

Handläggare
Pia Bastholm Rahmner
08-535 37805
pia.bastholm-rahmner@huddinge.se

Äldreomsorgsnämnden

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

Förslag till beslut

Äldreomsorgsnämnden godkänner förvaltningens synpunkter och överlämnar tjänsteutlåtandet, daterat den 20 mars 2018, till kommunstyrelsen som sitt yttrande i ärendet.

Sammanfattning

En motion har inkommit till äldreomsorgsnämnden för yttrande. Motionärerna Barbro Lind (MP) och Birgitta Ljung (MP) yrkar att de delar av kommunens lokaler där människor bor och hyr lägenheter, det vill säga särskilt boende, ska betraktas som bostadshus och därmed tillhöra Huge Bostäder AB och inte som idag Huddinge Samhällsfastigheter AB. Vidare föreslår motionärerna att människor som bor i särskilda boenden ska hyra sin lägenhet direkt av Huges Bostäder AB och inte i andra hand av social- och äldreomsorgsförvaltningen.

Förvaltningen instämmer 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.

Angående motionärernas yrkande om att individen ska direkthyra sin lägenhet av fastighetsbolaget kan förvaltningen konstatera att frågan om hyresavtal är komplex ur flera aspekter. Med tanke på rådande momsregler skulle ett förstahandkontrakt direkt med fastighetsägaren i särskilda boende bli avsevärt mycket dyrare för både den enskilde individen och kommunen i stort. Med utgångspunkt i vad som har framkommit i förvaltningens utredning, och med hänsyn till dagens regelverk, gör förvaltningen den bedömningen att det utifrån ett ekonomiskt perspektiv är mest fördelaktigt att ha kvar den etablerade modellen med blockhyresavtal där de boende har ett andrahandskontrakt med kommunen.

Beträffande motionärernas yrkande gällande vilket fastighetsbolag de särskilda boendena ska tillhöra har förvaltningen inga synpunkter då frågan ligger utanför förvaltningens ansvarsområde. Förvaltningens primära ansvar och intresse är att säkra så att det finns tillgängliga bostäder efter målgruppernas behov, en skyldighet som regleras utifrån verksamhetslagarna SoL och LSS.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Social- och äldreomsorgsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Gymnasietorget 1

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

saf@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

Äldreomsorgsnämnden har återremitterat ärendet till förvaltningen för vidare handläggning av ägandeförhållandets påverkan juridiskt, ekonomiskt och kvalitetsmässigt för hyresgästen och kommunen, se protokoll äldreomsorgsnämnden daterat 23 januari 2018, § 6.

Huges bostäder har delats upp i två olika bolag, Huge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Hyresavtal för kommunens verksamheter som till exempel skolor, idrottshallar och särskilda boenden är upprättade mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huddinge kommun. Detta innebär att social- och äldreomsorgsförvaltningen betala hyran för de särskilda boendena till Huddinge Samhällsfastigheter AB. Detta anser motionärerna inte är rätt eftersom särskilda boenden primärt är bostadshus där hyresgästerna ska behandlas som andra kommuninvånare och inte ses som objekt i verksamheten. Verksamheten som bedrivs på särskilda boenden är sekundär i den bemärkelsen att den är till för dem som hyr lägenheterna. De som bor i särskilda boenden är inte till för verksamheten, därför bör bostäderna ligga under Huge Bostäder AB och inte Huddinge Samhällsfastigheter AB. Motionärerna betonar att det handlar om hur vi ser på äldre, sjuka och svaga människor och på människor med olika funktionsnedsättningar.

Vidare anser motionärerna att människor som bor i särskilda boenden ska hyra sin lägenhet direkt av Huges Bostäder AB och inte, så som sker idag, i andrahand av social- och äldreomsorgsförvaltningen. Motionärerna menar att Huge Bostäder AB i framtiden kommer att ha anställda som sköter uthyrning, kontraktsupprättande, nyckelhantering och så vidare till alla sina hyresgäster. Alla kostnader som den äldre ska betala för omvårdnad och omsorg ska debiteras den boende av kommunen via särskild preciserad faktura, på samma sätt som sker vid hemtjänst i så kallat ordinärt boende. Motionärerna hänvisar till att detta förfaringsätt fungerar väl i Växjö kommun som har blockhyresavtal, liknande det som finns i Huddinge kommun. Skillnaden mellan Huddinge och Växjö är, enligt motionärerna, att i Växjö kommun direkthyr de boende lägenheterna av det kommunala aktiebolaget Växjöbostäder.

