



*Omsorgsförvaltningens hyressättningsmodell för
lägenheter inom SoL och LSS boenden i Hässleholms kommun*



Innehållsförteckning

Inledning.....	1
Syfte.....	1
Lagar och föreskrifter.....	2
Målgrupp.....	2
Ansvarsfördelning hyressättning.....	2
Staben, ekonomi och avgifter:.....	2
Omsorgsnämnden beslutar om.....	2
Beräkning av boendekostnad.....	3
Bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd.....	3
Hyressättningsmodellen.....	3
Utgångspunkter för hyressättningen.....	4
Hyressättningen.....	4
Den enskilda lägenheten.....	4
Gemensamma utrymmen och kvalitetshöjande egenskaper.....	5
Privata utförare särskilt boende inom SoL och psykiatri.....	6
Årlig hyresjustering.....	6

Diarienummer: OF 2024/43 / OF 2024/1084 / OF 2025/793

Fastställt den: 2024-06-13

Fastställt av: Omsorgsnämnden

För revidering ansvarar: Omsorgsnämnden

För uppföljning ansvarar: Omsorgsförvaltningen

Dokumentet gäller för: Omsorgsnämnden

Giltighetsperiod: 2024-07-11 - tills vidare

Kommunal författningssamling: Riktlinjer

Antagen: Omsorgsnämnden 2024-06-13 § 67

Reviderad: ON 2024-10-15 § 104, ON 2025-11-06 § 157

Inledning

Omsorgsförvaltningen hyr bostäder av tekniska förvaltningen som hyrs ut som särskilda bostäder till omsorgstagare, antingen genom blockförhyrning eller av enskilda objekt. Tekniska förvaltningen hyr i sin tur bostäderna av Hässlehem AB eller av privata fastighetsbolag. Utöver att hyressättas de lägenheterna som hyrs av tekniska förvaltningen ansvarar omsorgsnämnden för hyressättningen för de omsorgstagare där besluten om särskild bostad enligt socialtjänstlagen (2025:400), Sol, verkställs av privata utförare. Dessa boendeplatser är i huvudsak upphandlade genom Skånes kommuner och den dygnsavgift som omsorgsnämnden avtalar med den privata utföraren inkluderar hyra för omsorgstagarens lägenhet, gemensamma utrymmen som disponeras av de boende samt andra bruksvärdeshöjande faktorer.

Enligt bruksvärdesprincipen skall likvärdiga lägenheter ha samma hyra medan skillnader i hyra skall motsvaras av skillnader i bruksvärde. Med hjälp av denna princip åstadkoms en rättvis hyresstruktur. Hyran ska fastställas till ett skäligt belopp med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Produktionskostnaden eller den hyra kommunen träffat i sitt hyresavtal med fastighetsägaren saknar betydelse vid bruksvärdeshyra.

För de lägenheter som omsorgsförvaltningen hyr av tekniska förvaltningen och hyrs ut till omsorgstagare gäller att:

- Skriftliga kontrakt ska upprättas
- Utgångspunkten för förhyrningen är 12 kapitlet § 55 Jordabalken (1970:994)
- Hyran ska vara skälig
- Att hyran inte är skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är lika, det vill säga bruksvärdesprincipen.

För lägenheter hos privata utförare gäller att:

- Skriftliga kontrakt upprättas inte
- Hyran ska vara skälig och bygga på ett genomsnitt av hyran som åsätts de lägenheter som omsorgsnämnden hyr av tekniska förvaltningen. Genomsnittet bygger på variationer i storlek och standard som finns i det lägenhetsbestånd som ingått i hyresöversynen. Standarden på lägenheterna och lokalerna för privata utförare bedöms i stort överensstämma med detta genomsnitt samt att även de andra förmånerna som ingår i hyran finns hos den privata utföraren.

Syfte

Syftet med riktlinjen är att beskriva en hyressättningsmodell enligt bruksvärdesprincipen. Detta för att få enhetliga principer avseende hyressättningen för samtliga hyresgäster inom särskilda boendeformer inom vård och omsorg. Det gäller både bostäder som hyrs ut med grund i socialtjänstlagen (2025:400) SoL eller lag om stöd och service och service för vissa funktionshindrade (1993:387), LSS.

Hyresmodellen har tagits fram år 2023–2024 med hjälp av konsultföretaget Svefa AB.

Lagar och föreskrifter

12 kap Jordabalken (1970:994), Hyreslagen.

Målgrupp

De verksamheter som berörs av riktlinjen är omsorgsförvaltningens särskilda boenden både enligt SoL och LSS. När det inrättas nya särskilda boenden eller det sker standardhöjande åtgärder i befintliga bostäder ska hyressättningen ske enligt denna modell och dessa principer.

