

Godkänd av vård- och omsorgsnämnden 2020-09-24, § 58.
förutom att gemensamhetsutrymmen på gruppboendestäder
enligt LSS inte ska ingå som en del i hyressättningsmodellen.

Hyressättningsmodell och förslag till hyressättning av särskilda boendeformer i Katrineholms kommun

Alnitec AB, 7 september 2020

Harold Nilsson

Utredare

Innehållsförteckning

Förslag till fortsatt handläggning och beslut	3
Sammanfattning	4
Bakgrund	4
Uppdraget	5
Nuvarande hyressättning av lägenheter i särskilda boendeformer i Katrineholms kommun	5
Nuvarande hyressättning av lägenheter hos allmännyttan i Katrineholm	5
Hyressättningsmodellen	6
Formerna för hyressättningen	13
Extern förhyrning och förvaltning av kommunens egna bostadsrättslägenheter....	14
Ekonomi i förslaget.....	14
Övrigt	15

Alnitec AB

Datum

Vår beteckning

2020-09-07

Ert datum

Er beteckning

Handläggare

Harold Nilsson

Katrineholms kommun
Biträdande förvaltningschef
Susanna Kullman
641 80 Katrineholm

Upprättande av hyressättningsmodell och förslag till hyressättning av särskilda boendeformer i Katrineholms kommun

Förslag till fortsatt handläggning och beslut

Den fortsatta handläggningen föreslås ske enligt följande.

1. Vård- och omsorgsnämnden uttalar en avsiktsförklaring att gå vidare med framlagt förslag för Dufvegården (det nya särskilda boendet för äldre), gruppboendena, stödboendena och serviceboendena eller ett förslag som är justerat i något avseende. Motsvarande utredning om de befintliga särskilda boendena för äldre planeras i en nästa etapp.
2. Vård- och omsorgsnämnden beslutar om hyressättningsmodell med nya hyror för särskilda boendeformer i Katrineholms kommun med trappningsregel och årliga hyresjusteringar i enlighet med allmännyttans hyresjusteringar på orten samt att vård- och omsorgsförvaltningen genomför förslaget.
3. Vård- och omsorgsförvaltningen genomför förslaget i enlighet med de regler som gäller för förhandling om ny hyra.

Ett förslag till beslut om genomförande kan se ut enligt följande.

Vård- och omsorgsnämnden beslutar

1. Hyressättningen för de särskilda boendeformerna i Katrineholms kommun förändras i enlighet med föreliggande förslag till hyressättningsmodell och hyressättning av lägenheterna i Dufvegården (det nya särskilda boendet för äldre), gruppboendena och serviceboendena med föreslagen trappningsregel och årliga hyresjusteringar att gälla från

och med den XXXXXX. Hyressättningen av lägenheterna i befintliga särskilda boenden för äldre ändras enligt samma hyresmodell så snart som möjligt efter det att nya hyror för dessa beräknats.

2. Den nya hyran gäller för ny hyresgäst till berört boende från den XXXXXX (samma datum som under punkt 1) och för befintlig hyresgäst i berört boende så snart avtal träffats med berörd hyresgäst eller från den tidpunkt efter meddelande om villkorsändring hyreslagen medger.
3. Lägenheter i kommunens egna och inhyrda nya särskilda boendeformer samt i befintliga sådana efter standardhöjande åtgärder, ska löpande hyressättas enligt samma principer som för lägenheter i befintliga.
4. Vård- och omsorgsförvaltningen ges i uppdrag att genomföra förslaget och fortsättningsvis göra årliga hyresjusteringar motsvarande det allmännyttiga bostadsföretaget KFABs (Katrineholms Fastighets AB) genomsnittliga hyresjusteringar i sina hyreslägenheter med bruksvärdeshyra respektive presumtionshyra i enlighet med gällande regelverk för förhandling om hyra.

Sammanfattning

Alnitec AB har på uppdrag av Katrineholms kommun, kontaktperson i första hand biträdande förvaltningschefen Susanna Kullman, tagit fram ett förslag till en enhetlig modell för hyressättning av Katrineholms kommuns särskilda boendeformer och beräknat hyror enligt hyresmodellen för Dufvegården (det nya särskilda boendet för äldre), befintliga gruppbo-städer och servicebostäder. Hyressättningen baseras på bruksvärdesprincipen och den rättspraxis som vuxit fram enligt hyreslagen samt likhetsprincipen enligt hyresförhandlingslagen. Förslaget föreslås fasas in genom en trappningsmodell (en tidsbegränsad hyresrabatt som minskar över tid) för befintliga hyresgäster. För nya hyresgäster föreslås den nya hyran gälla direkt. Som framgår nedan under rubriken ”Ekonomi i förslaget” bedöms det som möjligt att netto höja hyrorna i de befintliga särskilda boendena som omfattas av uppdraget med ca 2,1 miljoner kronor per år i 2020 års hyresnivå när trappningsregeln har fasat in hyrorna fullt ut om som mest sex år. Förändringen kommer i de flesta fall att innebära en ökad hyra för hyresgästerna.

