

Diarienummer: SN-2025/102

Handläggare: Catrin Josephson, socialchef

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Ändring av princip för årlig hyresreglering på kommunens särskilda boenden för äldre och funktionsnedsatta

Förslag till beslut

1. Socialnämnden beslutar att årlig hyresreglering för brukares hyra ska följa hyresvärdens procentuella hyresreglering gentemot Knivsta kommun. Detta gäller på kommunens särskilda boenden för äldre samt boende med särskild service enligt LSS.
2. Den nya principen för årlig hyresreglering gäller från och med 1 juli 2025 och ersätter den tidigare principen om att brukares hyresreglering följer allmännyttan.
3. Ärendets protokoll justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Brukare som bor i Estrids gård, Vilhelms gård, Lyckåsen och Dadelvägen får med nuvarande praxis sin hyra årligen reglerad utifrån samma procentuella förändring som gäller samma år inom Knivstabostäder. Denna princip har nu setts över. Hyrorna på dessa boenden föreslås framöver att istället följa den procentuella höjning som Knivsta kommun får från aktuell fastighetsägare, samt att det ska gälla som en generell princip för kommande vård- och omsorgsboenden.

Ärendets uppkomst och historik

När en kommuninvånare beviljas insatsen särskilt boende för äldre, eller boende med särskild service enligt LSS, upprättas ett hyreskontrakt mellan den enskilde och hyresvärden. För brukare på Estrids gård och Vilhelms gård och för brukare inom LSS som bor på Lyckåsen, Dadelvägen samt Tegelparken är Knivsta kommun hyresvärd gentemot brukaren. Knivsta kommun har sedan i sin tur ett hyreskontrakt gentemot fastighetsägaren, som i dessa fall är Rikshem (Estrids och Vilhelms gård), Kommunfastigheter (Lyckåsen och Dadelvägen) samt Wåhlins fastigheter (Tegelparken).

Brukarna på Tegelparkens serviceboende enligt LSS bor i Wåhlins vanliga lägenhetsbestånd i flerbostadshus. Där regleras hyran med 1,3 % årligen för att följa kommunens egna kontrakt med Wåhlins, vilket gäller fram till och med år 2030.

Därefter kommer hyreshöjningarna sannolikt att förhandlas fram mellan Wåhlins och hyresgästföreningen varje år.

Utifrån en gammal praxis, som förvaltningen inte kan hitta något tidigare politiskt beslut för, regleras hyran däremot utifrån en annan princip för brukarna på Estrids och Vilhelms gård, samt för Lyckåsen och Dadelvägen. För dessa brukare justeras hyran årligen den 1 juli utifrån samma procentuella förändring som inom allmännyttan Knivstabostäder. Frågan om huruvida detta är en rimlig praxis har aktualiserats i år i och med Knivstabostäders underhållsskuld som eventuellt kan komma att innebära en markant hyreshöjning inom bolagets lägenhetsbestånd. Principen för den årliga hyresregleringen har därför setts över.

Rättslig utredning

Lagstöd

Hyreslagen reglerar förhållandena mellan hyresgäst och hyresvärd. Hyressättning kan antingen göras genom förhandling med hyresgästförening eller genom att kommunen själv sätter hyran om förhandlingsordning saknas. Hyran kan i det senare fallet vid behov överklagas till hyresnämnden av de boende. Det är denna senare ordning som gällt i Knivsta eftersom Hyresgästföreningen i Uppsala län, vid inrättande av Estrids och Vilhelms gård, avböjde att fastställa en förhandlingsordning (SN 2011/36). Det finns inga planer på att ändra på denna ordning. Även juli månad som första nya hyresmånaden varje år föreslås att ligga kvar, för smidigaste övergång för den enskilde brukaren i dagsläget.

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

För den enskilde

Förändringen är principiell och innebär att hyresgäster i boende enligt SoL eller LSS inte kommer att drabbas av hyreshöjningar relaterade till ett fastighetsbestånd de inte tillhör. Den ekonomiska konsekvensen av en ändrad princip för hyresreglering får antas vara positiv för socialnämndens brukare år 2025. Historiken visar dock att det slår olika mellan åren.

För socialnämnden

Förändringen medför ingen särskild ekonomisk konsekvens för socialnämnden.

De intäkter som budgeteras i socialnämndens verksamhetsplan utgår vanligtvis från PKV, om Knivstabostäders kommande hyreshöjning inte är känd eller kan uppskattas. Möjligen kan den föreslagna principiella förändringen därför innebära ett större mått av säkerhet i intäktsbudgeteringen än den nuvarande principen, vilket i så fall är positivt för en stabil budget – trots att det inte påverkar nämndens nettoutfall.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Samlad bedömning

Det är en rimlig princip att den årliga hyresregleringen för brukaren relaterar till den hyreshöjning kommunen betalar för den aktuella fastigheten som brukaren bor i.

Om kommunen och fastighetsägarna av någon anledning omförhandlar hyresavtalen framöver, till att inkludera olika driftuppdrag eller för att finansiera större ombyggnationer, bör socialnämnden ge förvaltningen i uppdrag att utreda frågan på nytt eller att göra ett undantag det aktuella året, för att inte ge brukaren en oskälig hyreshöjning.

Brukarna på de aktuella boendena får normalt information om årets hyreshöjning i början av maj, i samband med fakturautskick för juni månad. För att kunna hålla den takten behöver socialnämndens protokoll justeras omedelbart.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande (2025-04-29)

Beslutet skickas till

Akten

Catrin Josephson
Socialchef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐

Nej ☒

Knivsta kommun har inga barnboenden.

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐

Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument. ☐