

Tjänsteutlåtande
Socialförvaltning
Katja Heljasvaara
Datum: 2025-03-04
Diarienummer: VON 2025/0033

Till: Vård- och
omsorgsnämnden

Hyressättning av lägenheter Oppsätra Gruppbostad

Sammanfattning

Oppsätra gruppbostad har iordningställt två lägenheter i så kallade östra flygen tillhörande fastighet BO 1:4 Skeppsdal AB. Gruppbostraden har totalt 8 platser med tillhörande lägenheter. Österåkers kommun saknar en hyressättningsmodell. Det är upp till kommunen som hyresvärd att besluta om hyressättning på de lägenheter som är föremål för andrahandsuthyrning. För att kunna nyttja alla lägenheter i gruppbostraden och erbjuda plats, behöver en skälig hyra sättas på de två iordningställda lägenheterna.

Beslutsförslag

Vård- och omsorgsnämnden beslutar

1. Fastställa hyran för Skeppsdalsvägen 56 - lägenhet 8, tillhörande Oppsätra gruppbostad till 4 993 kr/mån.
2. Fastställa hyran för Skeppsdalsvägen 56 - lägenhet 9, tillhörande Oppsätra gruppbostad till 4 927 kr/mån
3. Den fastställda hyran avser år 2024 års prisnivå.
4. Årlig hyresjustering genomförs i enlighet med beslut om hyreshöjning VON 2023/0047.

Ärendet

Oppsätra gruppbostad i regi av Österåkers kommun är förstahandshyresgäst åt fastighetsbolaget Tunaborgen, på Skeppsdalsvägen 56 i Åkersberga. Kommunen hyr lägenheterna tillhörande Oppsätra gruppbostad. Personer med beslut om bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 LSS med verkställighet på Oppsätra gruppbostad hyr sin lägenhet i andra hand av

Vård- och omsorgsnämnden.

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. Österåkers kommun saknar fastslagen hyressättningsmodell för särskilda boendeformer. Kommunen har vid hyressättning av nyproducerad gruppbofastad 2023 tillämpad hyressättningsmodellen, egensatta hyror (VON 2022/0064). Vid egensatta hyror avtalas hyran direkt med hyresgästen utan att först ha förhandlats med hyresgästorganisationen.

Efter sex månader kan hyresgästen begära att hyresnämnden prövar hyran och fastställa hyrans belopp. Om hyran då avviker från bruksvärdesprincipen kan den komma att sänkas. När hyresnämnden ska bestämma en hyra undersöks i första hand om det finns likvärdiga lägenheter att jämföra med som bildar en hyresnivå.

Förvaltningens slutsatser

I framtagandet av en skälig hyra för de två lägenheterna i östra flygeln har förvaltningen utgått från befintliga hyror på Oppsätra gruppbofastad under 2024. Den föreslagna hyran baseras på genomsnittlig hyreskostnad/kvm/lägenhet. I beräkningen har lägenhet nr 1 uteslutits på grund av att hyra/kvm är avvikande låg. Förvaltningen anser att hyra för lägenhet nr 8, Skeppsdalsvägen 56 (30,4 kvm) ska uppgå till 4 993 kr/mån och för lägenhet nr 9, Skeppsdalsvägen 56 (30 kvm), ska uppgå till 4 927 kr/mån. Hyreskostnaden bedöms vara skälig och i enlighet med bruksvärdesprincipen.

Bilagor

1. Planlösning
2. Beräkning av medelhyra

Mona Bakhshi Poor
Socialdirektör

Josefin Bandh
Avdelningschef

Verification

Transaction 09222115557542175161

Document

**_VON 2025_0033-01 Hyressättning av lägenheter
Oppsättra Gruppbostad.**
Main document
2 pages
*Initiated on 2025-03-21 11:24:28 CET (+0100) by Katarina
Jupén Morell (KJM)*
Finalised on 2025-03-21 12:47:14 CET (+0100)

Initiator

Katarina Jupén Morell (KJM)
Österåkers kommun
Company reg. no. 212000-2890
katarina.jupenmorell@osteraker.se

Signatories

Mona Bakhshi Poor (MBP)
mona.bakhshipoor@osteraker.se
Signed 2025-03-21 11:32:31 CET (+0100)

Josefin Bandh (JB)
josefin.bandh@osteraker.se
Signed 2025-03-21 12:47:14 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

