

**Nämndsadministrationen**  
Aya Al-Karkhi, 0418-47 52 82  
aya.al-karkhi@svalov.se

## Minnesanteckningar från Rådet för funktionshindrade och pensionärer.

<b>Plats</b>	Digitalt via Teams
<b>Datum</b>	2021-05-28, klockan: 13.30 -14:50
<b>Deltagare</b>	Ingrid Ekström, ordförande Angelie Fröjd, Ledamot Anneli Persson, Ledamot Wioletta Kopanska Larsson, ledamot Aya Al-Karkhi, sekreterare  Claes-Göran Skogh (SPF Svalöv) Bengt Zander (PRO Svalöv) Ingrid Johnsson (PRO Stenstad) Per-Åke Persson (SPF Teckomatorp)

### 1. Genomgång av föregående minnesanteckningar

Ordförande Ingrid Ekström öppnar mötet och välkomnar alla.

Upprop genomförs.

Ordförande går igenom föregående minnesanteckningar.

### 2. Dagordningen godkänns (med ev. ändringar)

Dagordningen godkänns med ändringar som kompletterats under punkt övrigt.

### 3. Information om de statliga ersättningarna som kommunen ansökt om.

Madeleine Moberg Socialchef Vård och omsorg kunde inte se hur mycket pengar exakt vi har ansökt om än så länge, men det är runt 5 miljoner  
Ansökningar om statliga bidrag kommer man att lämna i efter hand. Angelie Fröjd: "En del av de statliga medlen kommer väl sent på året men vi har ögonen på allt vi kan söka om och vi vill ständigt vara i utveckling. Vi kan återkomma lite då och då. Mer informationen finns under punkt övrigt".

### 4. Digitalt-besök Ingela Nylander, utvecklingsstrateg Svalövs kommun

Utvecklingsstrateg Ingela Nylander deltog digitalt på mötet och informerade om hyressättningen på särskilt boende och svarade på frågor. Se bifogad fil.



## 5. Digitaliseringsstrategi

Ingrid Ekström informerar att rådet är en remissinstans för denna typ av frågor och man har sommaren på sig att skicka in ett remissvar. Informerar också om att digitaliseringsstrategins handlingar har gått ut den 18 maj 2021 och man får gärna komma in med ett remissvar innan den 20 augusti 2021.

## 6. Övrigt:

- "Frågor från Claes-Göran Skogh (SPF Svalöv):
  1. *Har kommunen ökat bemanningen på äldreboenden?*
  2. *Hur går det med utbildning av vårdbiträde och undersköterskor?*
  3. *Har timanställda fått möjlighet till tillsvidare anställning?*
  4. *Är arbetsmiljön förbättrad?*
  5. *Har ni tillsett att utländska vårdbiträde fått förbättrad svensk språkkunskap?"*

**Svar:** I kontakt med Madeleine Moberg Socialchef Vård och omsorg som arbetar med den typ av frågor, kommer följande information fram:

- Vi satsar på "God vård och omsorg", kompetensutveckling
- Vi har ansökt om pengar för teknik och kvalitet, det handlar mest om läkemedelsrobot. Angelie Fröjd: "Vi har ca 16 st läkemedelsrobotar i bruk just nu samt har inhandlat ca 30 st till"
- Digitala läkemedelsskåp på äldreboenden för att öka säkerhet, vi är även på väg att installera hotellås på ett av äldreboende.
- Ensamhet och demens-projektet, som anhörigsamordnare här i kommunen arbetar med, är hjälp och stöd till de som bor med en dement partner för att de ska kunna klara vardagen lite lättare.
- På senaste Kommunstyrelsens sammanträde för 14 dag sedan, togs beslut om att heltidsarbete ska var norm.

Angelie Fröjd: "Alla systemsatsningar som vi arbetar med påverkar arbetsmiljön på ett positivt sätt. Om man tittar på hemvården till exempel så har de ett stort sätt allt de behöver göra kan de göra via sin telefon. Därmed checkar de också av för att slippa känna att man har mycket saker i huvudet. Och för att nå målet i arbetet med principen "Individens behov i centrum" krävs att all vår personal känner sig trygga i sitt utförande och mår bra på sin arbetsplats".

Angelie Fröjd: "Gällande frågan om förbättring av svensk språkkunskap för utländska vårdbiträde har vi inte gjort några speciella satsningar på språket. Däremot har vi ett högt kvar på språket för att våra brukare ska förstå vår personal. Språket ligger mycket på SFI och undersköterskeutbildningen. Det kan bli ett utvecklingsområde som vi kan lyfta framöver tillsammans med skolan, för att vi äger inte frågan just nu".

- **”Frågor från Bengt Zander (PRO Svalöv):**  
*Det avser remissen om kommunala bidrag, Remissen ska vara besvarad och inskickad senast den 14 juni:*
  1. *Vad utgör skillnaden på nuvarande aktivitetsstöd och på de 52 kronor per sammankomst, som föreslås?*
  2. *För närvarande får man bidrag för medlemsmöten och studiecirkelverksamhet, det står inget nämnt om detta i de nya förslagen. Kommer det att var oförändrat?*
  3. *Hur mycket förändras lokalbidragen, från nuvarande bidrag till de föreslagna, om man i framtiden erhåller maximalt 40%?”*

**Svar:** Ingrid Ekström informerar att de här frågorna har landat på fel ställe. Det är bildningsnämnden som arbetar med föreningsbidraget, och för att frågorna ska besvaras rätt så kommer Ingrid att vidarebefordra detta till Kim Hellström ordförande i bildningsnämnden under dagen.

- En fråga från Nils Alvar Ekstén (Diabetesförbundet) avser gratis resor för seniorer:

**Svar:** Endast kort genomgång då ledamot som ställt frågan är inte närvarande på mötet.

Underskrift av mötets sekreterare

Aya Al-Karkhi  
Vik. Nämndadministratör

Bilaga till minnesanteckningarna:

- Digitaliseringsstrategi, Remiss
- Hyressättning VOO, kartläggning och underlag för hyressättning särskilt boende (Presentation)
- Hyressättning särskilt boende, Vård och omsorg 2019 (Rapport)

# Digitaliseringsstrategi

Svalövs kommun

DNR 2021-1



## Inledning

Sedan ett antal decennier pågår en samhällsutveckling där digitaliseringen är både katalysator och motor. Samhället och människan som är dess fundament har därigenom sakta och obönhörligt förändrats.

Förändringen utmanar vad vi gör, hur vi gör det och vad som går att göra. Hur samhällsservice utförs framåt och med vilken kvalitet den levereras handlar om hur väl vi följer med utvecklingen. För att vara en framgångsrik kommun och kunna fortsätta leverera de tjänster som förväntas måste vi nyttja digitaliseringens potential.

God samhällsservice handlar lika mycket om god omsorg, trovärdighet, möjlighet till inflytande och delaktighet som att förstå och leverera på medborgarnas förändrade behov och beteenden. Digitaliseringen påverkar alla delar av samhället. Som kommun måste vi ha klart för oss att den är en förutsättning för hur samhällsservice utförs.

Genom att utnyttja digitaliseringens möjligheter skapar vi en modern och attraktiv kommun. Digitala tjänster av hög kvalitet ska kunna användas av alla medborgare, företag, föreningar och besökare i kommunen. Tjänsterna ska aktivt bidra till att förenkla vardagen och vara en viktig del i kommunens mål.

Digitalisering är en strategisk och organisatorisk fråga. Kommunen ska skapa en organisationsstruktur och -kultur som säkerställer att våra resurser används till sin fulla potential. Det handlar om verksamhetsutveckling, att våga utmana vanor och mönster. För att klara välfärdens samtida och framtida utmaningar krävs att vi kan.

Svalövs kommuns digitala strategi är den grund vi har för att leverera på vår vision: Vi har plats för liv!

## 1.1 Digitaliseringens möjligheter

Digitalisering handlar om verksamhetsutveckling och hur vi nyttjar de möjligheter som befintlig och framtida teknik ger för att kunna förbättra servicen till våra invånare, företag, föreningar och besökare. Vi är vana vid digitala tjänster och de finns överallt. De påverkar både individer och samhället i stort. Numer förväntar vi oss att snabbt få information och kunna sköta ärenden på ett enkelt sätt. Genom att ta vara på digitaliseringens möjligheter kan vår samhällsservice förbättras, kvaliteten höjas och verksamheterna effektiviseras.

## 1.2 Syfte med digitaliseringsstrategin

Syftet med denna strategi är att ange ett vad. Ett stöd till kommunens nämnder och verksamheter och visa hur kommunens mål nås med hjälp av digitalisering. Verksamheternas handlingsplaner ska koppla till strategin där digitaliseringsarbetet bryts ner till ett hur. Utvecklingsarbeten, aktiviteter och projekt ska planeras utefter vår digitaliseringsstrategi.