Bakgrund

Vid all hyressättning i särskilt boende med skriftliga hyreskontrakt är utgångspunkten bestämmelserna i hyreslagen, alltså 12 kapitlet 55 § Jordabalken. Där klargörs att hyran skall vara *skälig*, samt att den inte är skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som *med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga*, den så kallade bruksvärdesprincipen. För att lägenheterna skall anses likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra med hänsyn till bland annat storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge och boendemiljö i stort. Vid variationer i hyresnivån för jämförbara objekt gäller i princip att den högre nivån blir utslagsgivande. Om jämförelsematerial saknas får hyran bestämmas efter allmän skälighet.

Bruksvärdet är 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, vilket oftast likställs med den hyra som bestämts genom

kollektivt förhandlade överenskommelser mellan hyresvärderna och en lokal organisation av hyresgäster, i de allra flesta fall ansluten till hyresgästföreningen. Produktionskostnaden eller den hyra kommunen träffat i sitt hyresavtal med fastighetsägaren saknar således betydelse i sammanhanget.

Uppdraget

Uppdraget omfattar

- att ta fram en grundmodell för hyressättning av samtliga särskilda boendeformer i Katrineholms kommun baserad på bruksvärdesprincipen och rättspraxis samt
- förslag till hyressättning och hyresjustering av respektive lägenhet inom samtliga befintliga grupp- och servicebostäder för brukare inom LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och socialpsykiatri,
- förslag till informationsbrev till nuvarande hyresgäster,
- förslag till hyressättning av respektive lägenhet inom den nya gruppboenden enligt LSS, med sex platser, som är under uppförande,
- förslag till hyressättning av respektive lägenhet inom det nya särskilda boendet för äldre, med 96 lägenheter, som är under uppförande,
- beslutsunderlag för politiskt ställningstagande.

Uppdraget är att ta fram en hyressättningsmodell för särskilda boenden i Katrineholms kommun enligt hyreslagens bruksvärdesprincip och gällande rättspraxis som tillgodoser likhetsprincipen i hyresförhandlingslagen med enhetliga principer för hyressättningen samtidigt som den ska visa kommunens möjligheter att höja hyran.

Nuvarande hyressättning av lägenheter i särskilda boendeformer i Katrineholms kommun

Hyrorna i de särskilda boendeformerna är inte kollektivt förhandlade genom kommunen. Gruppboendena i trapphusboenden hos privata hyresvärdar är genom fastighetsägarna hyresförhandlade som bruksvärdeshyra. Detsamma gäller några lägenheter i gruppboendena hos KFAB. Alla serviceboendena är hyresförhandlade genom respektive fastighetsägare, på relativt nybyggda Linnevägen 31 A och Eriksbergsvägen 4 A-D dock med presumtionshyra.

Grunderna för den nuvarande hyressättningen av kommunens särskilda boendeformer är för utredaren inte kända. Hyrorna i vård- och demensboenden för äldre är indelade i sex kategorier med bestämda hyror för varje kategori och bestäms årligen av kommunfullmäktige. Hyrorna i dessa och servicehusen ändrades senast 2020-01-01. Sättet på vilka hyrorna bestäms uppfyller enligt utredarens uppfattning inte hyreslagens regler. Enligt uppgift justeras hyrorna inom LSS och socialpsykiatri sedan några år tillbaka endast när någon ny hyresgäst flyttar in. Detta uppfyller enligt utredarens uppfattning inte likhetsprincipen.

Nuvarande hyressättning av lägenheter hos allmännyttan i Katrineholm

KFAB äger och förvaltar nästan 2000 hyreslägenheter och ett stort antal lokaler (främst verksamhetslokaler för den kommunala verksamheten) och är således en dominerande hyresvärd på orten på samma sätt som i många andra kommuner.

KFAB saknar idag en systematisk hyressättning av sina hyreslägenheter. Bolaget saknar lämpliga jämförelseobjekt med bruksvärdeshyra byggda efter 1994. Inga nya hyreslägenheter byggdes under perioden 1995-2014 och de som byggts därefter har samtliga presumtionshyra och får inte ingå i bruksvärdessystemet förrän efter 15 år. Bolaget har påbörjat ett projekt kallat "Rätt hyra" som är ett system för systematisk hyressättning där avsikten är att efter inventering och ett antal bedömningskriterier införa en systematisk hyressättning av bostadsbeståndet. Detta projekt kan i förlängningen skapa förutsättningar för att kunna sätta en högre hyra i yngre särskilda boendeformer. Rätt hyra används av både offentliga och privata hyresvärdar i flera kommuner. Hyresbostäder i Norrköping AB är det bolag som främst utvecklat systemet.

Utredaren har i utredningen haft tillgång till uppgifterna i KFABs hyresdatabas, förutom namnuppgifter och med hjälp från KFAB analyserat lägenheter inför urval av lämpliga bakgrunds- och jämförelselägenheter. Det har härvid noterats att det är mycket små skillnader i hyra i olika lägen i Katrineholms tätort, om ens några. Lägenheter med bruksvärdeshyra som byggts om eller renoverats har efter åtgärd hyressatts med bruksvärdeshyra, även vid omfattande renoveringar. KFAB saknar små lägenheter för långa tidsperioder och nyare fastigheter med bruksvärdeshyra. KFAB tillämpar grundhyra och tillval vid sin hyressättning.

