



Datum  
2022-07-19

Diarienummer  
VON-2022/622

Handläggare  
Andreas Hagström Wastholm  
andreas.hagstrom-wastholm@huddinge.se  
Socialförvaltningen

## Förfrågan att inrymma nytt serviceboende LSS i lokaler på Södalsvägen 14–16

### Bakgrund

Kommunen ska enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) erbjuda bostäder med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassade bostäder för vuxna. Kommunen är huvudman för dessa behovsprövade verksamheter som kan drivas i egen regi eller på entreprenad.

I takt med att Huddinges befolkning har ökat, har även målgruppen personer med funktionshinder tillhörande LSS ökat.

Socialförvaltningen har vid flera tillfällen lyft det ökade behovet av gruppboendestäder och servicebostäder i kommunen. I *Huddinge kommuns Lokalresursplan 2021* visar vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsprognos på ett behov av åtta nya LSS-bostäder under den närmaste tioårsperioden. I *Socialförvaltningens lokalprognos för 2022<sup>1</sup>*, liksom i kommunens reviderade *Lokalresursplan för perioden 2023–2030<sup>2</sup>* beräknas inflödet motsvara åtta till nio nya personer per år, medan utflödet beräknas ligga på cirka fyra personer per år. Det betyder att målgruppen beräknas växa med fyra till fem nya individer per år.

För att möta det ökade behovet, köper vård- och omsorgsnämnden i dagsläget ett antal externa platser inom LSS vilket är kostnadsdrivande för kommunen.

### Målgruppen

En målgrupp som ökat är personer med diagnos tillhörande LSS (personkrets 1 eller 2) med samtidig psykiatrisk problematik. Dessa erbjuds i regel insatsen bostad med särskild service enligt LSS i form av servicebostad. Flera av dessa har svårt att ta till sig stödet som generellt erbjuds i en servicebostad, där det kan finnas geografiskt och fysiskt avstånd till gemensamma utrymmen eller till personalstöd. Många tackar nej till stödet, med risk att försämrats i sitt mående till följd av en ökad isolering.

Socialförvaltningen har identifierat ett antal personer som med stor sannolikhet skulle vara gynnade av att ha personal och ett socialt sammanhang geografiskt

---

<sup>1</sup> Diarienummer VON-2021/1173.181

<sup>2</sup> Diarienummer KS-2022/1466.182



närmare sin lägenhet. Personal som är fysiskt tillgänglig i högre grad och därmed kan arbeta förebyggande och proaktivt för att minska samt undvika isolering eller destruktiva mönster. Däremot har personerna inte en fysisk begränsning eller ett så pass omfattande omvårdnadsbehov att man behöver erbjudas plats i en gruppbostad.

Identifierade personer är i nuläget placerade externt eller bor i servicebostad i egen regi, vars behov bättre skulle kunna mötas upp i ovan beskriven verksamhet.

### **Nytt serviceboende enligt LSS i lokalerna på Sjödalsvägen 14–16**

I lokalerna har tidigare Sjöliden, ett särskilt boende med 11 platser för personer med demenssjukdom, drivits i egen regi. Boendet avvecklades hösten 2020 efter att det konstaterats att det förelåg en risk på överkapacitet beträffande särskilda boendeplatser för målgruppen.

Lokalerna är nära belägna Huddinge centrum och tillhandhåller 12 lägenheter på rad på samma våningsplan med en närhet till gemensamma utrymmen i både mindre och större skala.

Lokalerna bedöms vara väl lämpade för målgruppens beskrivna behov, det vill säga individer med komplex problematik med behov av närmare personalstöd dygnet runt, men utan fysisk begränsning eller ett så pass omfattande omvårdnadsbehov att man behöver erbjudas plats i en gruppbostad.

Lokalerna föreslås kunna inrymma ett serviceboende enligt LSS och erbjuda 11 platser för brukare, personalutrymme i den tolfte lägenheten, och gemensamma utrymmen för olika ändamål och behov.

Huddinge kommun har ett *Lokal- och funktionsprogram för bostad med särskild service enligt LSS*. Programmet är antaget i oktober 2015<sup>3</sup> av socialnämnden som då ansvarade för funktionshinderomsorgen.