## 1.3 Mål med digitaliseringen

Digitaliseringsutvecklingen i Svalövs kommun är en förutsättning för en effektiv verksamhet med hög kvalitet och god service och skapar största möjliga nytta för invånare, föreningar, näringsliv och besökare.

## 1.4 Förutsättningar för digitaliseringen

### 1.4.1 Styrande principer

I regeringens digitaliseringsstrategi "För ett hållbart digitaliserat Sverige" redovisas fem delmål. Dessa anger tillsammans med Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) principer och handlingsplaner för digitalisering samt Vision E-hälsa 2025 och den nationella digitaliseringsstrategin för skolan, riktningen för Svalövs kommuns arbete med digitaliseringen. De principer som finns att hämta i dessa dokument betraktar vi som övergripande förhållningssätt. Däremot styr vår kommuns mål och vision utvecklingsarbetet.

### 1.4.2 Det digitala är förstahandsvalet

Digitala tjänster ska erbjudas som förstahandsval för medborgare, organisationer och företag i deras kontakt med kommunen. Däremot erbjuds personlig service när det behövs.

Det digitala förstahandsvalet genomsyrar kommunens arbetssätt internt. Principen att digital information utgör ett original är central och är en förutsättning för informationsutbytet mellan kommunens sektorer.

### 1.4.3 Digitalisering som stöd till kommunens strategiska verksamhetsutveckling

Den strategiska verksamhetsutvecklingen stöds av digitalisering. Digitala verktyg och processer stödjer verksamheterna att uppnå sina mål och effektivisera resursanvändningen. På så sätt ökar både kvalitet och effektivitet samt att servicen till privatpersoner och företag förbättras.

### 1.4.4 Samverkan och samarbete

Gränsöverskridande samarbeten på regional och nationell nivå är avgörande att bygga vår kompetens och för att möta dagens och morgondagens utmaningar. Vi ska samverka för att nå kvalitet och

kostnadseffektivitet i de tjänster som produceras för att göra vardagen enklare för medborgare, företag, föreningar och besökare.

Svalövs kommun ska arbeta aktivt med omvärldsbevakning inom digitaliseringsområdet och ta vara på den kunskap som nås och de utvecklingsmöjligheter som finns.

Svalövs kommun ska vara innovationsvänlig och samverka med universitet, högskolor och näringsliv kring den innovativa drivkraft och utvecklingskompetens som behövs.

#### 1.4.5 Stabil, skalbar och ekonomiskt hållbar teknisk plattform

En förutsättning för att Svalövs kommun ska kunna digitaliseras och effektiviseras är att vi har en säker IT-leverans, att IT-systemen förvaltas och utvecklas samt att leveransen kan tas emot av sektorerna.

#### 1.4.6 Kommungemensam plattform för digitalisering

Sektorernas förmåga att digitaliseras ska stärkas genom ett tillsammans med IT-enheten delat systemförvaltarship. Den verksamhetsförståelse sektorerna besitter måste nås av IT-enheten och den tekniska kompetens som finns hos IT-enheten ska fullt ut nyttiggöras i sektorerna. Detta manifesteras genom att en plattform skapas, ett forum där verksamheternas systemförvaltare samverkar med IT-enhetens tekniska systemförvaltare. Genom dessa roller bygger vi tillsammans bort sårbarhet och ökar vår beställarkompetens.

#### 1.4.6 Samordnad ledning och styrning av gemensamma mål

För att kunna utveckla kommunens service med hjälp av digitalisering och förändrat arbetssätt krävs ett förändringsledarskap. Chefer och medarbetare måste arbeta för att uppmuntra utveckling av verksamheten. Det krävs mod att ifrågasätta nuvarande arbetssätt samt mod att våga prioritera och fatta beslut.

Politiken och förvaltningarnas ledningsgrupper behöver vara drivande i arbetet för en digitaliserad kommun. Ledning, styrning och uppföljning av digitaliseringsarbetet ska integreras med övrig styrning och verksamhetsplanering. Den strategiska verksamhetsutvecklingen i kommunen ska stödjas av digitaliseringen.

## 2 Regeringens nationella mål för digitalisering

Regeringen tog 2017 fram en digitaliseringsstrategi "För ett hållbart digitaliserat Sverige" (Regeringskansliet N2017/03643/D). I regeringens målbild talas om följande delområden inom digitaliseringen:

### 2.1 Digital kompetens

Digital kompetens innebär att alla medborgare ska vara förtrogna med digitala verktyg och tjänster samt ha förmåga att följa med och delta i den digitala utvecklingen utifrån sina förutsättningar.

*Viktiga områden: Förmåga och möjlighet att bidra till och delta i det digitala samhället. Modernisering av utbildningssystemet. Matchning av kompetens. Digital kompetens i offentlig verksamhet och i bolag med statligt ägande.*

## 2.2 Digital trygghet

Genom digital trygghet ska människor, företag och organisationer känna tillit till och förtroende i användningen av digitala tjänster och att de är enkla att använda.

*Viktiga områden: En digital identitet. Höga krav på säkerhet. Integritet i det digitala samhället. Demokratin värnas i digitala miljöer. En trygg och mobil arbetsmarknad. Fungerande digitala marknader och trygga konsumenter.*

## 2.3 Digital innovation

Digital teknik och data skapar nya möjligheter för innovation och företagande. Digital innovation innebär att förutsättningar för nya eller bättre lösningar som ger värde för miljö, samhälle, företag och individer skapas och sprids.

*Viktiga områden: Ökat fokus på datadriven och digitalt driven innovation och forskning. Förstärkt innovationsklimat för datadriven och digitalt driven innovation. Effektiv immaterialrätt. Digitalisering för stärkt nationell och internationell konkurrenskraft. Ett modernt samhällsbygge.*

## 2.4 Digital ledning

Digital ledning pekar på vikten av att verksamheter effektiviseras, utvecklas och får högre kvalitet genom styrning, mätning och uppföljning.

*Viktiga områden: Tydligare statligt ledarskap i förändringen. Förenkling genom digitalisering. Fortlöpande analys av digital mognad och behov av åtgärder. Styrning mot resurseffektivt samhälle med hjälp av digitalisering. Förstärkt lokalt och regionalt engagemang.*

## 2.5 Digital infrastruktur

Digital infrastruktur lyfter fram betydelsen av att så kallad hård och mjuk infrastruktur förbättras och förstärks för att data ska kunna transporteras så effektivt som möjligt.

*Viktiga områden: Förbättrad tillgång till hård infrastruktur. Utveckling av mjuk infrastruktur.*

# 3 Svalövs kommuns målbild

## 3.1 Digital kompetens

Digital kompetens avser de aspekter på individnivå som digitaliseringen måste adressera. Det handlar om att möjliggöra individens förmåga att vara en del av det digitaliserade samhället. Varje verksamhetsområde har sina särskilda förutsättningar att arbeta för att stärka den digitala kompetensen.

Delmål : digital kompetens

Svalövs kommun ska verka för att stärka medarbetares och medborgares förmåga att vara en del av det digitaliserade samhället.



### 3.2 Digital trygghet

Ett demokratiskt samhälle förutsätter att medborgarna känner tillit, förtroende och trygghet till de offentliga organisationerna. Kommunen hanterar uppgifter som innehåller personuppgifter och ibland känsliga personuppgifter. Det är därför av yttersta vikt att kommuninvånarna och företagen känner digital trygghet och tillit till Svalövs kommuns digitaliseringsarbete.

#### Delmål : digital trygghet

Svalövs kommuns digitalisering ska ske baserat på informationssäkerhet och med säkra metoder för kommunikation, identifikation och personlig integritet.

### 3.3 Digital innovation

Digitaliseringen kommer att innebära förändringar som att kommunikation kan ske snabbare, enklare och allt mer automatiserat. Den arbetstid som i nuläget läggs på att samla in och analysera information samt att skriva och expediera beslut kan väsentligt kortas. Detta skapar möjligheter för kommunen att ersätta vissa arbetsuppgifter med automatiserade digitaliserade tjänster.

Digitaliseringen ställer inte bara krav på teknisk utveckling utan i hög grad på att verksamheterna utvecklas i takt med att arbetsverktygen förändras. Stora förändringar kräver gemensamma arbetsinsatser. Svalövs kommuns verksamheter ska därför skapa processer som kan identifiera behov inom digitaliseringen och tillvarata idéer från arbetstagare, kommuninvånare och företag inom området digitala innovationer.

