

Författningssamling

Dokumenttyp Regel	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Beslutsdatum 2019-12-12	§ 197
Dokumentansvarig Socialchef			
Gäller för Nässjö kommun		Senast reviderad	

Föreskrift om uthyrning till enskild inom äldre- och funktionshinderomsorgen

Som utgångspunkt av hyressättning av särskilda boendeformer används hyreslagens bruksvärdesprincip 12 kap. 55 § jordabalken, vilket innebär att bedömningen av en skälig hyra utgår från lägenhetens bruksvärde. En skälig hyra bedöms i jämförelse med andra liknande objekt på orten. Finns inte liknande objekt på orten är det möjligt att jämföra med lägenheter på annan ort, med jämförbart hyresläge och i likartat förhållande på hyresmarknaden. Med bruksvärde avses vad en lägenhet är värd utifrån dess beskaffenhet och förmåner utifrån parametrar som läge, skick och byggnadsår.

Å ena sidan ska 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. Gemensamma ytor bör då inte prissättas lika högt som de ytor som ingår i själva lägenheten. Förmåner av specialsäng och larm m.m. verkar i hyreshöjande riktning. Detsamma gäller de fördelar som ligger i att det är nära till vårdpersonal och service, närhetsfaktorn och trygghetsfaktorn. 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 mycket 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.

Lagrum

- Jordabalk (1970:994, 12 kap Hyra)
- Socialtjänstlag (2001:453)
- Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
- Socialförsäkringsbalk (2010:110)

Relevanta domar

- 2011 – ÖH 5557
- RÅ 2005 ref. 28

Definition

Hyreslagens bruksvärdesprincip 12 kap. 55 § jordabalken

Denna innebär att bedömningen av en skäligen hyra utgår från lägenhetens bruksvärde. En skäligen hyra bedöms i jämförelse med andra liknande objekt på orten. Finns inte liknande objekt på orten är det möjligt att jämföra med lägenheter på annan ort, med jämförbart hyresläge och i likartat förhållande på hyresmarknaden. Med bruksvärde avses vad en lägenhet är värd utifrån dess beskaffenhet och förmåner utifrån parametrar som läge, skick och byggnadsår.

Individuell eller kollektiv hyresförhandling.

Vid en första hyressättning av bostadslägenheter råder i princip avtalsfrihet. Hyresförhandlingar kan bedrivas individuellt mellan hyresvärd och hyres-gäst eller kollektivt med hyresgästförening enligt hyresförhandlingslagen. De allmännyttiga bostadsföretagens hyror bestäms genom kollektiva förhandlingar. Hyressättningen ska ske utifrån ett bruksvärdesperspektiv. Även de privata hyresvärdarna och kommunerna för till övervägande del kollektiva förhandlingar. Oavsett om förhandlingarna är individuella eller kollektiva sker dessa med bruksvärdesprincipen som utgångspunkt (SKL material om hyressättning i särskilda boendeformer).

Syfte och mål

Målet med hyresmodellen är att vara enkel enhetlig hyresmodell som tydligt påvisar vad som ingår i hyran samt hur hyran är beräknad.

Hyressättningsmodell

Modellens utgångspunkt

Hyresmodellen utgår ifrån lagar och domar i hyressättning samt inhämtat andra kommuners motsvarande modeller. I övrigt har information och vägledning inhämtats från Sveriges Kommuner och Landsting, SKL.

Socialförvaltningens hyreskostnad för fastigheter är irrelevant för hyressättning av lägenhet till enskild. Hyresmodellen bör ha så få parametrar som möjligt för hyressättningen för lägenheter i särskilda boendeformer. Övrig utgångspunkt har varit att hyran ska utgå från värdet på lägenheterna utifrån standard men inte byggnadsår och följa den så kallade bruksvärdesprincipen.