Hyressättningsmodellen

Utgångspunkter

För att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna ska vara likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra enligt uppgift på hyresnämndens hemsida. Det innebär kortfattat att de ska ha ungefär samma storlek, samma rumsantal och ungefär samma modernitetsgrad. De ska ligga ungefär lika i förhållande till ortens centrala delar och boendemiljön i stort ska vara någorlunda likvärdig. En relativt stor tolerans krävs för att jämförelsematerialet ska bli tillräckligt stort och därmed mera rättvisande, men skillnaderna får inte vara avsevärda. Byggnadsåret saknar självständig betydelse, men hus som är byggda vid samma tid har i praktiken ofta likvärdig standard och modernitetsgrad. Det är inte ovanligt att det jämförelsematerial som parterna åberopar inte innehåller några likvärdiga lägenheter och det händer också att parterna inte åberopar något jämförelsematerial alls. Hyresnämnden kan då inte bestämma hyran med hjälp av direktjämförelse utan får göra en allmän skälighetsbedömning med hjälp av sin kännedom om hyresläget på orten. Det material som parterna eventuellt har åberopat kan nämnden då ofta använda som bakgrundsmaterial när den gör sin bedömning.

I nedan redovisat förslag till hyressättningsmodell har mot beaktande av hyreslagen med dess bruksvärdesprincip och rättspraxis samt likhetsprincipen i hyresförhandlingslagen tagits fram *en* modell för hyressättning av Katrineholms kommuns lägenheter och enkelrum i särskilt boende varefter lägenheterna hyressatts, förutom de i befintliga särskilda boenden för äldre och korttidsboenden, som inte ingår i uppdraget. Hyressättningen har skett utifrån gällande bruksvärdeshyra för en åberopad bakgrunds- eller jämförelselägenhet beroende på om det är ett särskilt boende för äldre, gruppboende eller serviceboende, i första hand i allmännyttans bostadsbestånd i Katrineholms kommun. Vid trapphusboenden med privata hyresvärdar har istället valts som jämförelselägenhet en hyresförhandlad lägenhet med bruksvärdeshyra i samma byggnad som prövningslägenheten.

Mot bakgrund av hur lägenhetsbeståndet och hyressättningen av lägenheterna hos allmännyttan i Katrineholm ser ut har utredaren bedömt det som mest rättvisande och därför valt att använda normhyra 91 (normhyra enligt 1991 års metod) vid jämförelse av olika lägenhetstyper och lägenhetsstorlekar och i första hand utgå ifrån den hyresförhandlade grundhyran, i andra hand om sådan inte finns hyran i bakgrunds- eller jämförelselägenheten.

Normhyra är en slags beräkningsmodell där man utifrån hyran för en lägenhet med hjälp av lägenhetspoäng som beror på lägenhetstypen (antal rum och kök/kokvrå/kokskåp) och poäng för varje kvm beräknar hyran för en tänkt lägenhet på 3 rum och kök på 77 kvm (kvadratmeter) boarea. Den beräkningsmetod som Boverket förordar för att räkna om normhyran till lägenheter av olika storlek är 1991 års metod. Normhyran har under senare år fått allt större användning vid hyresförhandlingar och även för att villkora den högsta hyra som medges för statligt investeringsstöd för hyresbostäder.

Normhyran i dess grundmodell som används tar inte hänsyn till läget eller lägenhetens modernitet. Därför har en bedömning gjorts av dessa i förhållande till provningsobjektets läge och modernitet. Skillnad i läge har prissatts med maximalt 150 kr per kvm och år (50 kr per kvm och år inom Katrineholms tätort) på grundhyrans normhyra. På motsvarande sätt har skillnad i modernitet prissatts med maximalt 200 kr per kvm och år, oftast beroende på när provningslägenheten är byggd i förhållande till jämförelselägenheten. Utgående från den sålunda justerade grundhyran/hyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten har grundhyran för provningslägenheten beräknats som faktisk hyra genom omvänd beräkning med formeln för normhyra. Hyran för den enskilda lägenheten har i nästa steg beräknats genom att utgående från grundhyran komplettera hyressättningen med värdering av avvikande standard mot i bakgrunds- eller jämförelselägenheten för de faktorer som inte ingått vid beräkningen av grundhyran, enligt principer och en à-prislista som ingår i hyresmodellen i en särskild handling *Hyressättning av särskilda boendeformer i Katrineholms kommun 2020, Grundhyra och värdering av annan standard än i jämförelselägenhet*. Härefter är prissättningen av den enskilda lägenheten klar.

I vissa fall har det varit naturligt att ange kostnad per kvadratmeter och år, i andra fall en kostnad per månad. Målsättningen har varit att eftersträva att inte skapa en egen hyresmodell utan följa de grundprinciper som prövats rättsligt, tillämpa så lite schabloniseringar som möjligt för att istället ange kriterier och prissättningar som i flertalet fall tillämpats och prövats i andra kommuner, för att minimera risken för bakslag vid eventuella hyrestvister.