#### Delmål : digitala innovationer

Svalövs kommun ska i första hand välja system som möjliggör automatisering och öppna data. Svalövs kommuns verksamheter ska skapa system som kan identifiera behov inom digitaliseringen samt som tillvaratar idéer från arbetstagare, kommuninvånare och företag inom området digitala innovationer. Svalövs kommun ska arbeta för att arbetsuppgifter automatiseras i den mån det är möjligt.

### 3.4 Digital ledning

Chefer och medarbetare behöver utveckla en kultur som uppmuntrar till att utveckla verksamheten. Politiker och förvaltningarnas ledningsgrupper behöver vara drivande i arbetet för en digitaliserad kommun.

#### Delmål : digital ledning

Svalövs kommun ska i digitaliseringsarbetet arbeta med digital ledning som ett sätt att erbjuda lösningar i syfte att höja kvaliteten på tjänster och den kommunikation som sker i ärendena. Ledning, styrning och uppföljning av digitaliseringsarbetet ska integreras med övrig styrning och verksamhetsplanering.

### 3.5 Digital infrastruktur

En grundförutsättning för att digitaliseringen ska fungera är att infrastrukturen möjliggör digitala kommunikationslösningar. När utveckling och tekniska framsteg sker ska dessa ha identifierats, utvärderats och prioriterats för att på ett hållbart sätt följa med i utvecklingen. Detta är ett pågående arbete.

Delmål: digital infrastruktur

## 4 För att uppnå Svalövs kommuns delmål ska vi

Öka och förbättra kontaktytorna mellan medborgare, näringsliv, besökare och kommun

- Vi ska öka medborgarnyttan med hjälp av digitala tjänster som kompletterar och höjer servicenivån samt förvalta kommuninvånarnas resurser på bästa sätt.
- Det digitala är förstahandsvalet! Det ska vara enkelt att ha kontakt med kommunens förvaltningar - Svalövs kommun ska prioritera digital service i första hand och erbjuda personlig service när det behövs.
- De som berörs av förändringen ska vara delaktiga i utvecklingen, både medarbetare och medborgare i den mån det är möjligt.
- Vi ska identifiera digitalt utanförskap och överbrygga det med utveckling i samverkan med användare, både medarbetare och medborgare och andra aktörer.
- Vi ska se till att ärenden ska kunna lösas på ett enkelt sätt för användaren och det ska vara lätt att följa sitt ärende - vad som ska hända och när det ska hända.

Effektivisera verksamheten genom större öppenhet,  
ökad samverkan och digital kompetens

- Vi ska automatisera det som är effektivt att automatisera.
- Målgruppens behov ska vara utgångspunkt för vårt utvecklingsarbete.
- Medborgare och företagare ska bara behöva lämna en uppgift en gång, det vill säga information som hanteras i ett system ska kunna återanvändas i andra system.
- Vi ska öka tillgängligheten till vår information "öppen data" – både för intern och extern användning.
- Vi ska samarbeta med relevanta aktörer, inte minst andra kommuner, för en hållbar och kostnadseffektiv utveckling.
- Vi ska fånga och utveckla goda idéer från kommuninvånare, näringsliv och medarbetare genom nätverkande och omvärldsbevakning.
- Vi ska samverka mellan våra verksamheter för att uppnå effektiviseringsvinster och synergieffekter.
- Förtroendevalda och chefer ska vara medvetna om och ha kompetens om på vilka sätt den egna verksamheten kan digitaliseras eller påverkas av andras digitalisering.
- Våra medarbetare ska vara aktiva i den digitala utvecklingen och ha den digitala kompetens som behövs för att kunna vara delaktig.
- Alla medarbetare ska ha tillgång till digitala lösningar för att kunna utföra sitt arbete.

Skapa förtroende för kommunens digitala tjänster genom säker informationshantering

- Våra tjänster ska utvecklas med hänsyn och skydd för den personliga integriteten enligt lag och praxis.
- Vi ska ha en säker, enkel och enhetlig identifiering för användaren vid användning av digitala tjänster.
- Svalövs kommuns digitala information ska skyddas mot obehörig användning och förlust.

## 5 Organisation och ansvarsfördelning

Digitalisering är en strategisk fråga. Digitaliseringen ska uppfattas som en resurs och det digitala arbetssättet är en fråga för alla, oavsett roll i organisationen. Det digitala perspektivet ska finnas med i all utveckling med fokus på att kommunens resurser ska användas mer effektivt.

Ansvar för utveckling, finansiering och genomförande av digitaliseringsprojekt ligger hos respektive nämnd och ska ske i samverkan med de kompetenser som behövs för att lyckas.

## 6 Uppföljning

Denna digitaliseringsstrategi ska brytas ner i verksamhetsplaner och aktiviteter och därmed ingå i arbetet med internbudget. Uppföljning sker därför naturligt i samband med delårsrapport och årsredovisning. De processer som digitaliserats följs upp i samband med internkontrollprocessen.

# Hyressättning V00

Kartläggning och underlag för hyressättning  
särskilt boende



# Avgiftsberäkning V00 - regelverk

- Hyra för särskilt boende omfattas inte av högkostnadsskyddet (maxtaxa)
- Syftet är att skydda äldre för alltför höga avgifter
- Kommunen bestämmer den enskildes förbehållsbelopp genom att beräkna den enskildes levnadskostnader, utom boendekostnaden, med ledning av ett lagstadgat minimibelopp.
- Förbehållsbelopp 2019: 5 249 kr/mån, 2021: 5 373 kr/mån

# Avgiftsberäkning fortsättning...

## Avgiftsutrymme

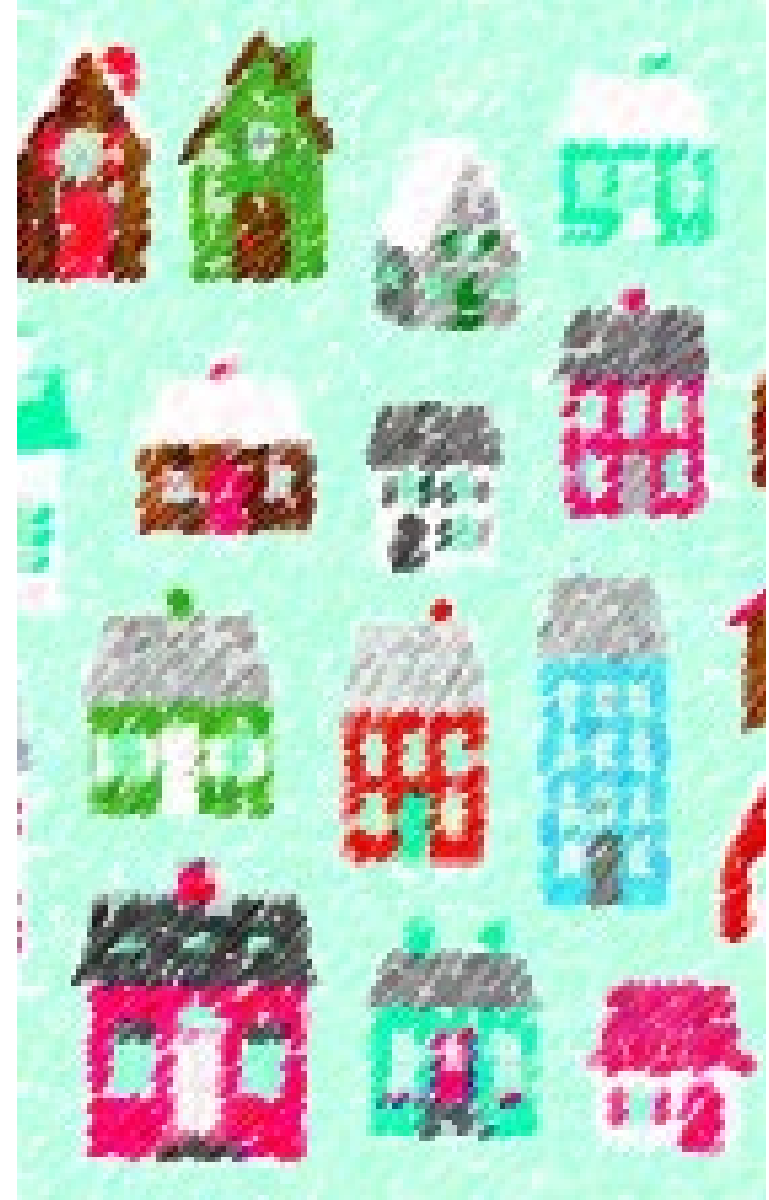
- Bruttoinkomster inklusive eventuellt bostadstillägg eller motsvarande
  - minus alla skatter
  - minus faktisk bostadskostnad
  - minus generellt förbehållsbelopp
- Överstiger avgifterna avgiftsutrymmet måste avgifterna sänkas till detta belopp.