De boenden som åsatts hyra vid hyresöversynen våren 2024 är:

1. Bostäder enligt SoL
 - vård- och omsorgsboenden för äldre, 490 lägenheter
 - vård- och omsorgsboenden psykiatri, 27 lägenheter
2. Bostäder enligt LSS
 - grupp- och servicebostäder, 112 lägenheter
 - övriga bostäder enligt LSS, två bostäder

Ansvarsfördelning hyressättning

Ekonomiavdelningen beslutar om och ansvarar för:

- Följer Hässlehem AB årliga hyresjusteringar och räknar om hyrorna med uppräkningsen.
- Beräknar hyror, eventuellt med hjälp av konsult, för nya och renoverade/ombyggda boenden enligt den framtagna modellen.
- Hyressättning vid omvandling av lägenhet i befintligt boende.
- Aviserar hyresjusteringar till omsorgsnämnden då Hässlehem AB förhandling med hyresgästföreningen är klar.
- Räknar upp hyrorna med fastställd procentsats och meddelar hyresgästerna om ny hyra och när den gäller ifrån.
- Bevakar förändringar i Hässlehem AB poängsättningsmodell för hyressättning.
- Bevakar övriga förändringar som kan föranleda hyresändringar.

Omsorgsnämnden beslutar om

- Hyror för nya boenden och förändrade hyror
- Hyressubventioner
- Övriga påverkande faktorer gällande hyror exempelvis lagändringar

Beräkning av boendekostnad

Boendekostnad är vad den enskilde betalar för sin lägenhet i det särskilda boendet. Alla har möjlighet att ansöka om bostadsbidrag/tillägg för sin boendekostnad. Ansökan görs hos Försäkringskassan eller Pensionsmyndigheten beroende på omständigheterna.

Bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd

De som har ålderspension och är 66 år eller äldre kan ha rätt till bostadstillägg från Pensionsmyndigheten. Bostadstillägget påverkas av boendekostnad samt inkomst och förmögenhet. I samband med att ansökan görs om bostadstillägg görs automatiskt en kontroll om den som ansöker är berättigad till äldreförsörjningsstöd hos Pensionsmyndigheten. Detta för att garantera att de som har låg pension eller ingen pension alls får en skälig levnadsnivå.

Bostadstillägg för de som är yngre än 66 år och har aktivitets- eller sjukersättning, beviljas av Försäkringskassan. Beloppet som kan erhållas beror på hyra, inkomster och förmögenhet.

Hyressättningsmodellen

Uti från redan vedertagna hyressättningsmodeller, lagstiftning, rättspraxis olika utredningar och rapporter har Svefa AB 2024 tagit fram en hyresmodell som lämpar sig för såväl hyressättning av lägenheter inom LSS som i boende enligt SoL i Hässleholms kommun.

Hyressättningsmodellen består av tre delar den enskilda lägenheten, gemensamma utrymmen, andra bruksvärdeshöjande faktorer och en rekommendation om årliga hyresjusteringar.

En av de bärande principerna för hyressättningsmodellen är bruksvärdesprincipen vilket innebär att hyresgäster ska ha samma hyra för likvärdiga lägenheter. Modellen genererar enhetliga principer och hyror som kan justeras över tid men också en modell som tar hänsyn till olika faktorer så att hyran blir rätt enligt ovan angivna principer.

Ny hyressättningsmodell av lägenheter i särskilda bostäder bygger på hyressättningen hos allmännyttan, Hässlehem AB, som är den största hyresvärden i kommunen. Hässlehem AB har en systematisk hyressättning av sina hyreslägenheter med bruksvärdeshyra som de benämner "Poängen". Modellen bygger på ett system som poängsätter lägenhetstyp och yta kompletterad med ett antal olika egenskaper avseende fastighetens respektive lägenhetens egenskaper. Hyressättningsmodellen tar även hänsyn till läge och modernitet, se Svefa AB rapport, bil 3.

Utgångspunkter för hyressättningen

För att den lägenhet i den särskilda bostaden som ska åsättas hyra och jämförelselägenheterna ska vara likvärdiga krävs att de 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:

- omsorgsförvaltningen i Hässleholm ska utgå från en modell för hyressättning av lägenheter i särskilda bostäder.
- modellen beaktar 12 kap Jordabalken med dess bruksvärdesprincip och rättspraxis samt likhetsprincipen i hyresförhandlingslagen (1978:304).
- följa principerna och värderingarna som Hässleholm AB använder vid hyressättning av hyreslägenheter med bruksvärdeshyra och de grundprinciper som prövats rättsligt.
- det omsorgsförvaltningen betalar i hyra till tekniska förvaltningen inte utgör grund för hyressättningen.
- de boende som har beslut enligt SoL och har privat utförare får en månadshyra som bygger på genomsnittshyra för de lägenheter där omsorgstagarna har beslut enligt SoL.

Hyressättningen

Vid hyressättning av lägenhet i särskilt boende utgår hyressättningsmodellen från tre delar

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter, tillgång till allmänna utrymmen, service, närhet, trygghet mm

Den enskilda lägenheten

Den grundläggande hyressättningen gällande den enskilda lägenheten och därmed även för gemensamma utrymmen utgår från Hässlehems poängsättningssystem.

En redogörelse framgår av Svefa AB Rapport hyressättning SoL och LSS bostäder.