Priserna i à-prislistan har i första hand hämtats från överprövning av hyressättningar och KFABs tillvalslista men för att täcka upp för de skillnader som i övrigt kan förekomma även från andra allmännyttors hyresförhandlade tillvalslistor och mot skälighetsbedömningar gjorda mot upprättade kalkyler. Som exempel på avvikande standard som är prissatta i hyressättningsmodellen finns lägre standard än ”normalt kokskåp” i hyreslägenhet, nyligen renoverat kök eller våtrum, avsaknad av balkong eller uteplats, kakel/klinker/ plastmatta i våtrum, tvättmaskin och torktumlare, kombimaskin, brandlarm, sprinkler, specialsäng, fri hushållsel, fiber indraget i lägenheten med mera.

Förslaget innebär även att brandlarm och sprinkler som är standardhöjande funktioner är prissatta i hyressättningsmodellen fastän det inte finns för utredaren någon känd överprövning av sådan prissättning, dock finns det domar som anger brandlarm som exempel på hyreshöjande faktor. Utredaren har tagit fram kalkyler och prissatt dessa nyttigheter försiktigt i hyresmodellen. Under i vart fall den senaste tioårsperioden har staten gjort kostnadsnyttoanalyser inför ändrade statliga nybyggnadsregler till exempel för sprinkler. Utredaren

har i sina utredningar normalt med stationär taklyft som ytterligare en sådan hyreshöjande faktor men kommunen har meddelat att det är en faktor som inte ska ingå i hyressättningen i Katrineholms kommun.

Förslaget innehåller ingen prissättning av trygghetslarm, då sådana idag inte är fastighetsunika (typ sådana som är fast installerade i byggnaden) och därför inte ska ingå i hyran. Dagens trygghetslarm är mobila. Kommunen kan istället ta betalt för detta i omvårdnadsavgiften.

Vid hyressättning av servicebostäder hyressätts enbart den enskilda lägenheten.

Vid hyressättning av särskilt boende för äldre och gruppboende utgår ifrån 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 sätts sedan till summan av vad som beräknats för respektive del. Hyressättningen har skett i 2020 års hyresnivå.

Den enskilda lägenheten

Stegen i hyressättningen av den enskilda lägenheten kan sammanfattas enligt följande.

1. Utredaren tar fram och återopar minst en bakgrunds- eller jämförelselägenhet för varje provningslägenhet.
2. En skälig grundhyra för provningslägenheten beräknas på så sätt att grundhyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten räknas om till normhyra enligt 1991 års metod.
3. Normhyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten justeras för skillnad i läge och modernitet i förhållande till provningsfastigheten genom en allmän skälighetsbedömning som i hyressättningsdokumentet kommenteras och motiveras för varje provningsfastighet.
4. Den justerade normhyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten ligger till grund för en omvänd beräkning av grundhyran för varje provningslägenhet utifrån dess lägenhetstyp och yta.
5. Härfter justeras grundhyran för provningslägenheten med hänsyn till avvikande standard i förhållande till bakgrunds- eller jämförelselägenheten för sådana faktorer som inte beaktats i grundhyran för provningslägenheten, enligt dokumentet om grundhyra och värdering av annan standard i Katrineholm med principer och en à-prislista.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen är till exempel kök, samvarorum, besökstoletter och för verksamheten gemensamma förråd (dock inte lägenhetsförråd, förråd för arbetskläder, kontorsmaterial eller livsmedel).

De gemensamma utrymmena har 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. I det första fallet är de gemensamma ytorna inte en

förutsättning för bostaden, varför värdet av de gemensamma ytorna per kvadratmeter måste ligga klart under nivån för lägenhetens bruksvärde per kvadratmeter. I det senare fallet är de gemensamma ytorna en förutsättning för bostaden och då det ”sparas egen lägenhetsyta” kan ett värderat kvadratmeterpris till och med ligga i nivå med lägenhetens bruksvärde per kvadratmeter. Att de gemensamma utrymmena i förekommande fall är möblerade och att städning av dessa ingår samt i förekommande fall tillgång till gemensam möblerad uteplats är faktorer som höjer bruksvärdet på de gemensamma ytorna.

I hyressättningsmodellen föreslås i samråd med beställaren att den debiterbara gemensamma ytan som berör alla boende på en avdelning i ett särskilt boende för äldre eller i en gruppboende maximeras till 15 kvadratmeter per boende. Detta berör de som är under pågående nybyggnad, dvs. Dufvegården (särskilt boende för äldre) och Humlen (gruppboende).

Övriga kvaliteter (närhets- och trygghetsfaktorer)

I hyresmodellen har inte prissatts någon annan faktor än tillgång till personal dygnet runt, med stöd av ett rättsfall i Svea Hovrätt, mål ÖH 5557-11, i vilket närhet till personal och service värderats. Beloppet har i hyresmodellen räknats upp med hyreshöjningarna hos KFAB för tiden 2012-2020.

Lägenhetsytor

I uppdraget har inte ingått att mäta upp lägenhetsytorna. I de fall det av någon anledning funnits skäl att mäta lägenhetsytan har den av utredaren uppmätta ytan legat till grund för hyresberäkningen, vilket framgår av anteckning i hyresberäkningen. Nytt hyreskontrakt måste tecknas för dessa. I de fall kommunen tagit ut för hög hyra kan det komma anspråk på återbetalning.

