans (Strängnäs Bostads ABs) hyresjustering på orten, för i första hand motsvarande jämförelselägenhet, i andra hand den genomsnittliga hyresjusteringen i allmännyttans hyresfastigheter

Beskrivning av ärendet

Vid all hyressättning i särskilt boende är utgångspunkten bestämmelserna i hyreslagen, alltså 12 kap 55 § jordabalken. Där klargörs att hyran skall 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 skall anses 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.

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

I nuvarande hyressättning av gruppbestäder i Strängnäs kommun är en del lägenheter hyressatta enbart mot den egna lägenhetsytan, för andra har även vissa gemensamhetsytor beaktats. Mätningar har visat att vissa lägenheter har fel yta i kontraktet. Ingen kollektivt förhandlad hyressättning föreligger, enbart



individuell. Detta tillgodoser inte likabehandlingsprincipen vad gäller hyressättning i de särskilda boendena i Strängnäs kommun.

Då Strängnäs kommun saknar en enhetlig hyresmodell för särskilda boenden har socialnämnden gett uppdraget till konsult Alnitec AB att ta fram en hyresmodell för särskilda boenden i Strängnäs kommun enligt likabehandlingsprincipen för hyressättningen samtidigt som den ska visa kommunens möjligheter att höja hyran.

Förslag till hyressättningsmodell

Alnitec AB har på uppdrag av socialnämnden i Strängnäs kommun tagit fram ett förslag till en enhetlig modell för hyressättning av Strängnäs kommuns särskilda boenden. Hyressättningen baseras på bruksvärdesprincipen och den rättspraxis som vuxit fram. Förslaget föreslås infasas genom en trappningsmodell för befintliga hyresgäster. För nya hyresgäster föreslås den nya hyran gälla direkt. Det bedöms som möjligt att netto höja hyrorna i de befintliga särskilda boendena med nästan 6,4 Mkr per år i 2017 års hyresnivå när trappningsregeln har fasat in hyrorna fullt ut om ca fyra år.

Hyressättningen sker utifrån gällande bruksvärdeshyra för motsvarande lägenhet i allmännyttans bostadsbestånd i Strängnäs kommun eller när sådan jämförelselägenhet inte finns att tillgå, genom en allmän skälighetsbedömning.

Hyressättningen utgår ifrån tre delar, den enskilda lägenheten, gemensamma utrymmen och övriga kvaliteter; tillgång till allmänna utrymmen, service, närhet, trygghet m.m. på samma sätt som rättspraxis utformats. I hyressättningsmodellen föreslås i samråd med socialkontoret att den debiterbara gemensamma ytan maximeras till 15 kvm

En trappningsregel innebär att en väsentlig hyreshöjning kan delas upp i etapper för befintliga hyresgäster. Normalt kan hyran då höjas en gång per år under några års tid (hyresgästen får då i praktiken en rabatt på den nya hyran under några år, där rabatten minskar etappvis). Utredaren föreslår i samråd med socialkontoret att kommunen på eget initiativ beslutar att införandet av hyresmodellen kompletteras med en likadan trappningsregel för samtliga boenden, för att lättare fasa in de nya hyrorna.

I hyresberäkningen har det teoretiskt möjliga hyresuttaget utifrån bruksvärdesprincipen utan något hyrestak eller trappningsregel räknats fram. Om kommunen vill eller inte vill ta ut maximalt möjliga hyror är främst en politisk fråga. Utredaren har övervägt för- och nackdelar med eventuellt hyrestak och konstaterar att ett hyrestak kräver mycket administration om kommunen i ett senare skede vill ta bort ett sådant.



Utredaren föreslår mot bakgrund av ovan att kommunen inte beslutar om något hyrestak utan tar ut den maximala hyra som hyreslagstiftningen medger och om kommunen bedömer det som lämpligt i annan ordning tar fram och beslutar om kommunalt bostadstillägg för boende i särskilda boendeformer.

Förslaget är presenterat i rådet för funktionshinderfrågor samt i rådet för seniorfrågor.

Utredare har redogjort för förslaget vid socialnämndens sammanträde 2019-01-15. Vid detta tillfälle deltog företrädare för SFAB/SBAB.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

I förslaget bedöms det som möjligt att netto höja hyrorna i de befintliga särskilda boendena med nästan 6,4 Mkr per år i 2017 års hyresnivå när trappningsregeln har fasat in hyrorna fullt ut om fyra år.

Övriga konsekvenser

Förändringen i hyressättningen kommer i de flesta fall att innebära en ökad hyra för hyresgästerna. Tillämpningen av trappningsregeln kan också 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.

Uppföljning

Socialkontoret följer upp det fortsatta arbetet fortlöpande.

Beslutsunderlag

Förslag till hyressättning av särskilda boendeformer i Strängnäs kommun, 2018-09-26 samt bilagorna:

Hyressättning i särskilda boendeformer i Strängnäs kommun, 2018-03-09.

PM, synpunkter efter utredning om hyressättning av särskilda boenden i Strängnäs kommun, 2018-09-26.

Beslutet skickas till

-

Agneta von Schoting
Kontorschef

Annika Jungklo
Chef planering, utveckling och
administration

Carin Berglund
Utvecklare