Av punkt 3.1.2 indatas framgår de parametrar 1–33 som relaterar till lägenhetens egenskaper.

Av bilaga 1 i rapporten framgår vilken poängsättning som har gjorts för de olika parametrarna.

Den kompletteras sedan med vad som är specifikt för de särskilda boendeformerna. Det senare skiljer sig åt mellan olika boendeformer.

I hyressättningen i särskilda boenden ska ingå kostnad för hushållsström om den ingår i hyran och inte debiteras hyresgästen direkt, tillgång till fiberanslutning (bredband), en subsidiär hemförsäkring övriga kvalitetsfaktorer ex delvis möblering som påverkar bruksvärdet.

Till grundhyran läggs värdet av de gemensamma ytorna och övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktor). Genom att använda allmännyttans värdering av skillnader i prissättning av läge, modernitet och andra parametrar så blir hyran så lik jämförelselägenheterna i allmännyttan som möjligt.

- 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 med skillnader mot bakgrund eller jämförelselägenhet för sådant som är specifikt för det särskilda boendet, samt kompletteras med tillägg för övriga nyttigheter.

Summan av ovanstående genererar delen av hyran som gäller för den enskilda lägenheten.

Gemensamma utrymmen och kvalitetshöjande egenskaper

Gemensamma utrymmen är kök, samvarorum, besökstoiletter och för verksamheten gemensamma förråd (dock inte lägenhetsförråd, förråd för arbetskläder, kontorsmaterial eller livsmedel). 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. Anledningen till skillnaden är då det beror på om de gemensamma ytorna är en förutsättning för bostaden eller inte. Är de gemensamma ytorna en förutsättning för bostaden debiteras ett högre kvadratmeterpris för gemensamhetsytorna i procent, eftersom det "sparas egen lägenhetsyta" än om gemensamhetsytorna inte är en förutsättning för bostaden.

- I hyressättningsmodellen gällande SoL, boende för äldre räknas den debiterbara gemensamma ytan för boende på en enhet till maximalt 15 kvadratmeter per omsorgstagare och kvadratmeterpriset beräknas till 90% av lägenheternas genomsnittliga kvadratmeterpris. I två boende Nybo och Hemgården uppgår de gemensamma till mindre än 15 kvm och där debiteras den uppmätta ytan med 10 kvm för gemensamma utrymmen per omsorgstagare.
- I hyressättningsmodellen gällande boende SoL, psykiatri och boende LSS räknas den debiterbara gemensamma ytan för boende på en avdelning till maximalt 10 kvadratmeter per omsorgstagare och kvadratmeterpriset beräknas till 80% av lägenheternas genomsnittliga kvadratmeterpris. För boenden SoL psyk och LSS bostäder som har mindre än 10 kvm gemensamma ytor räknas med faktiskt uppmätta ytor som grund för debiteringen.
För fem boenden Göingegatan, Högalidsgatan, Sörliden, Torsgatan 5 och Österåsgatan räknas med 5 kvm gemensamma ytor. Fyra boenden saknar gemensamma ytor Drottninggatan 85, Gethornskroken, Kaptensgatan och Trebackalånggatan.
- Övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktorer) I hyressättningsmodellen är den övriga kvaliteten som tagits hänsyn till personal dygnet runt, med stöd av ett rättsfall i Svea hovrätt, mål ÖH 5557-11, i vilket närhet till personal och service värderats.

I lägenhetsytan eller gemensamma utrymmen enligt ovan i hyressättningsmodellen ingår inte bostadskomplement såsom tvättstuga, kommunikationsytor (trapphus och korridorer), personalutrymmen, expeditioner och teknikutrymmen.

Privata utförare särskilt boende inom SoL och psykiatri

Omsorgsförvaltningen köper särskilda boendeplatser enligt SoL av privata utförare både för äldre och psykiatri. I april 2024 köptes 46 SoL platser för äldre och 29 platser inom psykiatri.

Alla omsorgstagare hos privata utförare har 4831 kr i månadshyra, fastställd år 2012 av omsorgsnämnden och sedan uppräknad med allmännyttans höjningar.

Efter hyresöversyn av Svefa AB kan en genomsnittshyra för kommunala boenden SoL äldre och psykiatri, beräknas till 5 492 kr.

Svefa AB kan inte hyressätta de bostäder som finns hos privata utförare inte heller kan omsorgsförvaltningen åsätta hyror baserad på enskild lägenhet.

Förbundsjurist vid SKR har föreslagit att omsorgsnämnden hyressätter med en genomsnittshyra för dessa objekt.

Årlig hyresjustering

De fastställda hyrorna enligt denna hyresmodell justeras årligen med Hässlehem AB:s genomsnittliga hyresjustering efter beslut av omsorgsnämnden. Hyresjusteringen gäller från samma tidpunkt som Hässlehem AB.

Hässlehem AB förhandlar med hyresgästföreningen mellan slutet av oktober till årsskiftet. Hyrorna justeras vanligtvis från den 1 januari men ibland retroaktivt om hyresförhandlingarna inte blir klara till årsskiftet.



Hässelholms