Ytor som inte ingår i lägenhetsytan eller gemensamma utrymmen enligt ovan

För samtliga särskilda boenden för äldre och gruppboenden gäller att bostadskomplement såsom tvättstuga, utom lägenheten beläget lägenhetsförråd och kommunikationsytor (trapphus och korridorer) inte ingår i lägenhetsytan eller i gemensamma utrymmen som får läggas på hyran. Detsamma gäller personalutrymmen, expeditioner och teknikutrymmen.

Gruppboenden i trapphusboenden med blandade första- och andrahandskontrakt

Kommunen har flera så kallade trapphusboenden med vissa bostadslägenheter i direkt eller nära anslutning till en gemensamhetslokal i samma trapphus. I något fall finns en satellitlägenhet längre ifrån. I flera trapphusboenden, som kommunen definierar som gruppboenden, ingår lägenheter med förstahandskontrakt hos fastighetsägaren och lägenheter med andrahandskontrakt hos kommunen. Lägenhet med förstahandskontrakt kan enligt utredarens uppfattning per definition inte vara en stadigvarande bostad anordnad i en bostad med särskild service antingen med stöd av 9 § 8 och 9 punkten LSS eller med stöd av 5 kapitlet 7 § socialtjänstlagen och kommunen kan inte i någon hyra ta betalt varken för gemensamma utrymmen eller närhets- och trygghetsfaktorer, då kommunen inte är hyresvärd för lägenheten. Utredaren förordar att kommunen verkar för att lägenhet med förstahandskontrakt frikopplas från gruppboendet så att lägenheten inte längre ingår i denna för att få en hyressättning av alla lägenheter i gruppboendet som uppfyller likhetsprincipen. Lägenheten kan dock per definition vara en servicebostad, knuten till gruppboendet i vart fall

om den inte ligger i direkt anslutning till gruppbestadens gemensamhetsutrymmen och ges en servicenivå motsvarande andra boende i servicebestäder.

I hyresberäkningen har hyran beräknats för de lägenheter i gruppbestad som har andrahandskontrakt. Vid beräkningen av bidraget till hyran från gruppbestadens gemensamma utrymmen har dock ytan fördelats på samtliga lägenheter som kommunen uppgett ingår i gruppbestaden. Exkluderas lägenheter med förstahandskontrakt blir således den gemensamma ytan per lägenhet större och hyran högre. Hyresberäkningen måste då justeras mot detta.

Parboendelägenheter

Vid uthyrning av parboendelägenheter

- a) för parboende 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. För Dufvegården, med sin speciella planlösning redovisas olika möjligheter till hyressättning och uthyrning.
- b) till en boende beräknas hyran som för annan motsvarande lägenhet med samma yta. Tillskottet för gemensam yta blir som för andra ensamboende på avdelningen.

För Dufvegården har studerats flera olika alternativ till hyressättning av två enrumslägenheter per avdelning med ett mellanliggande rum med dörr till båda lägenheterna, som kan hyras ut för parboende. Lägenheterna kan hyras ut som

- 1) två separata lägenheter på 1 roksk (1 rum och kokskåp), med trinett på vardera 35 kvm, en till brukaren med biståndsbeslut för särskilt boende för äldre och en till den medflyttande, där det i den medflyttandes hyreskontrakt finns reglerat att hyresavtalet upphör om den i hyresavtalet namngivna brukaren i lägenheten intill flyttar eller avlider och den medflyttande då inte är berättigad till en bostad i särskilt boende för äldre genom ett biståndsbeslut. Hyresgästerna får disponera rummet mellan lägenheterna utan att detta påverkar hyran. Hyran 2020 uppgår till 7 462 kr per månad för varje lägenhet, samma hyra som för övriga lägenheter på avdelningen.
- 2) två separata lägenheter på 1 roksk, med trinett, på vardera 35 kvm, en till brukaren med biståndsbeslut för särskilt boende för äldre och en till den medflyttande, där det i den medflyttandes hyreskontrakt finns reglerat att hyresavtalet upphör om den i hyresavtalet namngivna brukaren i lägenheten intill flyttar eller avlider och den medflyttande då inte är berättigad till en bostad i särskilt boende för äldre genom ett biståndsbeslut. Till respektive lägenhet hör dessutom ett gemensamt rum på 13,6 kvm. Hyran 2020 uppgår till 8 289 kr per lägenhet.
- 3) en parboendelägenhet på 3 roksk, med trinett, på 86 kvm för en hyra 2020 på 13 979 kr per månad.

Utredaren föreslår i samråd med vård- och omsorgsförvaltningen att lägenheterna i förekommande fall hyrs ut och hyressätts enligt alternativ 1 ovan.

Det alternativ som normalt används ligger som grundförslag i hyressättningsmodellen, men hyran har beräknats för olika alternativ.

Trappningsregel (hyresrabatt) vid väsentlig hyreshöjning

Hyresnämnden kan vid prövning av hyran införa en trappningsregel vid infasning av hyran om hyreshöjningen är betydande och hyresgästen yrkar det.