Lokal- och funktionsprogrammet reglerar bostädernas utformning och ska fungera som riktlinje vid ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnad. Programmet är framtaget för gruppbostäder enligt LSS, och ska även användas som utgångspunkt vid utformningen av en servicebostad och anpassas utifrån aktuell verksamhet. I en servicebostad behöver inte lägenheterna ligga i direkt anslutning till gemensamhets- och personalutrymmet.

Programmet utgår bland annat från Boverkets verksamhetsklasser<sup>4</sup> som reglerar byggregler beroende på vilken typ av verksamhet som omfattas.

En gruppbostad enligt LSS ska innefattas av verksamhetsklass 5B vilket omfattar personer i vårdmiljöer som har begränsade eller inga förutsättningar att sätta sig själv i säkerhet. För en servicebostad enligt LSS kan det föreligga en annan situation beroende på individernas förmåga<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Diarienummer: SN-2015/2056.722

<sup>4</sup> [Indelning i byggnadsklass och verksamhetsklasser - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

<sup>5</sup> BFS 2011:26 - [BFS 2011:26 BBR 19 - 5 Brandskydd \(svenskskyddsplanning.se\)](#)



Verksamhetsklass 3A reglerar brandskydd för bostäder där det vistas personer som kan förväntas ha god lokalkännedom och som har förutsättningar att själva sätta sig i säkerhet. Exempel på utrymmen som ingår i verksamhetsklass 3A är vanliga bostadslägenheter såsom bostäder i flerbostadshus, trygghetsboende, seniorboende och liknande<sup>6</sup>.

Förslaget till nytt serviceboende följer lokal- och funktionsprogrammet i tillämpliga delar och är att betrakta som ett behovsprövat boende som innefattas av verksamhetsklass 3A.

Avsteg från lokal- och funktionsprogrammet föreslås gällande verksamhetsklass för brandskydd då individerna i den tilltänkta målgruppen för serviceboendet har full rörelseförmåga och kapacitet att sätta sig själva i säkerhet vid fara som exempelvis brand. Bygglov söks om så behövs och brandskydd enligt verksamhetsklass 3A uppfylls. Lägenheterna ligger även samlade efter varandra, vilket också är ett avsteg från programmet.

Inga behov av parkeringsplatser för personal föreligger, även om det inte kan uteslutas att det finns brukare som har behov av parkeringsplats.

Verksamheten är anmälningspliktig enligt Socialtjänstlagen, LSS, Arbetsmiljölagen. Tillsynsmyndigheter är IVO och Arbetsmiljöverket.

Lokalen kan inte samnyttjas med annan verksamhet.

## Hyra

### *Hyreslagen*

Tolfta kapitlet i jordabalken (1970:994) (JB) innehåller regler om hyra.

Hyreslagen tillåter en högre hyra för lägenheter som ger tillgång till gemensamma lokaler, aktiviteter eller personal enligt bruksvärdesprincipen.

### *Praxis avseende hyrans skälighet*

Det finns ett antal avgöranden där hyresnämnderna och Svea hovrätt bedömt hyrans skälighet i bostad med särskild service enligt LSS. Där framgår att endast den yta som hyresgästen ensam har dispositionsrätt till räknas som lägenhetsyta. Tillgången till gemensamma ytor kan höja bruksvärdet, värdet för dessa ytor bör dock inte sättas lika högt som lägenhetsytan. Förmåner som specialsäng, larm, tillgång till vårdpersonal och service verkar i hyreshöjande riktning.

Hyressättningen ska grundas på objektiva kriterier utan hänsyn till den enskilde hyresgästens person.

För att inte urholka de lagstadgade rättigheterna enligt LSS att inkludera personal och omvårdnad i hyran kan reglerna om kommunalt bostadstillägg tillämpas.

### *Hyresnivåer*

Försäkringskassan har fastställt genomsnittshyran i Stockholms län för en ensamstående vuxen till 6 900 kronor.

Huddinge kommun har totalt 179 lägenheter, av dessa har 155 (87 %) en hyra under 6 900 kr och 24 (13 %) en hyra över 6 900 kr.

---

<sup>6</sup> BFS 2014:3



Utöver dessa finns 12 särskilt anpassade bostäder, av dessa har 11 (92 %) en hyra över 6 900 kr.

### *Betalningsförmåga*

Personer som befinner sig inom socialförsäkringssystemet har generellt låg betalningsförmåga. Myndigheten för delaktighet (MFD) anger att personer med funktionsnedsättning är överrepresenterade när det gäller personer i risk för fattigdom. Socialstyrelsen rapporterar att personer med sjuk- eller aktivitetsersättning, alternativt ekonomiskt bistånd har svårt att täcka de allra nödvändigaste utgifterna.

