

Datum
2019-08-14Diarienummer
KS-2018/784.119Handläggare
Ralph Strandqvist
08-535 302 59
Ralph.Strandqvist@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Angående Huges lokaler för särskilda boenden – svar på motion väckt av Barbro Lind (MP) och Birgitta Ljung (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Med hänvisning till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 14 augusti 2019, anses motionen Angående Huges lokaler för särskilda boenden besvarad.

Sammanfattning

I en motion väckt i kommunfullmäktige den 24 april 2017 av Barbro Lind (MP) och Birgitta Ljung (MP) föreslås att de delar av kommunens lokaler där människor bor, hyr lägenheter, ska betraktas som bostadshus vid uppdelningen av Huge i två företag, och att de därmed ska höra till Huge Bostäder AB, samt att personer som hyr sin bostad i Huges särskilda boenden, ska direkthyra lägenheterna av fastighetsägaren.

Motionärerna anser att människor som bor i särskilda boenden i så hög grad som möjligt ska betraktas som och behandlas som andra kommuninvånare, i det här fallet som hyresgäster.

Kommunstyrelsens förvaltning instämmer med remissinstanserna att det ur främst ett ekonomiskt perspektiv är mest fördelaktigt att ha kvar den etablerade modellen med blockhyresavtal, där de boende har ett andrahandskontrakt med kommunen.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2017 att godkänna delningsplan för Huge Fastigheter AB (KF 2017-06-19 § 32). I delningsplanen ingick fördelning av anläggningstillgångar som fastigheter och pågående arbeten enligt fastighetsindelning i bilagd fastighetsförteckning. Genom delningen skulle Huge Fastigheter AB:s samtliga fastigheter, utom de fastigheter vilka är uthyrda till Huddinge kommun och huvudsakligen används för kommunens verksamheter, överföras till Huge Bostäder AB. Övriga fastigheter överfördes till Huddinge Samhällsfastigheter AB. Med förslaget att bibehålla nuvarande modell med blockhyresavtal, där de boendes hyresförhållande fortsatt är med kommunen, förslår kommunstyrelsen förvaltning ingen ny fördelning av fastigheter mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huge Bostäder AB.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Datum
2019-08-14Diarienummer
KS-2018/784.119**Beskrivning av ärendet**

I en motion väckt i kommunfullmäktige den 24 april 2017 av Barbro Lind (MP) och Birgitta Ljung (MP) föreslås att de delar av kommunens lokaler där människor bor, hyr lägenheter, ska betraktas som bostadshus vid uppdelningen av Hüge i två företag, och att de därmed ska höra till Hüge Bostäder AB, samt att personer som hyr sin bostad i Hugés särskilda boenden, ska direkthyra lägenheterna av fastighetsägaren.

Motionärerna anser att människor som bor i särskilda boenden i så hög grad som möjligt ska betraktas som och behandlas som andra kommuninvånare, i det här fallet som hyresgäster. I motionen lyfts även möjligheterna till en effektivare hyresadministration fram som skäl för att fastighetsägaren sköter administrationen istället för att socialförvaltningen bedrivit en parallell verksamhet. Som exempel beskrivs hur Växjö kommun blockhyr särskilda boenden, men där lägenheterna direkthyr från bostadsbolaget av de boende.

Remissinstansernas synpunkter

Ärendet har remitterats till dåvarande socialnämnden och äldreomsorgsnämnden. Nämnderna har lämnat likalydande synpunkter.

I beredningen av ärendet har dåvarande social- och äldreomsorgsförvaltningen inhämtat kunskap kring frågorna om hyresavtal från jurist specialiserad i hyres- och fastighetsrätt på Sveriges Kommuner och Landsting (SKL). Förvaltningen har också haft kontakt med Växjö kommun.

I remissinstansernas ärenden beskrivs ägandeförhållandets påverkan juridiskt för hyresgästen, ägandeförhållandets påverkan ekonomiskt för hyresgästen och kommunen och blockhyresavtal för särskilt boende i Växjö kommun.

**Ägandeförhållandets påverkan juridiskt för hyresgästen –
remissinstansernas synpunkter**

Huddinge kommun reglerar utformningen av hyresavtal i särskilt boende utifrån modellen med blockhyresavtal. Det innebär att kommunen som förstahandshyresgäst hyr lägenheter och lokaler för gemensamma utrymmen av Huddinge Samhällsfastighet AB. Avsikten är att kommunen ska kunna förmedla och hyra ut lägenheter i andrahand till nämndernas målgrupper som har erhållit beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen, SoL, (2001:453) eller lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade, LSS, (1993:387). I modellen har den som bor i ett särskilt boende samma besittningsskydd som vid ett förstahandskontrakt. Detta innebär att den som hyr i andrahand av kommunen omfattas av hyreslagen. Ett boende enligt verksamhetslagarna SoL eller LSS innebär en viss skillnad gentemot ett vanligt hyresförhållande. Bostaden är en rättighet under förutsättning att personen omfattas av lagen. Hyreslagen är däremot den samma och gäller både hyressättning och besittningsskydd. Dock finns det en viktig skillnad, även om man inte betalar hyran eller om man är störande, så har kommunen kvar sitt ansvar att ordna ett boende som motsvarar personens behov. Den hyresmodell som Huddinge kommun har valt gör att skillnaden för individen rent juridiskt inte

har någon avgörande betydelse då hyresgästens skydd i denna fråga regleras utifrån verksamhetslagarna SoL och LSS.