## Inget eller negativt avgiftsutrymme säbo

- Om förbehållsbeloppet och bostadskostnaden tillsammans överstiger den enskildes nettoinkomster uppstår ett så kallat **negativt avgiftsutrymme**
- I särskilt boende nollställs alla avgifter för vård och service, dock ej matkostnad
- **jämka** matkostnaden så att lagstadgat förbehållsbelopp uppnås

# Bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd

- Bostadstillägg ensamstående är 6 540 kronor (2021).
- Äldreförsörjningsstöd söks automatiskt på samma ansökan som bostadstillägg. Du ansöker alltså om båda förmånerna samtidigt.
- Bostadstillägg utgår som regel till ensamstående personer som har lägre inkomst efter skatt än 15 000 kr/mån.



# Modeller för hyressättning

## Bruksvärdesberäkning av skälig hyra

- Den vanligast förekommande modellen är att ta utgångspunkt i allmännyttans kvadratmeterpris och byggnadsår. Härfter görs bruksvärdeshöjande beräkningar på olika sätt, som klumpsumma per lägenhet eller specificerad beräkning eller en kombination av de båda.

## Blockförhyrning

- En andra vanligen förekommande modell är blockförhyrning vilket innebär att kommunen tecknar hyresavtal med fastighetsägaren för flera lägenheter som de sedan hyr ut i andra hand. En blockförhyrning innebär i bästa fall ett nollsummespel rent ekonomiskt om kommunen lyckas hyra ut samtliga ingående lägenheter.



# Kartläggning hyressättning

## Lokal kartläggning

- Inga hyreshöjningar gjorda efter 2011
- Stor variation kvm-pris
- Allmännyttans bostadsbestånd – jämförelsehyra Svabo
- Svabos lägenheter omfattas av underhållsavtal

## Jämförelse regelverk

- Vid hyressättning av särskilda boendeformer tillämpas Hyreslagens bruksvärdesprincip 12 kap. 55 § jordabalken, vilket innebär att bedömningen av en skälig hyra utgår från lägenhetens sammanlagda bruksvärde för kunden.
- Exempel på nyttigheter som tagits med för uppräknig av bruksvärdet är lägenhetens grundutrustning och tillgänglighetsstandard, tillgång till uteplats, tillgång till gemensamhetsutrymmen samt närhets och trygghetsfaktor när det gäller personal, sjukvård, larm, aktiviteter etc.

# Kartläggning fortsättning...

Kartläggningen av nuvarande hyror kan kategoriseras i 4 hyresnivåer.

- **Kategori 1.** Omfattar 9 lägenheter som är mindre än 34 kvm, där hyran ligger mellan 4734-4907 kr/mån.
- **Kategori 2.** Omfattar 82 lägenheter (1:or), som är mellan 34-50 kvm, där hyran ligger på 5197 kr/mån. En avvikelse finns dock i denna kategori och gäller en (1) lägenhet på Solgården som är 47,5 kvm (1:a), med en hyra på 5578 kr/mån.
- **Kategori 3.** Omfattar 7 lägenheter (2:or), som är mellan 50-65 kvm, där hyran ligger på 6620 kr/mån. Det finns en avvikelse i kategorin som gäller en (1) lägenhet på Solgården som är 53,5 kvm (2:a), med en hyra på 5197 kr/mån.
- **Kategori 4.** Omfattar 4 lägenheter (3:or), som är mellan 59-67 kvm, med en hyra på 6620 kr/mån.

# Beslutad modell

## Trappningsregeln

- För att undvika kraftig höjning av hyror kan trappningsregeln tillämpas
- Modellen visar en hyreshöjning enligt trappningsregeln med utgångspunkt i kategorisering enligt nuvarande hyra.

Kategori	Antal	Kvm	Nuvarande hyra (kr)	Hyra 2020 (kr)	Hyra 2021 (kr)
1	9	<34	4734-4907	5 250	5 750
2	82	34-50	5197-5578 (1)	5 700	6 200
3&4	11	>50	(1) 5197-6620		
3&4 Varav 2:or	7	50-65	(1) 5197-6620	6 620	7 120
3&4 Varav 3:or	4	59-67	6 620	7 120	7 620
Total	102				

# Hyressättning särskilt boende, Vård och omsorg 2019

## Sammanfattning

Kartläggningen av nuvarande hyror kan kategoriseras i 4 hyresnivåer.

**Kategori 1.** Omfattar 9 lägenheter som är mindre än 34 kvm, där hyran ligger mellan 4734-4907 kr/mån.

**Kategori 2.** Omfattar 82 lägenheter (1:or), som är mellan 34-50 kvm, där hyran ligger på 5197 kr/mån. En avvikelse finns dock i denna kategori och gäller en (1) lägenhet på Solgården som är 47,5 kvm (1:a), med en hyra på 5578 kr/mån.

**Kategori 3.** Omfattar 8 lägenheter (2:or), som är mellan 50-65 kvm, där hyran ligger på 6620 kr/mån. Det finns en avvikelse i kategorin som gäller en (1) lägenhet på Solgården som är 53,5 kvm (2:a), med en hyra på 5197 kr/mån.

**Kategori 4.** Omfattar 3 lägenheter (3:or), som är mellan 66-67 kvm, med en hyra på 6620 kr/mån.

Modellen nedan visar en hyreshöjning enligt trappningsregeln med utgångspunkt i kategorisering enligt nuvarande hyra. Hyreshöjning är beräknad till ca 500 kr per månad, beräknat på den lägsta hyran i intervallet, och görs i två (2) år i följd, 2020 april månad samt 2021 januari månad.

Hyra block	Antal	Kvm	Nuvarande hyra (kr)	Hyra 2019 (kr)	Hyra 2020 (kr)
	9	<34	4734-4907	5 250	5 750
	82	34-50	5197-5578 (1)	5 700	6 200
	11	>50	(1) 5197-6620		
Varav 2:or	8	50-65	(1) 5197-6620	6 620	7 120
Varav 3:or	3	66-67	6 620	7 120	7 620
Total	102				

De två avvikelser som noterats bör korrigeras i förhållande till respektive grupp vid nästa hyresgästsskifte.

Förvaltningen rekommenderar att beslut om hyreshöjning enligt trappningsregeln med utgångspunkt i kategorisering enligt nuvarande hyra fattas. Hyreshöjningen beräknas till ca 500 kr per månad, och görs i två (2) år i följd, 2019 juli månad samt 2020 juli månad. Härutöver rekommenderar förvaltningen att prisjustering, utöver hyreshöjning enligt trappningsmodell, görs från och med december månad år 2020 enligt index KPI för oktober månad.

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Brukarekonomi och avgifter - högkostnadsskydd, förbehållsbelopp och avgifter .....</b>	<b>4</b>
1.1	Högkostnadsskydd .....	4
1.1.1	Avgifter som inte ingår i högkostnadsskyddet.....	4
1.2	Förbehållsbelopp eller minimibelopp .....	4
1.3	Avgiftsutrymme .....	5
1.3.1	Beräkna den enskildes avgiftsutrymme .....	5
1.4	Inget eller negativt avgiftsutrymme.....	5
<b>2</b>	<b>Regelverk hyressättning .....</b>	<b>6</b>
2.1	Fastställande av hyra genom överenskommelse .....	6
2.2	Hyresnämndens skälighetsprövning .....	6
2.3	Regler för avgifter och inkomstberäkningar.....	6
<b>3</b>	<b>Ramar.....</b>	<b>7</b>
3.1	Vård och omsorg, särskilt boende .....	7
3.2	LSS .....	7
<b>4</b>	<b>Modeller för hyressättning .....</b>	<b>8</b>
4.1	Prisjustering .....	8
<b>5</b>	<b>Genomlysning av hyressättningen - nuläge .....</b>	<b>9</b>
5.1	Särskilt boende vård och omsorg .....	9
5.2	Antal boendeplatser LSS.....	10
5.3	Hyressättning SÄBO idag .....	11
5.3.1	Avvikelser .....	11
5.4	Hyressättning LSS idag .....	12
5.5	Tidigare översyn och prisjusteringar .....	12
5.5.1	Särskilt boende (SÄBO) .....	12
5.5.2	LSS.....	12
<b>6</b>	<b>Rekommenderad modell för hyressättning SÄBO .....</b>	<b>13</b>
6.1	Jämförelsehyra .....	13
6.2	Bruksvärdesberäkning av skällig hyra.....	13
6.2.1	Specifikation bruksvärdesberäkning .....	14
6.3	Blockberäkning av hyra .....	15
6.3.1	Trappningsregeln .....	15
6.3.2	Blockberäkningsmodell .....	16
6.4	Prisjustering .....	17
<b>7</b>	<b>Rekommendation LSS .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Ekonomi.....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Framtida höjning av bostadstillägg .....</b>	<b>18</b>
	<b>Referenser .....</b>	<b>19</b>

# 1 Brukarekonomi och avgifter - högkostnadsskydd, förbehållsbelopp och avgifter

## 1.1 Högkostnadsskydd

I socialtjänstlagen finns en bestämmelse om ett högkostnadsskydd i form av en högsta avgift (ofta kallat maxtaxa) för hemtjänst, dagverksamhet och kommunal hälso- och sjukvård. Avgifterna får, tillsammans med avgifter för kommunal hälso- och sjukvård (HSL 2017:30), högst uppgå till en tolfteedel av 0,5392 prisbasbelopp. Högkostnadsskydden gäller alla oavsett inkomst.

