



Handläggare: Per-Ove Mattsson
Telefon: 08-508 18 148

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2009-08-27

Svar på skrivelse från (s), (mp) och (v) om de kraftiga hyreshöjningarna på Farstas gruppboenden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Per-Ove Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

I stadens budget 2008 fick stadsdelsnämnderna i uppdrag att revidera hyressättningen av lägenheterna i gruppboendestäder för boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) så att tillgången till gemensamhetsutrymme beaktas. Hyreshöjningar vid gruppboendestäderna genomfördes under hösten 2008. 22 av de boende godtog inte hyreshöjningarna vilket innebär att höjningen måste prövas av hyresnämnden.

I en skrivelse till stadsdelsnämnden har socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet föreslagit att stadsdelsnämnden drar tillbaka ärendet om hyreshöjningar vid LSS-gruppboendena från hyresnämnden och förhandlar med hyresgästföreningen om en skälig hyreshöjning liknande den som andra hyresgäster avtalar.

Stadsdelsnämnden har i uppdrag av kommunfullmäktige att revidera hyressättningen vid LSS-bostäderna och har således inga möjligheter att dra tillbaka ärendet från hyresnämnden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för vuxna.

Bakgrund

Vid stadsdelsnämndens sammanträde den 14 maj 2009 lämnade socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet in en skrivelse angående de kraftiga hyreshöjningarna på Farstas gruppboenden.

I skrivelsen hänvisar partierna till en artikel i tidningen Mitt i Söderort, vecka 19, där det beskrivs hur de föreslagna kraftiga hyreshöjningarna på 1 600 – 1 700 kr/mån drabbar de boende. De flesta av hyresgästerna lever på förtidspension och bostadsbidrag och dessa bidrag kan i de flesta fall inte bli större. Beslutet, som fattades av kommunfullmäktige i budget för 2008, innebär att de boende i grupp-bostäderna ska betala för gemensamma ytor som i många fall används mest av personalen eftersom de flesta grupp-bostäder i Farsta är ganska moderna och har tillgång till rymliga och handikappanpassade kök och badrum. Allt enligt tidningsartikeln.

Enligt skrivelsen är förslaget orättvist och det är helt fel att kräva att de boende efter 15 år eller mer ska betala för de gemensamma ytorna i bostaden eftersom de flyttade till sin första – troligen enda – bostad med helt andra hyresvillkor. Det finns heller ingen fri bostadsmarknad för personer i LSS-personkrets som de flesta av de boende tillhör. Många av hyresgästerna har överklagat beslutet och ärendet ligger för närvarande i hyresnämnden för beslut. Partierna tycker att det är ett felaktigt beslut och yrkar på att stadsdelsnämnden drar tillbaka ärendet från hyresnämnden och förhandlar med hyresgästföreningen om en skälig hyreshöjning liknande den som andra hyresgäster avtalar.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stockholms stads hyressättningsmodell har tillämpats sedan 1999. I den ingår att man vid hyressättning beaktar tillgången till gemensamhetsutrymmen. När det gäller LSS-boenden har de boende dock fått en hyresrabatt med hänvisning till att hyra inte togs ut för gemensamma ytor.

I stadens budget 2008 gav kommunfullmäktige stadsdelsnämnderna i uppdrag att påbörja en revidering av hyressättning av lägenheter i LSS-grupp-bostäder. Detta innebär att stadsdelsnämnderna i samband med hyressättningen ska tillämpa stadens hyressättningsmodell och således beakta tillgången till de gemensamhetsutrymmen som de boende disponerar i grupp-bostaden.

Bakgrunden till detta är två avgjorda fall i regeringsrätten där rätten ansett att om det föreligger ett hyresförhållande i LSS-grupp-bostad är det en fråga som regleras

av hyreslagstiftningen, 12 kap. jordabalken, och inte en avgift som får tas ut enligt 19 § LSS. Därmed föreligger heller inte något hinder för att låta värdet av tillgången till gemensamhetsytorna påverka hyressättningen för varje lägenhet.

De boende i gruppboendena i Farsta informerades om detta i augusti 2008 och stadsdelsnämnden genomförde under hösten hyreshöjningar för samtliga 55 lägenheter vid stadsdelsnämndens LSS-gruppboenden. 22 av de boende godtog inte höjningarna och begärde förhandling i hyresnämnden.

Hyresnämnden har ännu inte prövat dessa ärenden. Sannolikt avvaktar hyresnämnden en rättsprocess i Svea hovrätt. Staden har genom Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd överklagat hyresnämndens beslut i ett antal ärenden som gäller hyreshöjningar i LSS-gruppboender. Svea hovrätts domslut, som förutsätts bli vägledande för hyresnämndens avgöranden framdeles, beräknas komma under hösten.

I avvaktan på att Svea hovrätt fattar beslut i de överklagade ärendena rekommenderar stadsledningskontoret att inga nya hyresändringar begärs på grund av tillgången till gemensamma utrymmen i gruppboender enligt LSS.

Det är nyttan av gemensamhetsutrymmena de boende betalar för, inte vissa kvadratmeter. Personallokaler räknas inte in i gemensamhetsytorna och för dessa lokaler betalar således inte de boende någon hyra.

För vissa av de boende har den av stadsdelsnämnden beslutade hyreshöjningen blivit extra stor vilket beror på att årliga hyreshöjningar tidigare inte skett. Hyressättningsmodellen ger ca 1 200 kr höjning i månaden vid beaktande av kostnader för gemensamhetsutrymmen. Vid de höjningar som förvaltningen genomfört har de boende fått både mindre och högre höjningar.

Stadsdelsnämnden har i uppdrag av kommunfullmäktige att revidera hyressättningen vid LSS-boendena och har således inga möjligheter att dra tillbaka ärendet från hyresnämnden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Bilaga

Skrivelse från (s), (mp) och (v) om de kraftiga hyreshöjningarna på Farstas gruppboenden