En trappningsregel innebär att en väsentlig hyreshöjning kan delas upp och infasas i etapper för befintliga hyresgäster. Normalt kan hyran då höjas en gång per år under några års tid (hyresgästen får då i praktiken en rabatt på den nya hyran under några år, där rabatten minskar etappvis). Hyresnämnden kan inte vid prövning av skälig hyra självmant besluta om en trappningsregel för infasning av nya hyror. Hyreshöjningen måste vara betydande och hyresgästen måste själv begära att hyresnämnden ska tillämpa sådan vid hyresprövningen.

För att lättare fasa in de nya hyrorna och för att frågan ska komma upp på agendan i de fall ärenden hamnar i hyresnämnden och tillämpningen inte ska behöva bygga på att hyresgästen själv tar initiativ i frågan föreslår utredaren i samråd med vård- och omsorgsförvaltningen att kommunen på eget initiativ beslutar att införandet av hyressättningsmodellen kompletteras med en likadan trappningsregel för samtliga boenden, utformad enligt följande.

Om skillnaden mellan den nya och den gamla hyran är mer än 700 kr per månad gäller vid införandet en trappningsregel utformad enligt följande. Om höjningen är mer än 700 kr per månad begränsas hyreshöjningen år 1 till 700 kr per månad, år 2 till resterande del dock maximalt 700 kr per månad och så vidare tills lägenheten är uppe i full hyra.

Tillämpningen av trappningsregeln kan leda till att befintliga hyresgäster och nya hyresgäster i samma hus under en övergångsperiod får olika hyror trots att deras lägenheter är likvärdiga. Detta har inte bedömts strida mot likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen.

Eventuellt hyrestak eller införande av ett kommunalt bostadstillägg

Om kommunen vill eller inte vill ta ut maximalt möjliga hyror är främst en politisk fråga.

Flertalet kommuner har inget hyrestak eller kommunalt bostadstillägg (KBT). Detta kan bero på flera orsaker såsom

- att frågan inte aktualiserats,
- att kommunen inte anser att bostadstillägg är en kommunal uppgift, eller
- att man anser att ekonomiskt bistånd reglerat i 4 kapitlet 1 § socialtjänstlagen (försörjningsstöd och bistånd till livsföringen i övrigt) är tillräckligt.

Ett hyrestak innebär att kommunen subventioner alla över hyrestaket, oavsett egen ekonomisk förmåga.

Om kommunen vill införa ett hyrestak eller inte är främst en politisk fråga. Ett hyrestak är svårare för kommunen att ändra än ett KBT, eftersom kommunen måste komma överens om de nya hyrorna med hyresgästerna. Ett upphävande av KBT eller ändrade regler för ett sådant kräver enbart ett beslut i kommunfullmäktige.

Flertalet kommuner väljer varken hyrestak eller kommunalt bostadstillägg utan hanterar ekonomiskt stöd för de med svagast ekonomi efter ansökan om ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd och bistånd till livsföringen i övrigt) enligt regler i socialtjänstlagen.

Utredaren föreslår mot bakgrund av ovan i samråd med vård- och omsorgsförvaltningen att kommunen inte beslutar om något hyrestak utan tar ut den maximala hyra som hyreslagstiftningen medger och om kommunen bedömer det som lämpligt i annan ordning tar fram och beslutar om kommunalt bostadstillägg för till exempel personer med funktionsnedsättning och biståndsbeslut om bostad med stöd av SoL (socialtjänstlagen) eller LSS, som är vanligast i de kommuner som infört någon form av kommunalt bostadstillägg. Utredaren tycker att det kan vara lämpligt att i den delen invänta resultatet av Regeringens kommittédirektiv *Översyn av LSS-regler när det gäller bostad med särskild service*, en utredning som enligt direktiven senast ska redovisas den 23 mars 2021.

Hyressättningsmodellen är flexibel för olika typer av särskilda boenden, stabil över tid och stödjer likhetsprincipen

Hyresmodellen kan användas för hyressättning av samtliga typer av särskilda boendeformer, för-utom korttidsboenden.

En hyressättningsmodell

- a) med enhetliga principer och à-priser som enkelt justeras över tid,
- b) som tar hänsyn till många olika faktorer och som kan användas för alla typer av särskilda boendeformer, förutom korttidsboenden, stödjer likhetsprincipen.

Förslaget till hyressättning enligt hyressättningsmodellen av respektive lägenhet

I hyresberäkningen har det teoretiskt möjliga hyresuttaget utan något hyrestak eller maximalt debiterad gemensam yta räknats fram. Utredaren föreslår i samråd med beställaren att takskena respektive komplett taklyft inte prissätts i hyressättningsmodellen, att i hyran debiterad gemensam yta för alla boende på en avdelning i särskilt boende för äldre eller i en gruppboende baseras på maximalt 15 kvadratmeter per boende samt att en trappningsregel införs enligt ovan. Detta har beaktats i redovisningen av ekonomin i förslaget.

Förslaget till hyressättning av respektive lägenhet utifrån hyressättningsmodellen

- med lägenhetsytor och gemensamma ytor,
- med grundhyror baserade på återopade jämförelseobjekt (bakgrundslägenhet eller jämförelselägenhet) och à-priser vid avvikande standard mot respektive jämförelseobjektet,
- med summeringar och sammanställningar per lägenhet och boende, samt
- jämförda med nu gällande hyror lägenhet för lägenhet, samt
- trappningsregelns effekt på hyran för den enskilda lägenheten

framgår av en excelfil *Hyressättning särskilda boendeformer Katrineholms kommun 2020.xls*, i vilken också kommentarer lämnats till många uppgifter på fastighets- och lägenhetsnivå.