Med anledning av ovanstående yrkar motionärerna att:

1. 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.
2. Personer som hyr sin bostad i Huges särskilda boenden, ska direkthyra lägenheterna av fastighetsägaren.

Beredning av ärendet

I beredning av yttrandet har förvaltningen inhämtat kunskap kring frågorna om hyresavtal från en jurist specialiserad i hyres- och fastighetsrätt på Sveriges Kommuner och Landsting (SKL). Förvaltningen har vidare tagit kontakt med Växjö kommun, som motionärerna hänvisar till, som också tillämpar blockhyresavtal i de särskilda boendena.

Ägandeförhållandets påverkan juridiskt för hyresgästen

Nuvarande form för hyresavtal i särskilt boende i Huddinge kommun

Huddinge kommun har valt att reglera utformningen av hyresavtal i särskilt boende utifrån modellen med blockhyresavtal. Huddinge kommuns blockhyresavtal innebär att kommunen som förstahandshyresgäst, genom ett och samma avtal, hyr lägenheter och lokaler för gemensamma utrymmen av Huddinge Samhällsfastighet AB. Avsikten med detta hyresavtal är att kommunen ska kunna förmedla och hyra ut dessa lägenheter i andrahand till nämndens 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 den modell med blockhyresavtal som Huddinge kommun bedriver har den som bor i ett särskilt boende samma besittningsskydd som vid ett förstahandskontrakt som skrivs direkt med fastighetsbolaget. 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. En bostad enligt verksamhetslagarna är en rättighet under förutsättning att personen omfattas av lagen, det vill säga att man gör en bedömning om personen har rätt att få en bostad enligt SoL eller LSS. Hyreslagen är däremot den samma och gäller både hyressättning och besittningsskydd. För att kunna säga upp ett hyresavtal så krävs det att man har låtit bli att betala sin hyra, eller är mycket störande. 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.

En person som hyr en lägenhet i ett särskilt boende betalar sin hyra och omsorgsavgift på två separata fakturor, båda fakturorna är ställda till Huddinge kommun. Detta innebär att personen som hyr en lägenhet i ett särskilt boende betalar sin hyra till Huddinge kommun. Huddinge kommun betalar sedan sina fakturor till Huddinge Samhällsfastigheter AB. Vem Huddinge kommun betalar sina fakturor till framgår inte på hyresavtalen till individen.

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. Förvaltningens primära ansvar och intresse är att säkra så att det finns tillgängliga bostäder efter målgruppernas behov, en skyldighet som regleras utifrån ovan nämnda verksamhetslagar.

Ägandeförhållandets påverkan ekonomiskt för hyresgästen och kommunen

Momsproblematiken

Om intentionen i remissen är att den boende på ett särskilt boende ska ha ett förstahandskontrakt med fastighetsbolaget kan kommunen inte hantera momsen på samma sätt som idag. Detta skulle innebära att det inte finns något hyresavtal mellan kommunen och fastighetsbolaget om blockhyra och därmed kan kommunen inte lyfta moms på lokalkostnader för blockhyra. Detta innebär minskade intäkter för kommunen på ungefär 8 miljoner kronor.



Tomdygnersättningar

I Huddinge kommun är omsättningen från det att en lägenhet blir ledig drygt en vecka. Det som kan hända om förvaltningen flyttar administrationen av hyresdebiteringen till fastighetsbolaget är att antalet tomdygn ökar, då processen med att få in en ny hyresgäst kan fördröjas. Antagandet bygger på att beläggningsgraden idag är mellan 98-99% på våra särskilda boenden, vilket är väldigt högt. Normalt brukar beläggningsgraden ligga på 95-97%. Om det tar sex fler dagar än idag att få in en ny hyresgäst kommer kostnaderna att öka med 1,3 miljoner per år jämfört med i dag och i snitt kommer två helårsplatser att försvinna på totalen. Om det tar 10 dygn längre att få in en ny hyresgäst jämfört med idag blir totala antalet helårsplatser drygt fem färre och kostnaden för dessa tomma dygn skulle bli 3,3 miljoner kronor per år.

Hur hyran debiteras

I dagsläget tar förvaltningen ut hyran i efterskott på grund av att det fungerar bättre när en hyresgäst avslutar sitt kontrakt jämfört med att debitera hyran i förskott. Vid förskottshyror måste förvaltningen återbetala hyror i en stor utsträckning. Om förvaltningen ska byta modell och börja debitera i förskott förlorar förvaltningen två månadshyror, om det görs vid ett tillfälle. Två månadshyror för särskilda boendeformer innebär cirka 6 miljoner i uteblivna intäkter.

