

## Tjänsteutlåtande

Socialförvaltningen  
Dnr: VON 2023/0047  
Datum: 2023-03-07

Till: Vård- och omsorgsnämnden

# Hyreshöjningar för bostäder i särskilda boenden, servicebostäder och gruppboendestäder

## Sammanfattning

Armada bostäder AB vidtar hyresjustering avseende sina bostäder, efter hyresförhandling med Hyresgästföreningen. Socialförvaltningen föreslår att de bostäder som nämnden själv hyressatt får en hyresjustering i samma nivå.

## Beslutsförslag

### Vård- och omsorgsnämndens beslut

1. Vård- och omsorgsnämnden beslutar att hyrorna i blockförhyrda bostäder som hyrs ut i andrahand i särskilda boenden, servicebostäder och gruppboendestäder höjs med 4,5 % från och med 2023-05-01.
2. Vård- och omsorgsnämnden beslutar att hyrorna i Vård- och omsorgsnämndens bostadsrätter som hyrs ut i andrahand höjs med 4,5 % från och med 2023-05-01.
3. Vård- och omsorgsnämnden beslutar att hyrorna i Vård- och omsorgsnämndens bostadsrätter och i blockförhyrda bostäder som hyrs ut i andrahand i särskilda boenden, servicebostäder och gruppboendestäder årligen höjs i enlighet med Armada bostäder AB:s förhandlade hyreshöjning från och med år 2024.

## Bakgrund

Hyra ska fastställas till ett skäligt belopp. Hyran anses inte som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (bruksvärdesprincipen), 12 kap 55 § jordabalken (JB).

Vård- och omsorgsnämnden (VON) hyr bostäder från olika fastighetsägare dels i form av enstaka bostadskontrakt och dels i form av blockförhyrningar. Det är främst särskilda boenden, servicebostäder och gruppboendestäder som hyrs genom s.k. blockförhyrningar. Blockförhyrning innebär förenklat att VON hyr hela huset dvs. såväl bostäder som allmänna ytor och personalytor i ett hus. Vidare äger VON ett antal bostadsrätter på Bergavägen 72, BRF ÅkersPark.

## Tjänsteutlåtande

Bostäderna hyrs ut i andra hand efter att en person beviljats bistånd i form av t.ex. bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller särskilt boende enligt socialtjänstlagen (SoL).

Hur en hyresjustering vidtas beror på vilket hyresförhållande som föreligger mellan VON och VON:s hyresvärd i det aktuella fallet. I fall där VON hyr ut lägenheter i andra hand som tillhör Armada bostäder AB:s (Armada) bostadsbestånd eller annan hyresvärd som omfattas av en s.k. förhandlingsordning, sker hyresjusteringen mellan VON och VON:s hyresvärd på så sätt att nämndens hyresvärd förhandlar med hyresgästorganisation om vilken hyresjustering som ska vidtas. Andrahandshyresgäst, dvs. den som erhållit hyreskontraktet med anledning av någon typ av bistånd från VON, har en klausul i sitt hyreskontrakt som gör att denne får samma hyreshöjning som VON får av sin hyresvärd.

I de fall där VON hyr genom blockförhyrning eller där VON äger bostadsrätten har VON bestämt storleken på ursprungshyran som andrahandshyresgästerna ska betala. Det finns ingen förhandlingsordning som bostäderna omfattas av och det är således inte någon förhandling mellan hyresvärd och hyresgästorganisation om hyresjusteringar utan hyresvärd (VON) och hyresgästen är fria att komma överens om den nya hyran som ska utgå, 12 kap. 54 § JB. Det är då den part som ex. vill ändra hyran som föreslår den nya hyresnivån.

Om en villkorsändring begärs enligt 12 kap. 54 § JB ska hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen att villkorsändring begärs. Hyresvärden bör då ange de villkor som krävs. Som ändringstidpunkt anges lämpligen nästkommande månadsskifte. Om parterna inte har kommit överens inom en månad, har hyresvärden rätt att ansöka om ändring av hyresvillkoren hos Hyresnämnden som sedan kan besluta om hyran.

### Förvaltningens slutsatser

Tidigare år har hyran för lägenheterna som ingår i blockförhyrningarna samt bostadsrätterna höjs i enlighet med Armadas hyreshöjningar.

Vid en översyn av hyresförhållandena inom förvaltningen har det klarlagts att det inte verkar finnas något formellt beslut från VON avseende hur hyresjusteringar för bostäderna i blockförhyrningar samt bostadsrätterna ska gå till. Eftersom hyreshöjningar kan ha stor ekonomisk påverkan på de enskilda som hyr av nämnden och även påverkar det kommunala bostadstillägget (KBT) anser förvaltningen att nivån på hyreshöjning bör beslutas av nämnden.

Förvaltningen är av uppfattningen att hyreshöjningen för bostäderna i särskilda boende, servicebostäder, gruppboenden och bostadsrätterna, oavsett vilket hyres- eller ägarförhållande som föreligger för VON, ska motsvarande Armada bostäders genomsnittliga hyresjustering. Detta då Armada förhandlar hyresjusteringen med Hyresgästföreningen och då merparten av de lägenheter

## Tjänsteutlåtande

som VON hyr ut i andrahand omfattas av Armadas hyresförhandlingar. Vidare är förvaltningen av uppfattningen att hyresjusteringen som dessa parter enas om motsvarar vad som bör anses vara i enlighet med bruksvärdet på orten.

En hyresjustering motsvarande Armadas genomsnittliga hyresjustering bör därmed även stå sig i Hyresnämnden i det fall en hyresgäst inte skulle gå med på den hyresjustering som VON vidtar och frågan behöver tas upp i Hyresnämnd.

Armada har i hyresförhandling med Hyresgästföreningen för år 2023 kommit överens om en hyreshöjning med 4,5 % att gälla från och med den 2023-01-01 och tills vidare.

Socialförvaltningen föreslår att VON beslutar att hyreshöjningen för lägenheter i bostadsrätter, särskilt boende, servicebostäder och gruppboende ska höjas med 4,5 %, dvs. motsvarande den höjning som Armada har höjt sina hyror med, från och med den 2023-05-01.

Socialförvaltningen föreslår vidare att VON beslutar att förvaltningen årligen vidtar hyresjustering motsvarande den Armada bostäder vidtar efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Susanna Kiesel  
Socialdirektör

Åsa Lundgren  
Enhetschef förvaltningsstöd

# Digitala Signaturer