

Tyresö kommun
Socialförvaltningen
Helena Wiberg
Utredare

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-12-11
1 (9)

Diarienummer
2017/SN 0243

Socialnämnden

Hyressättning i särskilda boendeformer i Tyresö kommun

Förslag till beslut

Socialnämndens förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Hyressättningen för de särskilda boendeformerna i Tyresö kommun förändras i enlighet med framtaget förslag till hyresmodell, inklusive trappningsregel och årliga hyresjusteringar
2. Den nya hyran gäller för ny hyresgäst till berört boende från 1 april 2018, för befintlig hyresgäst i berört boende så snart överenskommelse träffats med hyresgästföreningen eller i förekommande fall avtal tecknats med hyresgäst
3. Socialförvaltningen ges i uppdrag att teckna hyresavtal i de fall där hyresavtal inte tecknats
4. Socialförvaltningen ges i uppdrag att genomföra förslaget
5. Socialförvaltningen ges i uppdrag att utreda om ett kommunalt bostadstillägg ska införas

Socialförvaltningen



Magnus Lublin
Förvaltningschef



Gunny Bäckström
Stabschef

Sammanfattning

Alnitec AB har på uppdrag av socialförvaltningen i Tyresö kommun tagit fram en hyressättningsmodell för kommunens särskilda boenden. Avsikten med en ny hyressättningsmodell är dels att enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen ska gälla, och dels att kommunens hyresintäkter ska öka. Alnitecs utredning visar att ett införande av den föreslagna hyressättningsmodellen skulle göra det möjligt att öka hyresintäkterna i de särskilda boendena (när hyrorna fasats in fullt ut med hjälp av en trappningsregel). Utredningen föreslår vidare att Tyresö kommun inte ska begränsa hyressättningen med något hyrestak, utan istället lansera ett kommunalt bostadstillägg.

Socialförvaltningen ställer sig positiv till utredningens förslag och att ett eventuellt införande av kommunalt bostadstillägg utreds vidare.

Socialförvaltningen poängterar vidare att implementering av modellen innebär ett omfattande arbete som kräver god planering.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Alnitec AB har på uppdrag av socialförvaltningen i Tyresö kommun tagit fram en hyressättningsmodell för kommunens särskilda boenden. Enligt uppdraget skulle en enhetlig hyresmodell för samtliga särskilda boenden i Tyresö kommun tas fram. Avsikten var dels att hyresmodellen skulle ha enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen, och dels att kommunens hyresintäkter skulle öka.

Sammanfattning av utredningen

Nedan följer en förenklad sammanfattning av den utredning som gjorts av Alnitec. Utredningen bör även läsas i sin helhet.

Hyresmodellen

Utgångspunkt

Utredningen har mot beaktande av bruksvärdesprincipen och rättspraxis tagit fram *en* modell för hyressättning av Tyresö kommuns lägenheter och enkelrum i särskilt boende¹. Hyressättningen föreslås ske utifrån

- Gällande bruksvärdeshyra för motsvarande lägenhet i allmännyttans bostadsbestånd Tyresö kommun (jämförelselägenhet), eller när sådan saknas
- Genom en allmän skälighetsbedömning².

Modellen

Vid hyressättning utgår modellen från tre delar:

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter (i enlighet med rättspraxis)

Hyran fastställs till summan av vad som beräknats för respektive del. Avdrag eller tillägg sker för de nackdelar respektive fördelar prövningslägenheten har i förhållande till jämförelselägenheten. Nackdelar kan exempelvis vara att det inte finns fullvärdigt kök eller lägre allmän standard, medan fördelar bland annat kan vara högre allmän standard eller tvättmaskin.

Hyressättningen har gjorts i 2017 års nivå, och räknats upp till 2018 års hyresnivå med hjälp av 2018 års förhandlingsresultat hos Tyresö bostäder AB.

Inget hyrestak

Utredningen föreslår att Tyresö kommun inte ska inför något hyrestak. För- och nackdelar med hyrestak har övervägts, och det framgår att ett sådant tak skulle kräva mycket administration om kommunen i ett senare skede vill ta bort ett sådant. Utredningen menar att det är enklare rent administrativt att ta ut möjlig hyra och parallellt införa ett kommunalt bostadstillägg.

¹ Undantaget är korttidsboenden och vissa stödboenden. Undantaget är även äldreboendet Ängsgården som enligt beslut ska upphöra (Socialnämndens sammanträde 2017-09-27 § 1079)

² Här åberopas en annan lägenhet i allmännyttans bestånd i Tyresö

Trappningsregel

Om skillnaden mellan den nya och den gamla hyran är mer än 700 kronor per månad, föreslår utredningen att en trappningsregel införs. Trappningsregeln innebär att hyreshöjningen begränsas till 700 kronor per månad år 1, och år två till resterande del dock maximalt 700 kronor per månad, och så vidare tills lägenheten är uppe i full hyra.