Utöver höjningen enligt trappningsregeln föreslås hyrorna årligen justeras motsvarande Katrineholms Fastighets ABs förhandlade genomsnittliga hyresändring i det allmännyttiga bostadsbeståndet med bruksvärdeshyra respektive hyresändring motsvarande hyresändringen för återopad bakgrunds- eller jämförelselägenhet med presumtionshyra.

Formerna för hyressättningen

Huvudregeln vid hyressättning är att hyresvärden och hyresgästen själva skall försöka enas om en hyra som båda parter kan godta. Hyresförhandlingar kan bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärden och hyresgästen med tillämpning av hyreslagens regler eller kollektivt med hyresgästföreningen enligt hyresförhandlingslagen. Hyresgästföreningen har i flera regioner tackat nej till att hyresförhandla särskilda boenden, ibland med motiveringen att de har få medlemmar bland dessa hyresgäster. I Stockholmsområdet förhandlas en del särskilda boenden i vissa kommuner, i andra inte.

Det finns både för- och nackdelar med att hyresförhandla lägenheter i särskilda boendeformer kollektivt med hyresgästföreningen.

Fördelar

- Kollektiv hyresförhandling går normalt fortare och kräver mindre administrativ tid än att hantera hyresjusteringar individuellt med varje hyresgäst.
- Färre ärenden hamnar normalt i hyresnämnden vilket tar mindre administrativ tid i anspråk under genomförandefasen,
- Hyresnämnden ändrar mer sällan hyrorna i de fall dessa är kollektivt förhandlade.

Nackdelar

- Avtal om förhandlingsordning måste träffas med hyresgästföreningen, som bland annat reglerar hur eventuell hyrestvist ska prövas. Utredarens erfarenhet är att hyresgästföreningen vid hyresvärd som tillhör kommunkoncern förordar ett partsammansatt organ som tvisteforum. Många förhandlingsordningar är utformade på det sättet.
- Hyresavtal tecknade enligt den av kommunens hyresmallar som saknar traditionell förhandlingsklausul med stöd av avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, bör kompletteras med ett tillägg om detta.
- Kommunen riskerar att inte komma överens utan prutning på prutning som redan är gjord för bakgrunds- och jämförelselägenheterna.
- Hyrestvist som ska lösas i partsammansatt organ, innebär att kommunen ofta inte får någon prövning av sin bedömning om skälig hyresnivå i sak, utan resultatet blir en jämkning mellan parternas yrkanden.

Hyrorna i lägenheterna i särskilda boenden för äldre och gruppbestäderna, förutom gruppbestäderna i vissa trapphusboenden, är idag inte kollektivt förhandlade. I linje härmed har kommunen inte träffat avtal om någon förhandlingsordning för dessa boenden. Utredaren anser att fördelarna med att hyresförhandla lägenheterna individuellt i särskilt boende för äldre och gruppbestäder överväger nackdelarna i syfte att få till en rättvis hyressättning oaktat att genomförandet är mer arbetskrävande, varför dessa hyror även fortsättningsvis föreslås förhandlas individuellt. Rutinerna för det individuella förfarandet bör ses över.

Kommunen bör vidare tillse att lägenheter i gruppbestäder i trapphusboenden undantas i fastighetsägarnas förhandlingsordningar så att kommunen i hyran för dessa inte enbart kan ta betalt för den enskilda lägenheten utan även för gemensamma utrymmen samt närhets- och trygghetsfaktorer enligt gällande rättspraxis. Detta är även en likhets- och rättvisefråga för boende i olika gruppbestäder.

Hyrorna i servicebestäder och stödboenden bör som idag förhandlas kollektivt genom fastighetsägaren.

Extern förhyrning och förvaltning av kommunens egna bostadsrättslägenheter

Under utredningen har från flera personer i verksamheten framkommit synpunkter på att det inte finns tydliga principer för hur önskemål om tillval, främst av tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, ska fungera när kommunen förhyr gruppboende externt, hos annan än KFAB. Personal i verksamheten har framfört att behovet av underhållsåtgärder i kommunens egna bostadsrätter på Jägaregatan 27 dras i långbänk och det är även oklart hur önskemål om tillval i dessa ska hanteras.

Undertecknad bedömer att vård- och omsorgsförvaltningen bör ha tillgång till högre fastighetskompetens än idag både vid förhyrning av gruppboendestäder utanför kommunkoncernen och förvaltning av sina bostadsrätter. Vård- och omsorgsförvaltningens kvarvarande fastighetsfrågor bör därför lämpligen överföras till KFAB, som har erforderlig kompetens både för förhyrning och egen förvaltning. Härvid bör också diskuteras om att överlåta kommunens bostadsrätter till bolaget, då det enligt vård- och omsorgsförvaltningen budgetmässigt är svårt att prioritera fastighetsunderhåll.