Den som bor i en bostad med särskild service har normalt ersättning från socialförsäkringssystemet, då ofta på garantinivå. De flesta som bor i en bostad med särskild service har haft sin funktionsnedsättning sedan födseln eller barndomen och har därmed inte förvärvsarbetat och uppburit lön. För dem som har aktivitetsersättning, sjukersättning eller ålderspension på garantinivå var ersättningen mellan 8 600 kronor och 9 970 kronor före skatt år 2020. Detta innebär att de flesta är beroende av andra stöd och bidrag. Det statliga bostadstillägget syftar till att stärka grundskyddet för dessa personer. Notera att bostadstillägget är högre för dem med ålderspension än för personer med sjuk- och aktivitetsersättning.

### *Konsekvenser för den enskilde*

Att hyran sätts utifrån bruksvärdesprincipen i kombination med avsaknaden av kontrollmekanism, så som den inkomstprövning som görs på den vanliga bostadsmarknaden, samt att den enskilde sällan har några möjligheter att påverka sin inkomst kan leda till en ohållbar ekonomisk situation.

Den lagstiftning som ska skydda hyresgäster är inte anpassad till de förutsättningar som ett LSS-boende innebär. De boendes särskilda behov kan således innebära att bruksvärdesprincipen missgynnar dessa personer i form av en merkostnad. Bedömningen och värderingen är inte fel enligt hyreslagen men innebär att hyreskostnaderna för personer med funktionssättning ofta är högre än för andra.

Den enskilde kan känna sig tvingad att acceptera en erbjuden bostad då väntetiderna ofta är långa och alternativen få, vilket kan få stora privatekonomiska konsekvenser.

Vid en antagen inkomst på 15 000 kr per månad, bestående av aktivitetsersättning och fullt bostadsbidrag samt statligt stimulansbidrag och habiliteringsersättning, så bör den enskilde minst ha kvar förbehållsbeloppet efter att hyran är betald. Hyror upp till 10 000 kr bör därmed kunna accepteras.

### *Hyran i den tilltänka lokalen*

Den tilltänkta lokalen på Sjödalsvägen har en totalyta om 857 kvm varav 499,1 kvm är bostadsyta och 358 kvm är gemensamhetsyta.



Hyran för lokalen var tidigare 1 542 600 kronor per år, med en driftkostnad på 63 438 kronor per år. Fastighetsskatt på gemensamhetsytan tillkommer med 41 450 kronor per år. Även elkostnader tillkommer, där en individuell avläsning görs i lägenheterna. Mindre ytskiktsarbeten mm behöver göras i lokalerna och detta kommer att läggas på hyran framåt.

## Ekonomiska konsekvenser

Till följd av att det inom den egna kommunen saknats service- och gruppboendestäder för att möta de ökade volymerna, har externa placeringar behövt köpas vilket innebär en ökad kostnad för kommunen.

Socialförvaltningen har i nuläget ett antal personer placerade externt som bedöms kunna flyttas hem till kommunens egen regi enligt beskrivna målgrupp. Vid jämförelse av genomsnittskostnaden per person för placeringskostnader ligger ersättningen till serviceboendestäder i kommunens egen regi på 1 337 kronor per dag och på 3 258 kronor dag för extern regi. Det innebär att den genomsnittliga merkostnaden per år för en extern placering är cirka 700 000 kronor jämfört med placering i egen regi.

I uppskattningen om totalkostnad för den tilltänkta verksamheten har jämförelse gjorts med Södalsvägen som är det serviceboende med motsvarande stödbehov som den tilltänkta verksamheten. Den totala årsbudgeten för denna enhet ligger 2022 på 7,4 miljoner kronor för drift- och personal.

Vid cirka sex brukare som erbjuds serviceboendestad i egen regi i stället för köp av extern plats, täcks denna kostnad.

Då den tilltänkta serviceboendestaden på Södalsvägen planeras att rymma elva lägenheter, innebär det en besparing för kommunen om cirka sex miljoner kronor på ett helårsperspektiv. Detta förutsatt att de som erbjuds serviceboendestad på Södalsvägen annars skulle ha erbjudits serviceboendestad genom köp av externa platser.