Utöver höjningen i enligt trappningsregeln höjs hyran årligen enligt Tyresö bostäders förhandlade hyreshöjning i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Det gäller för

- I första hand motsvarande jämförelselägenhet
- I andra hand den genomsnittliga hyreshöjningen.

Tillämpningen av trappningsregeln kan leda till att befintliga hyresgäster och nya hyresgäster med likvärdiga lägenheter i samma hus får olika hyror. Enligt utredningens bedömning strider det inte mot likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen.

Trappningsregeln innebär att Tyresö kommun kommer att ha fasat in hyrorna fullt ut om cirka sex år (för en lägenhet sju år).

Införande av ett kommunalt bostadstillägg

Det statliga bostadstillägget vid funktionsnedsättning, som administreras av Försäkringskassan, påverkas av boendekostnad och inkomst. Det kan som mest uppgå till 4 750 kronor per månad för den som är ensamstående, respektive 2 375 kronor per månad för den som är gift/sammanboende.

Den som är pensionär kan ha rätt till statligt bostadstillägg från Pensionsmyndigheten. Bostadstillägget påverkas av boendekostnad och inkomst. Det kan som mest uppgå till 5 090 kronor per månad för den som är ensamstående, respektive 2 545 kronor för den som är gift/sammanboende. Under 2018 höjs bostadstillägget för en pensionär till 470 kronor (vilket ger 5 560 kronor per månad). I samband med att den enskilde ansöker om bostadstillägg görs en kontroll om den enskilde dessutom har rätt till särskilt bostadstillägg och/eller äldreomsorgsstöd. Den som har låg pension ska på så sätt garanteras en skälig levnadsnivå. För att de som har särskilt bostadstillägg

och/eller äldreförsörjningsstöd ska få del av förbättringen höjs även dessa förmåner i motsvarande grad. Den skäliga bostadskostnaden höjs därmed från och med januari 2018 till 6 620 kronor per månad för den som är ensamstående och 3 310 kronor för den som är gift/sammanboende. Samtidigt höjs den skäliga levnadsnivån med 0,013 prisbasbelopp.

Utredningen föreslår att kommunen istället för att införa ett hyrestak ska införa ett kommunalt bostadstillägg. Förutom att det är administrativt enklare kan ett kommunalt bostadstillägg utformas så att det blir behovsprövat eller bara gäller för de som bor i en viss typ av särskilt boende (till exempel efter beslut enligt LSS).

Skriftliga hyreskontrakt

Kommunen bör se till att alla hyreskontrakt är skriftliga. För att hyreslagen ska vara tillämplig måste ett hyresförhållande föreligga när en bostad (lägenhet eller rum) i särskilt boende upplåts.

Former för hyressättning

Hyrorna i flera av kommunens äldreboenden har historiskt hyresförhandlats kollektivt med hyresgästföreningen genom Tyresö Bostäder AB. Äldreboendet Krusmyntan, grupp-bostäderna, Hästskons stöd- och boendeenhet samt servicebostäderna har inte hyresförhandlats med hyresgäst-föreningen. De flesta servicebostäder är indirekt hyresförhandlade, med tanke på att dessa förhyrs hos Tyresö bostäder och ska hyras ut till samma hyra som de hyrs in.

Utredaren föreslår att nuvarande ordning där en del av de särskilda boendena förhandlas kollektivt medan andra förhandlas individuellt bibehålls tillsvidare. Utredningen menar dock att rutinerna för det individuella förfarandet bör ses över.

Förvaltningens synpunkter

Socialförvaltningen har uppdragit Alnitec att föreslå en enhetlig hyresmodell för särskilda boendeformer i kommunen. Förvaltningen har ingen enhetlig hyresmodell idag, vilket skapar en ojämlig hyressättning. Vidare har utveckling av hyressättningen avstannat. Avsikten med en ny hyressättningsmodell har därför dels varit att enhetliga principer för hyressättningen enligt

likabehandlingsprincipen ska gälla, och dels att kommunens hyresintäkter ska öka.

Skriftliga hyreskontrakt

För att hyreslagen ska vara tillämplig vid en upplåtelse av bostad i särskilt boende måste det föreligga ett hyresförhållande. Enligt praxis har det vanligtvis ansetts vara fråga om ett hyresförhållande vid upplåtelse av lägenhet eller rum i särskilt boende. Så har däremot inte ansetts vara fallet vid upplåtelse av del av rum i särskilt boende. Om hyreslagens regler inte kan tillämpas, kan kommunen istället för hyra ta ut en skälig avgift för bostaden enligt 8 kap. 2 § SoL och 8 kap. 5 § SoL (högst en tolfedel av halva prisbasbeloppet).

Regeringsrätten dom meddelad den 20 januari i mål nummer 7304-7306-07 åberopas som prejudicerande. Domen meddelar att *ett hyresförhållande måste föreligga vid upplåtelse av bostad i särskilt boende för att hyreslagen ska vara tillämplig*. En upplåtelse av bostad i särskilt boende utgör inte alltid ett hyresavtal i hyreslagens mening. Avgörande kan sägas vara om upplåtelsen ingår som ett underordnat moment i vården och/eller servicen eller inte.