Beskrivning av modellen

Hyresmodellen berör lägenheter där det finns beviljade boendebeslut enligt socialtjänstlagen (SoL) och beviljade boendebeslut enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Hyressättning utgår från:

- A. Den enskilda lägenheten
- B. Gemensamma utrymmen
- C. Övrig kvalitetsfaktor

Två lägenheter har valts ut som jämförelselägenhet i Lindens fastighetsbolag AB, en etta

på 44 kvadratmeter med ett kvadratmeterpris på 1159 kronor/år 2019 och en tvårumslägenhet på, 67 kvm med ett kvadratmeterpris på 1120 kronor/år 2019. Lägenheterna är renoverade 2009, de har balkong och diskmaskin men saknar tvättmaskin och torktumlare. Hygienutrymmena är handikappanpassade, de har våtrumstapet i stället för kakel och plastmatta i stället för klinkergolv. Fastigheten har hiss. Hyran för jämförelselägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

A. Den enskilda lägenheten

Hyresnivån per kvadratmeter för jämförelselägenheterna utgör grunden för hyressättningen i de särskilda boendena. Grundhyra beräknas genom att multiplicera kvadratmeterpriset för Lindens jämförelselägenhet per månad med ytan för lägenheten inom det särskilda boendet.

Det finns standardmässiga skillnader mellan lägenheterna i denna inventering inbördes och med Lindens jämförelselägenheter. De avvikelser från standarden har sedan fått en schablonkostnad, vilket antingen ger en hyresökning/-sänkning.

Bruksvärdesänkande faktorer i särskilt boende i förhållande till jämförelselägenhet

Avvikelse standard	Avdrag per månad
Avsaknad av kokmöjlighet	300 kr
Kokskåp istället för kök typ Trinett	200 kr
Avsaknad av diskmaskin	150 kr
Ingen balkong eller uteplats till lägenhet	100 kr

Bruksvärdehöjande faktorer i särskilt boende i förhållande till jämförelselägenhet

Avvikelse standard	Tillägg per månad
Brandlarm i lägenhet	70 kr
Trygghetslarm som är installerat i fastigheten (pris baserat på Nässjö kommuns avgift för mobilt trygghetslarm)	251 kr
Specialsäng ¹	366 kr
Sprinkler i lägenhet	113 kr
Kaklat badrum	135 kr
Tvättmaskin och torktumlare i lägenhet	225 kr
El ingår i hyran (pris baserat på konsumenternas energimarknadsbyrå ca 4500 kr/år för enrumslägenhet) ²	375 kr

¹ <https://databas.infosoc.se/rattsfall/21686/fulltext> (hämtat den 4 juli 2019)

² <https://www.energimarknadsbyran.se/el/dina-avtal-och-kostnader/elkostnader/elforbrukning/normal-elforbrukning-och-elkostnad-for-lagenhet/> (hämtat den 4 juli 2019)

B. Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen räknas t.ex. kök, matrum, samvarorum, besökstoiletter och för verksamheten gemensamma förråd, dock inte lägenhetsförråd. Möblerad uteplats är en faktor som höjer värdet på de gemensamma ytorna.

Kommunikationsytor, kontor personalutrymmen och samlingssalar tillgängliga för allmänheten räknas inte som gemensamma utrymmen.

Enligt dom i Regeringsrätten, målnummer 212-04, kan gemensamhetsutrymmen utgöra underlag för hyressättning vid boende i bostad med särskild service för vuxna enligt LSS då det inte strider mot lag och annan författning.

De gemensamma ytorna skiljer sig något åt mellan olika boenden men har ett schabloniserat hyrestillägg med 600 kronor per månad.

C. Övriga kvalitetsfaktorer

Den viktigaste trygghets- och kvalitetsfaktorn är att det finns personal tillgänglig dygnet runt i nära anslutning till lägenheten. På de flesta äldreboenden finns också tillgång till hårvård, fotvård och aktiviteter knutna direkt till boendet. I Svea Hovrätts dom, 2011-ÖH 5557, fastslås det att:

”[---] de fördelar som ligger i att det är nära till vårdpersonal och service - närhetsfaktorn och trygghetsfaktorn. Även om avgifter tas ut för de flesta tjänster får boendet i sig ett ökat värde av utbudet av tjänster i den boendes omedelbara närhet samt att eventuell hjälp kan tillhandahållas mycket 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 (se Andermyr, Bostadshyra, s. 41-42).”

Övriga kvalitetsfaktorer tillämpas i boendebeslut enligt SoL med ett tillägg till hyran à 700 kronor per månad. För boendebeslut enligt LSS görs inte detta tillägg då omvårdnaden är en del av boendebeslutet och som inte kan läggas till hyreskostnaden.

Årlig uppräknings av hyran

Hyresnivån ska ligga i linje med dagens hyresnivåer hos allmännyttan i Nässjö. Årlig hyresuppräknings ska följa utfallet av allmännyttans hyresförhandling.