Maxtaxa 2019: 2 089 kr/mån

### 1.1.1 Avgifter som inte ingår i högkostnadsskyddet

**Kostavgift** i särskilt boende ingår inte i högkostnadsskyddet.

**Servicetjänster**, som kommunen tillhandahåller utan individuell behovsprövning, ingår inte heller i högkostnadsskyddet. Med servicetjänster menas tjänster som är avsedda att förebygga skador, olycksfall eller ohälsa och som inte utgör personlig omvårdnad.

**Förbrukningsvaror** i särskilt boende ingår inte i högkostnadsskyddet utan ska ses som kommunens utlägg för varor som redan ingår i den enskildes förbehållsbelopp. En förutsättning är då att beloppen är skäliga och inte överstiger de normalbelopp som Konsumentverket beräknar i sina årliga hushållsbudgetar för olika kön och åldrar.

Förbrukningsvaror 2019: 120 kr/månad

Hyra för särskilt boende eller bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (BmSS) omfattas inte av högkostnadsskyddet.

## 1.2 Förbehållsbelopp eller minimibelopp

Syftet är att skydda äldre och personer med funktionsnedsättning från alltför höga avgifter och att dessa grupper ska få behålla en lägsta nivå av egna medel, som ska räcka till nödvändiga och normala levnadskostnader. Observera att förbehållsbeloppen kan bli högre eller lägre än det lagstadgade minimibeloppet på grund av olika särregler i lagstiftningen.

Kommunen ska bestämma den enskildes förbehållsbelopp genom att beräkna den enskildes levnadskostnader, utom boendekostnaden, med ledning av ett lagstadgat minimibelopp. Boendekostnaden ska beräknas för sig och läggas till minimibeloppet. Minimibeloppet ska, om inte annat följer av 8 §, alltid per månad utgöra lägst en tolfteedel av 1. 1,3546 gånger prisbasbeloppet för ensamstående, eller 2. 1,1446 gånger prisbasbeloppet för var och en av sammanlevande makar och sammanboende.

Förbehållsbelopp 2019: 5 249 kr/mån

Minimibeloppet ska täcka normalkostnader för livsmedel, kläder, skor, fritid, hygien, dagstidning, telefon, TV-avgift, hemförsäkring, öppen hälso- och sjukvård, tandvård, hushållsel, förbrukningsvaror, resor, möbler, husgeråd och läkemedel.

### 1.3 Avgiftsutrymme

För att beräkna avgiftsutrymmet ska från den enskildes bruttoinkomster avräknas skatter, bostadskostnad samt förbehållsbelopp. Avgiftsutrymmet utgör ett slags högkostnadsskydd för den enskilde och de sammanlagda avgifterna får således inte överstiga detta belopp och ej heller det lagstadgade avgiftstaket. I de fall de sammanlagda avgifterna är högre än avgiftsutrymmet måste därför korrigerings av avgifterna ske ned till detta belopp.

#### 1.3.1 Beräkna den enskildes avgiftsutrymme

Bruttoinkomster inklusive eventuellt bostadstillägg eller motsvarande

- minus alla skatter
- minus faktisk bostadskostnad
- minus generellt förbehållsbelopp (lägst det minimibelopp som socialtjänstlagen föreskriver)

Ingen kommun kan dock ta ut högre avgifter än det lagstadgade högkostnadsskyddet även om den enskilde har ett större avgiftsutrymme. Jfr högkostnadsskydd maxtaxa

Det beräknade avgiftsutrymmet är den högsta avgift som den enskilde kan betala. För hemtjänst, dagverksamhet och kommunal hälso- och sjukvård kan den enskilde aldrig behöva betala mer än sitt individuella avgiftsutrymme.

### 1.4 Inget eller negativt avgiftsutrymme

Om förbehållsbeloppet och bostadskostnaden tillsammans överstiger den enskildes nettoinkomster uppstår ett så kallat **negativt avgiftsutrymme**. Det betyder i praktiken att den enskilde inte har tillräckliga medel för att uppnå det fastställda förbehållsbeloppet.

- I ordinärt boende sker i regel inget annat än att alla avgifter nollställs.
- I särskilt boende nollställs alla avgifter för vård och service, men här debiteras den boende normalt en matkostnad. I vissa inkomstlagen innebär matkostnaden att den enskilde inte har tillräckliga medel kvar för övriga utgiftsposter som ingår i förbehållsbeloppet. Många kommuner hanterar detta problem genom att **jämka** matkostnaden så att den enskilde uppnår lagstadgat förbehållsbelopp för övriga utgiftsposter. Andra kommuner hänvisar den enskilde att söka försörjningsstöd hos socialtjänsten för att täcka sina kostnader.



## 2 Regelverk hyressättning

Genom Bostadsdomstolens beslut 1994-04-14 (RBD 1994:8) klarlades att hyreslagen (12 kap. jordabalken) är tillämplig vid upplåtelser av enkelrum i särskilda boendeformer där avgift uttas för boendet. Detta trots att boendet är förenat med omfattande vård och service. Den boendeavgift kommunen tar ut skall därför fastställas enligt hyreslagens regler.

### 2.1 Fastställande av hyra genom överenskommelse

Enligt hyreslagen är grundtanken att hyresvärden och hyresgästen skall komma överens om hyrans storlek. Om parterna inte kommer överens kan hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp.

### 2.2 Hyresnämndens skälighetsprövning

Om hyresvärden och hyresgästen inte kan komma överens om hyrans storlek skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. (SKL, Cirkulärnr: 1995:79)

I senare ärenden har hyresnämnden konstaterat att det kan vara svårt att finna godtagbara jämförelselägenheter när det gäller hyressättning av ett särskilt boende. För kategoriboende av olika slag har följande hyresrättsliga principer fastslagits. Å ena sidan skall som lägenhetsyta endast räknas den yta som hyresgästen disponerar ensam, och å andra sidan kan tillgången härutöver till gemensamma ytor och funktioner höja bruksvärdet inte i obetydlig mån. Gemensamma ytor bör därvid inte prissättas lika högt som de ytor som ingår i själva lägenheten. Förmånen att specialsäng, larm m.m. i kategoriboendet verkar självfallet i hyreshöjande riktning. Närhetsfaktorn och trygghetsfaktorn måste vidare få påverka hyrans storlek, eftersom de utgör grunden för att överhuvudtaget inrätta ett särskilt boende. (SKL, Cirkulär 2002:54)

### 2.3 Regler för avgifter och inkomstberäkningar

Riksdagen beslöt den 14 november om nya regler för avgifter för äldre- och handikappomsorgen (prop. 2000/01:149 och socialutskottets betänkande 2001/2002:SoU3, SFS 2001:847).

I propositionen sägs att bostadsbidrag och särskilt bostadstillägg ska anses som inkomst. Enligt den praxis som har utvecklats i kommunerna utgår man idag vid beräkning av avgiften ifrån att den enskilde söker dessa bidrag. SKL utgår också ifrån att kommunen i fortsättningen kan räkna med bostadsbidrag och bostadstillägg vid inkomstberäkningen oavsett om den enskilde söker sådana bidrag eller inte. (SKL, Cikulär 2001:149)

### 3 Ramar

#### 3.1 Vård och omsorg, särskilt boende

När du ansöker om bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten, är det högsta beloppet du kan få som ensamstående är 5 560 kronor (2019). Som pensionär ansöker du dock om äldreförsörjningsstöd på samma ansökan som bostadstillägg. Du ansöker alltså om båda förmånerna samtidigt.

Ansökan om äldreförsörjningsstöd beräknas utifrån en skälig bostadskostnad, det vill säga upp till 6 620 kronor i månaden för ogifta och 3 310 kronor i månaden för gifta, registrerad partner eller sambo. I vissa fall kan gifta personer räknas som ogifta. Det kan till exempel gälla om den ena maken eller maken bor på ett äldreboende.

Äldreförsörjningsstöd beviljas för en period av högst tolv månader i taget. Därefter måste en lämna in en ny ansökan. Pensionsmyndigheten prövar alltid om sökande också har rätt till äldreförsörjningsstöd samtidigt med ansökan om bostadstillägg.