Ekonomi i förslaget

Förslaget innebär en höjning av hyrorna i gruppboendestäderna och serviceboendestäderna med cirka 2,1 miljoner kronor per år i 2020 års hyresnivå när trappningsregeln har fasats in hyrorna fullt ut om cirka 5 år. I detta har inte räknats med en hyresrabatt på 400-600 kr per månad och lägenhet, totalt 28 200 kr per år, som föreslås på Jägaregatan 27 på grund av eftersatt underhåll till dess att det eftersatta underhållet åtgärdats.

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

Motsvarande förbättringar har inte skett för funktionshindrade. I mars 2020 beslutade Regeringen om ett kommittédirektiv *Översyn av LSS-regler när det gäller bostad med särskild service*. Utredaren ska redogöra för rättsläget när det gäller kommunens möjlighet att välja upplåtelseform för bostad med särskild service, hur reglerna i hyreslagen tillämpas i hyresförhållande för sådant boende, analysera och redogöra för vilka ekonomiska konsekvenser ett hyres- respektive avgiftsförhållande enligt gällande reglering får för den enskildes kostnader för sitt boende, vid behov föreslå en mer kostnadseffektiv reglering som innebär att den enskilde inte ska få merkostnader för sitt boende på grund av sin funktionsnedsättning och vid behov lämna nödvändiga författningsförslag.

Bostadstillägget vid funktionsnedsättning, som administreras av Försäkringskassan, kan 2020 som mest uppgå till 5 220 kronor per månad för den som är ensamstående respektive 2 610 kronor per månad för den som är gift/sammanboende. Storleken på bostadstillägget påverkas av boendekostnad samt inkomst.

Den som är ålderspensionär kan ha rätt till bostadstillägg från Pensionsmyndigheten. Reglerna ändrades 1 januari 2020. Taket för bostadstillägg (den bidragsgrundande hyran) höjdes 2020 från 5 600 till 7 000 kr per mån, innebärande att det maximala bostadstillägget för en pensionär samtidigt höjdes från 5 560 till 6 540 kr per månad för den som är ensamstående respektive 3 270 kr för den som är gift/sammanboende och lever ihop. Storleken på bostadstillägget påverkas av boendekostnad samt inkomst. I samband med att en person

ansöker om bostadstillägg görs automatiskt en kontroll om han/hon är berättigad till äldre-försörjningsstöd. Detta för att garantera att den som har låg pension, eller ingen pension alls, får en skälig levnadsnivå.

Mellanskillnaden mellan utgående hyra och i förekommande fall summan av bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd bekostas av hyresgästen. Detta innebär för de ekonomiskt svagare att avgiftsutrymmet för omvårdnad minskar motsvarande. Analyser i andra kommuner av effekterna av betydligt högre hyreshöjningar än de som nu föreslås i särskilda boendeformer i Katrineholm visar att intäkten från omvårdnadsavgifterna minskar en bråkdel i förhållande till de ökade hyresintäkterna.

Utredaren föreslår sedan 2019 normalt sina uppdragsgivare i första hand att göra en motsvarande utredning inom särskilt boende för äldre, en uppfattning som även gäller för Katrineholms kommun beroende på

- att ålderspensionärernas grundskydd är avsevärt bättre än för de funktionshindrade.
- att det normalt finns en större besparingspotential för kommunen att hämta hem i den typen av boende, samtidigt som den till stor del finansieras av det statliga bostadstillägget för de med svagast ekonomi, samt
- att det inte finns någon pågående utredning som bedöms kunna leda till förändringar i lagstiftning och regelverk de närmaste åren, i vart fall inte i negativ riktning för ålderspensionärernas ekonomi.

Utredaren ser fördelar med att komplettera den nu föreliggande utredningen med att beräkna nya hyror i befintliga särskilda boenden för äldre enligt den föreslagna hyressättningsmodellen för att få en total överblick och sedan gå fram med och besluta om ett samlat förslag till hyressättning av samtliga särskilda boendeformer, förutom korttidsboenden. Av rättviseskäl för att tillgodose likhetsprincipen och för att underlätta att hyresgäster är positiva till att flytta till det nya särskilda boendet för äldre bör i en nära framtid inte bara Dufvegården utan även de nuvarande särskilda boendena för äldre hyressättas enligt samma principer.

Utredarens förslag till fortsatt handläggning och beslut bygger på kommunens direktiv i utredningsuppdraget att i ett första skede inte prioritera att beräkna nya hyror i befintliga särskilda boenden för äldre enligt den framtagna hyresmodellen och en strävan från utredaren att lägga ett förslag till beslut som förhoppningsvis ändå kan göra det möjligt att slippa lyfta ärendet till kommunfullmäktige två gånger.

Övrigt

Under utredningen har framkommit uppgifter/synpunkter som utredaren anser kan vara värdefulla för beställaren att känna till, men som inte ingår i uppdraget.

Synpunkterna avser

- hyresdämpande faktorer på orten
- underlag vid förhyrning från annan fastighetsägare än KFAB (digitala ritningar, standard med mera),
- detaljer i hyresavtalen, samt
- hyresadministrationen

Dessa synpunkter redovisas inte i rapporten utan delges uppdragsgivaren på annat sätt.

Fagersta som ovan
ALNITEC AB

Harold Nilsson/Utreddare