En beskrivning av hur debitering sker i förskott och efterskott för en hyresgäst:

Hyresmånad	Jan	Feb	Mars	Apr
Bor med efterskottshyra	X	X		
Bor med förskottshyra			X	X
Hyran debiteras med efterskott	Hyra dec	Hyra jan	Hyra feb	
Hyran debiteras med förskott		Hyra mars	Hyra april	Hyra maj

Skillnad i hyresnivå

Kostnaderna för hyresadministration ligger idag utanför hyran, eftersom dessa kostnader ligger i förvaltningens administrationskostnader som bekostas av den budget nämnderna får av fullmäktige. Om hyresgästen ska ha ett förstahandskontrakt från fastighetsägaren kommer det att bli högre hyror, då samtliga administrativa kostnader ska täckas av hyresintäkter hos fastighetsbolaget, eftersom nämnden inte längre ansvarar för några kostnader avseende administration.

Blockhyresavtal särskilt boende i Växjö kommun

Omsorgsförvaltning i Växjö kommun blockhyr kommunens särskilda boenden av de kommunala aktiebolagen Växjöbostäder AB och Vidingehem AB.



Detta innebär att det är kommunen som är förstahandhyresgäst och den boende i det särskilda boendet hyr av kommunen i andrahand, det vill säga att Växjö och Huddinge har samma lösning avseende blockhyresavtal på särskilda boenden. En skillnad är att i Växjö har omsorgsförvaltningen valt att låta fastighetsbolagen, Växjöbostäder och Vidingehem AB, sköta faktureringen av de boendes hyror. På hyreskontrakten till den boende i det särskilda boendet står det att Växjö kommun är hyresvärd och avtalet skrivs under av Växjöbostäder eller Vidingehem på uppdrag av Växjö kommun. I Huddinge har förvaltningen valt att ha egna anställda hyresadministratörer som sköter faktureringen till hyresgästerna. Men intäkterna av hyrorna för boendet i Växjö går till förvaltningen precis som i Huddinge.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen instämmer 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. Det är i bostaden man normalt tillgodoser sina mest grundläggande behov och bostaden är för de flesta människor tillsammans med arbetet den plats från vilken man skapar relationer med andra människor och deltar i samhällslivet. Många av förvaltningens målgrupper så som äldre personer eller personer med omfattande funktionshinder tillbringar en stor del av sin dag i det egna hemmet. Därför är bostaden många gånger ännu mer betydelsefull för dessa grupper. En plats på ett särskilt boende föregås av ett beslut om bistånd och styrs utifrån verksamhetslagarna (SoL och LSS). Lagarna är tänkt att överbrygga skillnader och särskilda boenden är ett sätt för människor med svårare funktionshinder eller stort behov av omsorg att ha ett så självständigt liv som möjligt. För att säkra att lägenheten blir en trygg plats i det särskilda boendet gör social- och äldreomsorgsförvaltningen kontinuerliga uppföljningar på respektive boende.

Angående motionärernas yrkande att personer som hyr sin bostad i särskilda boenden ska direkthyr lägenheterna av fastighetsägaren. Detta yrkande tolkar förvaltningen som att motionärerna anser att de boende i särskilt boende ska inneha ett förstahandskontrakt av fastighetsbolaget Huga Bostäder AB. I detta yrkande kan förvaltningen konstatera att frågan om hyresavtal är komplex ur flera aspekter. Det råder olika momsregler beroende på om kommunen har ett förstahandskontrakt med fastighetsbolaget eller om den enskilde individen innehar det. Ifall den boende i det särskilda boende skulle ha ett förstahandskontrakt direkt med fastighetsbolaget så kan inte kommunen ta ut momsen för hyran. Utifrån vad som framkommit i förvaltningens utredning, och med hänsyn till dagens regelverk, gör förvaltningen den bedömningen att det utifrån 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.

Förvaltningen har inga synpunkter på motionärernas yrkande om vem, Huddinge Samhällsfastigheter AB eller Huga Bostäder AB, som social- och äldreomsorgsförvaltningen ska hyra de särskilda boendena av.



Denna fråga ligger utanför förvaltningens ansvarsområde då förvaltningens ansvar och intresse är att säkerställa att de boende får en sammanhållen vård och omsorg utifrån sina specifika behov.

Annmarie Sandberg
Social- och äldreomsorgsdirektör

Marianne Krook
Biträdande social- och äldreomsorgsdirektör
och kvalitetschef

Bilagor

1. Motionen
2. Äldreomsorgsnämndens protokoll från 23 januari 2018, § 6.

Beslutet delges

Kommunstyrelsen