

STYRDOKUMENT I BOTKYRKA KOMMUN

Riktlinjer för hyressättning av lägenheter i vård- och omsorgsboende samt servicehus i Botkyrka kommun.

Strategi
Program
Plan
Policy
Riktlinje
Regler

Diarienummer: VON/2021:00085
Dokumentet är beslutat av: Kommunfullmäktige
Dokumentet beslutades den: 2021-09-30
Dokumentet gäller för: Vård- och omsorgsnämnden
Dokumentet gäller till den: 2025-09-29

**BOTKYRKA
KOMMUN**

Dokumentet ersätter:

Dokumentansvarig är: Kommunfullmäktige

För revidering av dokumentet ansvarar: Kommunfullmäktige

För uppföljning av dokumentet ansvarar: Vård-och omsorgsnämnden

Relaterade dokument:

Innehåll

Inledning	4
Syfte	4
Lagar och föreskrifter	4
Målgrupp	4
Roller och ansvar	5
Beräkning av boendekostnad	5
Bostadstillägg, äldreförsörjningsstöd, inkomstpensionstillägg	5
Hyressättningsmodellen	5
Nuvarande hyressättning av lägenheter hos allmännyttan i Botkyrka	6
Utgångspunkter	6
Hyressättningen	6
Den enskilda lägenheten	7
Gemensamma utrymmen	8
Övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktorer)	8
Ytor som inte ingår i lägenhetsytan eller gemensamma utrymmen enligt ovan	8
Hyressättning i parboendelägenheter ...	8
Årlig hyresjustering	9

Inledning

Vid all hyressättning i särskilt boende 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 samtliga särskilda boendeformer för äldre inom vård och omsorg (med undantag för korttidsboende)

Lagar och föreskrifter

Riktlinjen berör §12 Jordabalken (även kallad Hyreslagen).

Målgrupp

De verksamheter som berörs av riktlinjen är vård- och omsorgsförvaltningens särskilda boenden inom äldreomsorg, med undantag för korttidsboende. Det vill säga Orrens servicehus och samtliga vård- och omsorgsboenden, med undantag för korttidsboende på Tunängen.

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

Roller och ansvar

Ekonomienheten:

- För dialog med Botkyrkabyggen kring årlig hyresjustering
- Beräknar hyror för nya boenden enligt den framtagna modellen

Avgiftshandläggare och Boendesamordnare på Myndighet:

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

Vård- och omsorgsnämnden:

- Beslutar om årlig hyresjustering efter att AB Botkyrkabyggen förhandling med Hyresnämnden är klar samt från när justeringen ska gälla.

Beräkning av boendekostnad

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

Bostadstillägg, äldreförsörjningsstöd, inkomstpensionstillägg

Förbättringar i grundskyddet för ålderspensionärer har skett genom såväl bättre pensioner som kraftigt höjda bostadstillägg de senaste tre åren.

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.

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 den som har låg pension, eller ingen pension alls, får en skälig levnadsnivå.

Hyressättningsmodellen

Den framtagna hyressättningsmodellen är en flexibel modell som är stabil över tid och stödjer likhetsprincipen. Modellen genererar enhetliga principer och å-priser som enkelt kan justeras över tid men också en modell som tar hänsyn till olika faktorer.

Nuvarande hyressättning av lägenheter hos allmännyttan i Botkyrka

AB Botkyrkabyggen är den största hyresvärden i kommunen. Botkyrkabyggen har sedan 2012 en systematisk hyressättning av sina hyreslägenheter med bruksvärdeshyra som de benämner ”Rättvis hyra” eller ”Poängen” som infördes 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 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 vård- och omsorgsförvaltningen i Botkyrka ska utgå från en modell för hyressättning av lägenheter och enkelrum i särskilda boenden för äldre, exklusive korttidsboenden
- att modellen beaktar 12 kap Jordabalken med dess bruksvärdesprincip och rättspraxis samt likhetsprincipen i hyresförhandlingslagen
- att följa principerna och värderingarna som Botkyrkabyggen använder vid hyressättning av hyreslägenheter med bruksvärdeshyra och de grundprinciper som prövats rättsligt
- att tillämpa så lite schabloniseringar som möjligt och istället ange kriterier och prissättningar som tillämpas i flertalet andra kommuner.

Hyressättningen

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

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter; tillgång till allmänna utrymmen, service, närhet, trygghet med mera

på samma sätt som rättspraxis utformats. Hyran för det särskilda boendet sätts sedan till summan av vad som beräknats för respektive del.

Den grundläggande hyressättningen utgår från Botkyrkabyggens poängssystem men har kompletterats med sådant som normalt är specifikt för särskilda boendeformer. Kompletteringarna är bland annat brandlarm, vårdsäng och andra nyttigheter som kan ingå i hyran i det särskilda boendet eller finnas prissatt som tillval hos Botkyrkabyggen. Utifrån detta är hyressättningen i de särskilda boendeformerna så lik allmännyttans hyressättning som möjligt.

Till grundhyran läggs sedan värdet av de gemensamma ytorna och övriga kvaliteter (närhet- och trygghetsfaktorer). Genom att använda en för särskilda boenden anpassad ”Rättvis hyra” utnyttjas allmännyttans värdering av skillnader i prissättning av t ex läge, modernitet och ett stort antal andra parametrar på samma sätt som hos återopade bakgrunds- och jämförelselägenheter.

Den enskilda lägenheten

För beräkning av delen till hyran för den enskilda lägenheten är nedan steg utgångspunkt:

- Den enskilda lägenheten i det särskilda boendet jämförs med jämförelselägenhet från Botkyrkabyggen
- Den enskilda lägenheten poängsätts utifrån dess förutsättningar, där poängen sedan räknas om till kronor som genererar en grundhyra (bidraget till hyran från den enskilda provningslägenheten före sådant som är specifikt för det särskilda boendet)
- Grundhyran i den enskilda lägenheten korrigeras sedan med skillnader mot bakgrund- eller jämförelselägenheten för sådant som är specifikt för det särskilda boendet, samt tillägg och avdrag för övriga nyttigheter kompletteras.

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

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen är till exempel kök, samvarorum, besökstoalletter 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 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.

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.

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

Hyrona justeras årligen motsvarande AB Botkyrkabyggens genomsnittliga hyresjustering för lägenheter med bruksvärdeshyra i kommunen.

AB Botkyrkabyggen förhandlar den årliga hyresjusteringen med Hyresgästföreningen hösten innan hyresjusteringen ska träda i kraft. Så för hyresjustering avseende 2023 kommer hyresförhandling äga rum hösten 2022.

När AB Botkyrkabyggens förhandling med Hyresnämnden är klar fattar Vård- och omsorgsnämnden beslut om hyresjusteringen och från när den ska gälla.