Bostadstillägg utgår som regel till ensamstående personer som har lägre inkomst efter skatt än 15 000 kr/mån. (<https://www.pensionsmyndigheten.se>)

#### 3.2 LSS

Via Försäkringskassan kan personer med funktionsnedsättning få bostadstillägg förutsatt att vederbörande:

- bor i Sverige
- har aktivitetsersättning eller sjukersättning
- har en låg inkomst och kostnader för bostaden
- inte har fyllt 65 år. Om du har fyllt 65 år och har hel ålderspension ansöker du istället hos Pensionsmyndigheten

Som ensamstående kan man som mest få 5 220 kronor per månad. Det motsvarar 96 procent av bostadskostnaden upp till 5 000 kronor och 70 procent av bostadskostnaden mellan 5 000 och 5 600 kronor.

Härutöver gör även en prövning om särskilt bostadstillägg. Särskilt bostadstillägg är ett tillägg till bostadstillägget som beviljas om den sökandes inkomster är så låga att de inte räcker till både bostadskostnad och övriga levnadsomkostnader. När en ansökan om bostadstillägg inkommer till Försäkringskassan prövas alltid även rätten till särskilt bostadstillägg. Ingen särskild ansökan krävs. Vid beräkning av särskilt bostadstillägg tas hänsyn till en bostadskostnad upp till 6 620 kronor per månad för ensamstående och 3 310 kronor per månad för den som är gift eller sambo. (<https://www.forsakringskassan.se>)

## 4 Modeller för hyressättning

Förvaltningens omvärldsbevakning har visat att det finns olika modeller för hyressättning av lägenheter på särskilda boenden.

Den vanligast förekommande modellen är att, mot bakgrund av de domskäl som angivits ovan, ta utgångspunkt i allmännyttans kvadratmeterpris och byggnadsår. Härefter görs bruksvärdeshöjande beräkningar på olika sätt, som klumpsumma per lägenhet eller specificerad beräkning eller en kombination av de båda. Eftersom det är stor spridning på de bruksvärdeshöjande beräkningarna som förvaltningen tagit del av, blir det missvisande att redovisa ett genomsnittligt kvadratmeterpris utifrån underlaget. Ett visst mått av godtycklighet kan således sägas vara inkorporerat i det som kallas *bruksvärdesberäkning av skälig hyra*.

En andra vanligen förekommande modellen är blockförhyrning vilket innebär att kommunen tecknar hyresavtal med fastighetsägaren för flera lägenheter som de sedan hyr ut i andra hand. En blockförhyrning innebär i bästa fall ett nollsummespel rent ekonomiskt om kommunen lyckas hyra ut samtliga ingående lägenheter.

Den tredje beräkningsmodellen som ofta förekommer inom LSS gruppboendestäder, tar utgångspunkt i beräkningen av särskilt bostadstillägg och aktivitetsersättning/sjukersättning (jämför bostadsbidrag och äldreförsörjningsstöd för pensionärer). Gemensamt för denna typ av beräkningsmodell är att en jämförelsehyra utifrån kvm-pris tas fram, men att den faktiska hyressättningen jämkas jämt mot taket för det särskilda bostadstillägget. En avvikelse som noterats med denna modell är dock att om hyran därefter prisjusteras enligt konsumentprisindex (KPI) kan hyran höjas mer än bostadstillägget täcker, varför justeringar kan komma behöva göras. Följer prisjusteringarna av hyran däremot justering av det särskilda bostadstillägget, undgår man behov av senare korrigeringar av hyran.

### 4.1 Prisjustering

Prisjusteringsmodellerna kan i stort sett sägas vara av två olika slag när det gäller hyra för särskilt boende samt BmSS; årlig prisjustering enligt index eller justering enligt särskilt bostadstillägg.

Fördelen med årlig prisjustering är att det är en ekonomiskt hållbar uppräkningsmetod i förhållande till samhällets ekonomiska utveckling. Vanligtvis används KPI för oktober månad vid årliga justeringar av avgifter vilket medför att beräkning och annonsering kan göras i god tid till årsskiftet. Nackdelen är att nivåer för särskilt bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd inte nödvändigtvis följer den årliga uppräkningsmetoden utan ibland justeras senare, nästkommande år. Detta kan komma att påverka inkomstberäkningen för brukare, förbehållsbelopp och avgiftsutrymme. Bostadstillägg kan dock sökas och utbetalas retroaktivt, 3 månader bakåt i tiden, vilket innebär att riskerna med en årlig indexuppräkningsmetod vid årsskiftet minimeras.

Fördelen med justering enligt bostadstillägg är att justering görs i förhållande till brukarens beräknade inkomst. Nackdelen är att det blir en förskjutning av eventuella hyreshöjningar som påverkar förvaltningens ekonomiska prognos, och det blir en diskrepans mellan fastighetsägarens hyreshöjning visavi förvaltningen där indexmånad enligt avtal är oktober månad föregående år. Ytterligare en aspekt av val av prisjusteringsperiod som bör beaktas är att administrationen hanterar justering av övriga avgifter inom vård och omsorg vid årsskiftet. Eftersom hyreskostnaden för brukaren kan få effekt i förhållande till förbehållsbelopp och avgiftsutrymme är det mest effektivt att använda KPI oktober som indexperiod.

## 5 Genomlysning av hyressättningen - nuläge

### 5.1 Särskilt boende vård och omsorg

Antal boendeplatser särskilt boende vård och omsorg

Tabell 1.

SÄBO	Antal	Demens	Allmän	Kvm total	Kvm lgh SÄBO
Solgården	45	20	25	4650	2140
Åsgården	37	8	29	2904	1092
Ängslyckan	20	9	11	4905	791
Total	102	37	65	12459	4023

Fastigheten Solgården används till största delen som särskilt boende men innefattar även kontorslokaler för administrationen, hemvård/hemsjukvård centrum samt nattpersonal.

Fastigheten Åsgården huserar utöver särskilt boende även hemvård/hemsjukvård.

Fastigheten Ängslyckan används till största delen som särskilt boende som utgör 20 platser, men innefattar även korttiden, hemvård/hemsjukvård samt ett gruppboende LSS.

En kategorisering av samtliga lägenheter enligt storlek visar att kommunen har det största beståndet i storleksordning 34-50 kvm. Av de 11 större lägenheterna är 8 stycken 2 rumslägenheter och 3 stycken är 3 rumslägenheter. De större lägenheterna används inte nödvändigtvis för parboende/medboende, då det tidigare inte funnits tydliga riktlinjer och avtal för parboende/medboende.

Tabell 2.

Antal Lgh	Kvm
9	<34
82	34-50
11	>50
Varav 2:or	8
Varav 3:or	3
102	

## 5.2 Antal boendeplatser LSS

Gruppboendestäder är avsedda med för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. En gruppboendestad består oftast av sex lägenheter i direkt anslutning till gemensamma utrymmen och personal som är tillgänglig dygnet runt. I Svalövs kommun finns 20 sådana lägenheter.

En serviceboendestad är för personer med mindre omfattande stödbehov men som ändå behöver hjälp och stöd i sin dagliga tillvaro för att klara ett eget boende. Även dessa lägenheter har tillgång till gemensam service och tillgång till en fast personalgrupp. Det finns 6 serviceboendestäder.

Tabell 3.

LSS	Antal	Grupp	Service
Majorsgatan	5	5	
Erik Ljungsgatan	5	5	
Bondegatan	6	6	
Kvarngatan	10	4	6
Total	26	20	6

### 5.3 Hyressättning SÄBO idag

En genomgång av de befintliga särskilda boende platserna, visar en stor spridning både avseende hyra (total månadshyra) och kvadratmeterpris. För att skapa ett jämförande analysunderlag har tre (3) kategorier skapats utifrån total månadshyra i relation till lägenheternas storlek (antal kvm), per boende. Tabell 3 (nedan), tydliggör spridningen i pris för total månadshyra, både mellan boendena och i antalet kvadratmeter.

Tabell 4. Kategorisering kvm/hyra

Solgården	Lgh antal	Kvm	Hyra
	3	27-34	4 734
	34	34-52	5 197
	8	>53	6 620

Åsgården	Lgh antal	Kvm	Hyra
	1	<34	4 907
	27	34-36	4 907
	1	>50	6 620

Ängslyckan	Lgh antal	Kvm	Hyra
	4	<34	4 851
	14	34-50	5 314
	3	>50	6 620

Spridningen blir även tydlig i beräkning av kvadratmeterprisintervallet för lägenheter på respektive boende samt i jämförelse mellan boendena. (Tabell 4)

Tabell 5. Kvm pris

Solgården	
Kvmpris	1302-2104

Åsgården	
Kvmpris	1363-1956

Ängslyckan	
Kvmpris	1631-2035

Det ska tilläggas att uppmätning av lägenheternas yta inte finns dokumenterad i kommunens diarium, det har inte heller gjorts nya mätningar utan uppgifterna bygger på fastighetsägarens mätningar. (Formuleringen kan ändras efter diskussion med lokalstrateg.)

