

## Hyressättning av lägenheterna i Runö gruppbostad

### Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden har på Kommunfullmäktiges uppdrag tillsammans med Armada Fastighets AB projekterat för en ny gruppbostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387), LSS. Denna gruppbostad är under uppbyggnad och beräknas vara klar i december 2022. Gruppbostadens inrymmer sex lägenheter, gemensamhetsyta, yta för medarbetare, uteplatser och har ett centralt läge samt närhet till kommunikationer.

### Beslutsförslag

#### Vård- och omsorgsnämndens beslut

Hyran för lägenheterna i Runö gruppbostad fastställs till 9500 kr/månad/lägenhet för år 2023.

### Bakgrund

Hysesberäkningen för Runö gruppbostad har genomförts i samverkan mellan avgiftshandläggare, controller, jurist, sakkunnig inom funktionsnedsättning på enheten för Förvaltningsstöd samt Armada kommunfastigheter AB. Den beräknade hyresnivån baseras på att hyresgästerna betalar motsvarande marknadshyra samt hyrespåslag för att ha tillgång till så kallade nyttigheter i fastigheten. Med nyttigheter avses tillgång till värden utöver den egna lägenheten, såsom gemensamhetsyta och uteplats. Gemensamhetsytorna för brukarna på gruppbostadens uppgår till ca 18 kvm/lägenhet.

Hyra för bostäder ska generellt fastställas till ett skäligt belopp. Hyran anses inte som skäligt om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (bruksvärdesprincipen), 12 kap 55 § Jordabalken. I nyproduktion finns tre alternativ att fastställa hyra: förhandlad hyra, presumtionshyra och förstagångshyra/så kallad egensatt hyra. Österåkers kommun synes inte ha någon fastlagen hyressättningsmodell för särskilda boenden.

## Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen föreslår att hyresnivån för Runö gruppbostad uppgår till 9500 kr/mån/lägenhet. Hyreskostnaden bedöms som skälig och är beräknad på att hyresgästerna betalar motsvarande marknadshyra samt ett hyrespåslag för att ha tillgång till så kallade nyttigheter i gruppboenden.

## Bilagor

Hyressättning av lägenheterna i Runö gruppbostad, daterad 2022-11-17

Susanna Kiesel  
Socialdirektör

Åsa Lundgren  
Enhetschef förvaltningsstöd

# Digitala Signaturer