Ägandeförhållandets påverkan ekonomiskt för hyresgästen och kommunen – remissinstansernas synpunkter

Om den boende på ett särskilt boende har ett förstahandskontrakt med fastighetsbolaget kan kommunen inte hantera moms på samma sätt som idag. När det inte finns ett hyresavtal mellan kommunen och fastighetsbolaget om blockhyra kan kommunen inte lyfta moms på lokalkostnader för blockhyra. Detta uppskattas till minskade intäkter för kommunen på ungefär 8 mnkr.

I Huddinge kommun är omsättningen från det att en lägenhet blir ledig drygt en vecka. Om administrationen av hyresdebitering flyttas till fastighetsbolaget bedöms att processen med att få in en ny hyresgäst kan fördröjas och att antalet tomtygn ökar. Detta uppskattas till en kostnad motsvarande 3,3 mnkr.

Kommunen tar ut hyran i efterskott då det fungerar bättre när en hyresgäst avslutar sitt kontrakt. Vid förskottshyror måste kommunen återbetala hyror i en stor utsträckning. Om kommunen byter modell och debitera i förskott förlorar kommunen två månadshyror, om det görs vid ett tillfälle, vilket motsvarar cirka 6 mnkr i uteblivna intäkter.

Kostnaderna för hyresadministration ligger idag utanför hyran. Dessa kostnader ligger i administrationskostnader som bekostas inom nämndernas budgetar. Om hyresgästen ska ha ett förstahandskontrakt från fastighetsägaren bedöms hyran bli högre, då samtliga administrativa kostnader ska täckas av hyresintäkter hos fastighetsbolaget.

Blockhyresavtal särskilt boende i Växjö kommun – remissinstansernas synpunkter

Växjö kommun är förstahandshyresgäst och den boende i det särskilda boendet hyr av kommunen i andrahand. Det vill säga att Växjö och Huddinge har samma lösning avseende blockhyresavtal. En skillnad är att i Växjö har omsorgsförvaltningen valt att låta fastighetsbolagen, Växjöbostäder och Vidingehem AB, sköta faktureringen av de boendes hyror. I Huddinge har kommunen egna anställda hyresadministratörer som sköter faktureringen till hyresgästerna. Men intäkterna av hyror för boendet i Växjö går till kommunen precis som i Huddinge.

Sammanfattningsvis instämmer nämnderna i motionärernas intention att det är av stor betydelse hur vi ser på och behandlar människor som bor i särskilda boenden. Att äldre och funktionshindrade ska få leva och bo som andra människor har en stor betydelse för individens identitet. Samtidigt konstateras att frågan om hyresavtal är komplex. Utifrån social- och äldreomsorgsförvaltningens utredning gör nämnderna bedömningen att det ur ett ekonomiskt perspektiv är mest fördelaktigt, för både kommunen och den boende på ett särskilt boende, att ha kvar den etablerade modellen med blockhyresavtal där de boende har ett andrahandskontrakt med kommunen.

Datum
2019-08-14Diarienummer
KS-2018/784.119

Nämnderna har inga synpunkter på motionärernas yrkande om vilket bolag de särskilda boenden tillhör då frågan ligger utanför nämndernas ansvarsområde.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning instämmer med remissinstanserna att det ur främst ett ekonomiskt perspektiv är mest fördelaktigt att ha kvar den etablerade modellen med blockhyresavtal, där de boende har ett andrahandskontrakt med kommunen. Det gäller då främst möjligheten för kommunen att fortsatt kunna lyfta moms på lokalkostnaderna. Merkostnader för ökat antal tomtygn kopplat till vem som ansvarar för hyresadministrationen bör kunna undvikas med väl fungerande rutiner. Intäktsbortfall på grund av byte från hyresdebitering i efterskott till förskott bör också kunna undvikas. Den hyresmodell som Huddinge kommun har valt gör att skillnaden för individen rent juridiskt inte har någon avgörande betydelse då hyresgästens skydd. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att den nuvarande modellen bibehålls.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2017 att godkänna delningsplan för Huge Fastigheter AB (KF 2017-06-19 § 32). I delningsplanen ingick fördelning av anläggningstillgångar som fastigheter och pågående arbeten enligt fastighetsindelning i bilagd fastighetsförteckning. Genom delningen skulle Huge Fastigheter AB:s samtliga fastigheter, utom de fastigheter vilka är utyrda till Huddinge kommun och huvudsakligen används för kommunens verksamheter, överförs till Huge Bostäder AB. Övriga fastigheter överfördes till Huddinge Samhällsfastigheter AB. Med förslaget att bibehålla nuvarande modell med blockhyresavtal, där de boendes hyresförhållande fortsatt är med kommunen, föreslår kommunstyrelsen förvaltning ingen ny fördelning av fastigheter mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huge Bostäder AB.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget till beslut medför inga ekonomiska och juridiska konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo
KommundirektörHans Nyström
EkonomidirektörRalph Strandqvist
Budget- och kvalitetschef

Bilagor

1. Motionen
2. Socialnämndens beslut den 8 maj 2018 § 8



Datum
2019-08-14

Diarienummer
KS-2018/784.119

3. Social- och äldreomsorgsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 20 mars 2018
4. Äldreomsorgsnämndens beslut den 7 maj 2018 § 8
5. Social- och äldreomsorgsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 20 mars 2018

Beslutet delges

Remissinstanserna