#### 5.3.1 Avvikelser

Kartläggningen enligt kategorisering ovan, storlek/nuvarande hyra, har 2 avvikelser, båda på Solgården. Det gäller en lägenhet (1:a) vars yta är 51,5 kvm

där hyran idag ligger på 5 197 kr/mån, samt en lägenhet (1:a) vars yta är 47,5 kvm och hyran idag ligger på 5 578 kr/mån.

#### **5.4 Hyressättning LSS idag**

Hyressättningen för bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (BmSS) utgår idag från ett årsberäknat kvadratmeterpris på 1.488 kr, vilket motsvarar 124kr/kvm per månad (2011). Utgångspunkten för hyressättningen är det särskilda bostadstillägget, vilket uppgick till 6 200kr 2011, och omräkningen till kvadratmeterpris har gjorts utifrån kommunens största lägenheter som är 50 kvm.

#### **5.5 Tidigare översyn och prisjusteringar**

##### **5.5.1 Särskilt boende (SÄBO)**

Det finns två tidigare beslut som rör avgifter och taxor inom vård och omsorg. 1) Beslut om taxa för vård och omsorg 2002, KF § 50 020429, samt 2) Beslut om taxa och matkostnader för 2004. KF § 123 040628 – Höjning av matkostnader inom vård och omsorg.

Enligt interna arbetsdokument framgår att det inte finns några ytterligare beslut som beaktats vid hyressättning av särskilt boende, men någon ytterligare specificering av beräkningsunderlag redovisas inte. Det framgår dock att en intern rutin för justering av hyror att KPI för oktober månad använts. En justering har gjorts för perioden 2002-2012, då hyrorna justerades med 18,2%. Därefter har inga justeringar gjorts. I perioden 2012 och 2015 var KPI oförändrad varför ingen justering gjordes enligt interna noteringar. Därefter finns inga interna noteringar eller beslut.

##### **5.5.2 LSS**

Beslut om hyressättning för bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (BmSS) fattades 2011-10-31 och verkställdes 2012-01-01. (KF § 163 157-2010) I beslutsunderlaget framgår att framräkning av kvadratmeterpris utgått från maxbelopp för beräkning av bostadskostnad för det särskilda bostadsbidraget. Beslutet innehåller också en klausul om att framtida uppräknings ska göras utifrån det särskilda bostadstillägget. (KS § 163 157-2010)

Justeringar av hyran har inte skett sedan 2012, då bostadstillägget legat fast fram till och med årsskiftet 2018/2019. Justering för i år (2019) har inte skett.

## 6 Rekommenderad modell för hyressättning SÄBO

Vid hyressättning av särskilda boendeformer tillämpas Hyreslagens bruksvärdesprincip 12 kap. 55 § jordabalken, vilket innebär att bedömningen av en skälig hyra utgår från lägenhetens sammanlagda bruksvärde för kunden.

### 6.1 Jämförelsehyra

Utgångspunkt är en jämförelsehyra som sätts utifrån den hyra som en vanlig lägenhet av motsvarande storlek, standard, läge/utemiljö etc. skulle ha i allmännyttans bostadsbestånd.

Svabos lägenheter omfattas av underhållsavtal, vilket innebär att hyresgästen själv väljer vilka renoveringar som ska göras och bekostar dessa genom ett extra påslag på hyran som inte är inräknad i grundhyran. Detta innebär att påslag på jämförelsehyran måste göras för att ta höjd för de renoveringar som görs på de särskilda boendena och som belastar kommunen. I Svabos hyresavtal ingår inte heller kostnad för el, vilket det gör i kommunens hyresavtal på särskilt boende.

Rekommenderad jämförelsehyra för 2019 utifrån detta är 1.315 kr/kvadratmeter och år för en 1 rumslägenhet och 1.300 kr/kvadratmeter och år för en 2 rumslägenhet.

### 6.2 Bruksvärdesberäkning av skälig hyra

Med jämförelsehyran som bas har förvaltningen sedan enligt praxis beräknat ett pålägg för det förhöjda bruksvärdet för en lägenhet på kommunens särskilda boenden.

Som stöd för bedömningen av vilka nyttigheter som kan anses vara bruksvärdeshöjande och hur de ska värderas har förvaltningen varit i kontakt med sakkunnig handläggare på SKL. Dessutom har diverse aktuella domar samt andra kommuners hyresmodeller studerats.

Exempel på nyttigheter som tagits med för uppräknig av bruksvärdet är lägenhetens grundutrustning och tillgänglighetsstandard, tillgång till uteplats, tillgång till gemensamhetsutrymmen samt närhets- och trygghetsfaktor när det gäller personal, sjukvård, larm, aktiviteter etc.

Närhets- och trygghetsfaktorn på boendet innebär ett generellt ökat värde i form av utbudet av tjänster i kundens omedelbara närhet samt att eventuell hjälp kan tillhandahållas mycket snabbare än i vanligt boende. Det innebär ett förenklat liv för kunden och ger denne avsevärd trygghet.

Utbudet av tjänster ökar bruksvärdet för den kategori hyresgäster som boendet är avsett för och detta motiverar en högre hyresnivå.



### 6.2.1 Specifikation bruksvärdesberäkning

I tabellen nedan följer en specificering av kvadratmeterpris för lägenheter i särskilt boende som förvaltningen tagit fram.

El ingår i hyran på kommunens särskilda boenden. Utgångspunkt för påslaget i beräkningen nedan har tagits i Konsumentverkets beräknade elförbrukning per ensamhushåll samt SCBs genomsnittskostnad per kWh för 2018.

Kostnad för förbrukningsartiklar ingår, som tidigare nämnts, inte i högkostnadsskyddet och kan därför faktureras utöver hyra, mat och omvårdnadskostnad. För brukaren är det däremot mer förmånligt om kostnaden är inräknad i hyran.

Städning avser städning av gemensamma utrymmen och utförs idag av kommunens interna städavdelning. Städavdelningen, som ligger under samhällsbyggnadsnämnden, internfakturerar sedan Vård och omsorg enligt internavtal.

Tabell 6. Specifikation

Kvmpris SÄBO Specifikation	1:a	2:a
Svabo	1 090,00	1 075,00
Underhåll	225,00	225,00
El	120,00	150,00
Gemensamma utrymmen	80,00	80,00
Uteplats	125,00	125,00
Städning	30,00	30,00
Restaurang	60,00	60,00
Säng	30,00	30,00
Närhetsfaktor (ink. Larm)	145,00	145,00
Förbrukningsart.	35,00	35,00
Kvmpris SÄBO	1 940,00	1 955,00

Förvaltningens omvärldsbevakning, där jämförelser gjorts med pendlingskommuner utanför större städer (storstadskommuner), visar att kvadratmeterpriset enligt tabellen ovan ligger inom normalspannet. Det som skiljer beräkningen ovan från normalfallet är att förbrukningsartiklar samt el är inräknade i kvadratmeterpriset.

Ett problem med att tillämpa kvadratmeterpris enligt bruksvärdesprincipen är att hyreshöjningen på det befintliga beståndet blir alltför stor. Oavsett om bruksvärderingen och därmed kvadratmeterpriset sänks under normalspannet, blir hyreshöjningen för de större lägenheterna oproportionerlig i förhållande till nuvarande hyra.

En annan variant av bruksvärdesberäkning innebär att utgångspunkt tas i ett kvadratmeterpris som inkluderar fasta kostnader. För Svalövs del skulle det innebära att allmännyttans kvadratmeterpris, underhåll samt el vilket ger ett utgångspris på 1 435 kr/kvm. Därtill läggs en klumpsumma per månad för gemensamma utrymmen och närhetsfaktorer som kan variera mellan ca 500 – 800 kr. Underlagen från andra kommuner som beräknar hyra enligt denna metod har inte i detalj redovisat hur beräkningen av denna klumpsumma är gjord, vilket gör beräkningen svår att följa.

### 6.3 Blockberäkning av hyra

För att undvika chockhöjning av hyror på kommunens särskilda boenden har förvaltningen tagit fasta på den så kallade trappningsregeln och utifrån den tagit fram en alternativ beräkningsmodell.