Mot den bakgrunden har utredningen rekommenderat Tyresö kommun att se till att samtliga hyreskontrakt är skriftliga, för att förvissa sig om att inte hamna i en tvist om huruvida hyreslagen är tillämplig eller inte. Förvaltningen förordar att rekommendationen följs vid införande av ny hyresmodell.

Hyresmodellen

Avsikten med en ny hyressättningsmodell har varit att införa enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen. Den föreslagna hyresmodellen tar hänsyn till den aspekten och bedöms därför vara ett lämpligt alternativ för hyressättning i särskilda boendeformerna i Tyresö kommun.

Trappningsregel

Den trappningsregel som föreslås bedöms vara lämplig att införa för att förenkla en infasning av hyrorna. Den motverkar också en alltför kraftig ökning av boendekostnaden för den enskilde.

Konsekvenser för den enskilde

Förändringen av hyressättningsmodell kommer i de allra flesta fall att innebära en ökad hyra för den enskilde hyresgästen. I ett fåtal fall innebär förändringen en lägre hyra. Mellanskillnaden mellan utgående hyra och eventuellt bostadstillägg/särskilt bostadstillägg/äldreförsörjningsstöd bekostas av den enskilde hyresgästen. Det innebär för de ekonomiskt svagare att avgiftsutrymmet för omvårdnad minskar motsvarande.

Tyresö kommun avser att införa ett kommunalt bostadstillägg.

En risk kan vara att enskilde individer väljer bort dyrare boenden.

Införande av ett kommunalt bostadstillägg

Införande av ett kommunalt bostadstillägg skulle möjliggöra för ekonomiskt svagare att nå upp till det så kallade förbehållsbeloppet.

Införandet av ett kommunalt bostadstillägg bör utredas. En utredning inför införandet av ett sådant bostadstillägg bör bland annat innehålla följande delar:

- Omvärldsbevakning (hur har andra kommuner utformat det kommunala bostadstillägget?)
- Bevakning av reglering inom området
- Ekonomiska konsekvenser och ställningstagande vilka som ska ges möjlighet att söka bostadstillägget
- Organisatoriska konsekvenser: förändringar i handläggningssystem (Treserva) som ska genomföras, förändringar inom avgiftshandläggningen, lämplig organisation för handläggning av bostadstillägget, eventuell anställning med mera.

Genomförande/implementering av hyressättningsmodellen

För att hyressättningsmodellen ska implementeras på ett effektivt sätt krävs att nödvändiga resurser säkras för detta. Ett omfattande arbete kräver en god planering med tydlig ansvarsfördelning i organisationen. Förutom att en utredning inför införandet av det kommunala bostadstillägget bör göras, krävs planering och genomförande bland annat i följande delar:

- Eventuell rekrytering och utbildning av personal
- Införande av skriftliga hyreskontrakt där sådana inte finns idag

- Förändringar i handläggningssystem (Treserva) både vad avser förändrade hyror, förändrade avgifter och införande av handläggningssystem för kommunalt bostadstillägg
- En grundlig kommunikationsplan bör upprättas och följas. Alla delar av organisationen, inklusive utförare, ska ges rätt information och beslutet måste förankras. Det är bland annat av stor betydelse att boende och eventuella anhöriga får information kring hyressättningsmodellens konsekvenser för den enskilde
- Bevakning för korrekt införande av trappningsmodellen
- Regelbunden ekonomisk uppföljning

Konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser

Utredningen menar att hyresintäkterna kommer att öka, när dessa fasats in helt och hållet. Socialförvaltningen har i dagsläget inte gjort någon ekonomisk beräkning inför införande det kommunala bostadstillägget. Initialt kommer kostnader för införande av modellen att förekomma.

Konsekvenser i verksamheten/organisatoriska konsekvenser

Införandet av en ny hyressättningsmodell kommer att kräva organisationsförändringar i och med en ökad administration. Den ökade administrationen kan bestå bland annat av

- genomförande av trappningsmodellen
- tecknande av hyreskontrakt
- eventuell handläggning av ett kommunalt bostadstillägg
- en ökad belastning på handläggarna på grund av frustration bland hyresgäster och anhöriga
- förankring och kommunikation för den nya hyressättningsmodellen
- efter införande av modellen ska hyressättningen uppdateras efter renoveringar

Införandet av den nya hyressättningsmodellen riskerar att skapa stor frustration bland hyresgäster och deras anhöriga. Vidare finns risken att nya hyresgäster väljer bort dyrare boenden, vilket skulle innebära att dyrare boenden blir svårare att belägga. Ytterligare en risk är att ekonomiska effekten inte blir så stor som förväntat. Samtidigt ser förvaltningen fördelar med den nya modellen, eftersom

den skulle innebära enhetliga principer för hyressättningen enligt likabehandlingsprincipen.