#### 6.3.1 Trappningsregeln

Hyresnämnden tillämpar vid tillfälle den så kallade trappningsregeln som innebär att en väsentlig hyreshöjning kan delas upp i etapper. Hyran kan då höjas en gång per år under några års tid och ska verka som skydd för hyresgästen. Regeln tillämpas vid väsentliga hyreshöjningar vilket normalt handlar om höjningar på 10% eller mer. Trappningsregeln utesluter dock inte att hyran samtidigt höjs enligt löpande årliga hyresjusteringar.

Trappningsregeln gäller även när lägenheten övergår till en ny hyresgäst genom

- bodelning mellan makar eller mellan sambor
- överlåtelse till närstående
- lägenhetsbyte
- överlåtelse till make/maka eller sambo

Enligt hyresförhandlingslagens likhetsprincip ska lägenheter som är till bruksvärdet lika och som omfattas av samma förhandlingsordning också ha samma hyra. Tillämpningen av trappningsregeln kan dock leda till att befintliga hyresgäster och nya hyresgäster i samma hus under en övergångsperiod får olika hög hyra trots att deras lägenheter är likvärdiga. Detta strider inte mot likhetsprincipen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Reglerna om successiv hyreshöjning finns i 12 kap. 55 § femte stycket och 55 e § andra och tredje stycket hyreslagen och i 21 § andra stycket hyresförhandlingslagen

### 6.3.2 Blockberäkningsmodell

Kartläggningen av nuvarande hyror kan kategoriseras i 4 hyresnivåer.

**Kategori 1.** Omfattar 9 lägenheter som är mindre än 34 kvm, där hyran ligger mellan 4734-4907 kr/mån.

**Kategori 2.** Omfattar 82 lägenheter (1:or), som är mellan 34-50 kvm, där hyran ligger på 5197 kr/mån. En avvikelse finns dock i denna kategori och gäller en (1) lägenhet på Solgården som är 47,5 kvm (1:a), med en hyra på 5578 kr/mån.

**Kategori 3.** Omfattar 8 lägenheter (2:or), som är mellan 50-65 kvm, där hyran ligger på 6620 kr/mån. Det finns en avvikelse i kategorin som gäller en (1) lägenhet på Solgården som är 53,5 kvm (2:a), med en hyra på 5197 kr/mån.

**Kategori 4.** Omfattar 3 lägenheter (3:or), som är mellan 66-67 kvm, med en hyra på 6620 kr/mån.

Modellen nedan visar en hyreshöjning enligt trappningsregeln med utgångspunkt i kategorisering enligt nuvarande hyra. Hyreshöjning är beräknad till ca 500 kr per månad, beräknat på den lägsta hyran i intervallet, och görs i två (2) år i följd, 2020 april månad samt 2021 januari månad.

De två avvikelser som noterats bör korrigeras i förhållande till respektive grupp vid nästa hyresgästsskifte.

Tabell 7. Sammanställning blockmodell

Hyra block	Antal	Kvm	Nuvarande hyra (kr)	Hyra 2020 (kr)	Hyra 2021 (kr)
	9	<34	4734-4907	5 250	5 750
	82	34-50	5197-5578 (1)	5 700	6 200
	11	>50	(1) 5197-6620		
Varav 2:or	8	50-65	(1) 5197-6620	6 620	7 120
Varav 3:or	3	66-67	6 620	7 120	7 620
Total	102				

Utifrån blockberäkningsmodellen kommer kvadratmeterpriset 2020 fortfarande ha stor spridning. För kategori 1 ligger kvadratmeterpriset på 2 029 kr/kvm, kategori 2 ligger mellan 2 188 – 1 488 kr/kvm, för kategori 3 mellan 1 709 – 1 314 kr/kvm och för kategori 4 ligger kvadratmeterpriset på 1 385 kr/kvm. Prisspannet per kvadratmeter är i sig inte anmärkningsvärt i förhållande till kvadratmeterpris enligt bruksvärdeberäkningen. Det är också tydligt att det är de mindre lägenheterna som avviker, vilket är vanligt förekommande då ytan för kök och bad är högre värderad än övrig boendeyta.

Fördelen med denna typ av kategoriberäkning är att kvadratmeterpriset inte blir allena vägledande för hyressättningen, men att den tidigare bruksvärdesberäkningen skapar vägledning som övre gräns för kvadratmeterpriset. Samtidigt tas stor hänsyn till brukarnas behov av förutsägbarhet och inkomstberäkning.

#### **6.4 Prisjustering**

Årlig prisjustering kan göras i tillägg till hyreshöjning enligt trappningsregeln från och med år 2020. Alternativt kan prisjustering förskjutas till nästkommande år, år 2021.

Förvaltningen rekommenderar att KPI för oktober månad används framgent för justering av hyror enligt blockberäkningsmodellen. Ansvar för årlig justering av hyran för särskilt boende tillskrivs förvaltningens ekonom.

Förvaltningen rekommenderar att prisjustering, utöver hyreshöjning enligt trappningsmodell, görs från och med december månad år 2020 enligt index KPI för oktober månad.

### **7 Rekommendation LSS**

Förvaltningen rekommenderar att befintligt beslut (KF § 163 157-2010) om hyressättning av BmSS samt prisjustering enligt det särskilda bostadstillägget vidhålls, men med tillägget att ansvar för årliga prisjusteringar tillfaller förvaltningens ekonom.

### **8 Ekonomi**

Förvaltningens årshyreskostnad till Svabo för de tre fastigheterna som idag är särskilda boenden, är totalt 13 331 tkr. Av årshyreskostnaden kan förvaltningen återsöka moms (18%), sammanlagt 1 834 tkr. Total årshyreskostnad: 11 497 tkr. Den totala hyresintäkten per år är 5 824 tkr om samtliga lägenheter är uthyrda och beläggningsgraden är 98%.

Höjning av hyra (SÄBO) enligt föreslagen blockberäkningsmodell ger en total hyresintäkt 2020 på 6 926 tkr, och 2021: 7 526 tkr. Denna beräkning är gjord på årsbasis och förutsätter att samtliga lägenheter är uthyrda och beläggningsgraden är 98%. Den ökade intäkten för förvaltningen på årsbasis blir då 644 tkr år 2020 och 600 tkr 2021.

Tabell 8. Intäkter beräkning

Hyra kostnad enligt avtal ej justerad	Tidigare hyresintäkt	Ny hyra block 2020	Ökad intäkt 2020	Ny hyra block 2021	Ökad intäkt 2021
Solgården		189 000		207 000	
		2 325 600		2 529 600	
		397 200		427 200	
		256 320		274 320	
5 231 063	2 926 320	3 168 120	241 800	3 438 120	270 000
Åsgården		126000		138000	
		2 325 600		2 529 600	
		79440		85440	
3 516 300	2 199 264	2 531 040	331 776	2 753 040	222 000
Ängslyckan		252 000		276 000	
		957 600		1 041 600	
		158 880		170 880	
4 600 000	1 284 480	1 368 480	84 000	1 488 480	120 000
Total (år)		7 067 640	657 576	7 679 640	612 000
98% beläggningsgrad		6 926 287	644 424	7 526 047	599760

## 9 Framtida höjning av bostadstillägg

Regeringen har beslutat om höjning av garantipension och höjt bostadstillägg från januari månad 2020. Taket för bostadskostnaden höjs från dagens 5 600 kronor till 7 000 kronor per månad, samtidigt som inkomstgrundade pensioner kommer att påverka bostadstillägget i lägre omfattning. Det betyder också att det maximala bostadstillägget höjs från 5 560 kronor till 6 540 kronor per månad.

Ingela Nylander  
Utvecklingsstrateg

## Referenser

SKLs Cirkulärnr: 1995:79

SKLs Cirkulärnr: 2002:54

SKLs Cirkulärnr: 2001:149

Avgifter inom äldre- och handikappomsorg, Socialutskottets betänkande, 2001/2002:SoU3

Avgifter inom äldreomsorgen. Kartläggning och analys av kommunernas avgiftssystem Prop. 2000/01:149

Koll på pengarna, Konsumentverket 2019

<https://www.forsakringskassan.se>

<https://www.pensionsmyndigheten.se>

<http://www.hyresnamnden.se>

<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2019/01/hojd-garantipension-och-hojt-bostadstillagg-for-pensionarer/>

## Lagrum och domar

Jordabalk (1970:994)

Hyresförhandlingslag (1978:304)

Hälsa- och sjukvårdslag (2017:30)

Bostadsdomstolens beslut 1994-04-14 (RBD 1994:8)

SFS 2001:847, Lag om ändring i socialtjänstlagen (2001:453)

## Tidigare beslut

KF § 50 020429, Beslut om taxa för vård och omsorg 2002,

KF § 123 040628, Beslut om taxa och matkostnader för 2004

KF § 163 157-2010, Beslut om hyressättning för bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (BmSS)