Handläggare Therése Thomsson, myndighetschef, Anna-Lena Gutedal, ekonomichef

Mottagare
Socialnämnden

Hyreskostnader för bostad med särskild service LSS

Förslag till beslut

Socialnämnden godkänner återrapporteringen av uppdraget om hyreskostnader för bostad med särskild service LSS.

Socialnämnden ger socialförvaltningen i uppdrag att återkomma med ett förslag på ett införande av hyrestak för bostad med särskild service 9 § 9 LSS till socialnämnden i mars 2027.

Sammanfattning

Socialförvaltningen har fått i uppdrag att se på möjligheten att införa hyrestak för bostad med särskild service enligt LSS, uppdraget är att:

- se på hur ett hyrestak eller liknande kan se ut/utformas rörande Bostad med särskild service LSS.
- ta fram ett underlag för hur det ser ut i övriga Sverige med modeller för att hantera höga boendekostnader
- se på kostnader för eventuella lösningar.

Med hyrestak förebygger och minskar risken för att brukare behöver ansöka om försörjningsstöd. Kostnaderna för förvaltningen bedöms öka med drygt 1,1 mnkr vilket kommer att ge större underskott för LSS-verksamheten. I praktiken ska kostnaden för hyrestaket finansieras inom befintlig budget men i detta av bedöms fördelarna med hyrestak överväga ökade kostnader.

Ärendebeskrivning

Bakgrund och nuläge

Bakgrunden till uppdraget från socialnämnden är att företrädare för brukare kontaktat socialnämnden och socialförvaltningen om hyressättningsmodell avseende LSS-boendet Stickerskan. De anser att hyresnivån är hög och anser att socialnämnden kan åtgärda detta genom att utreda en modell för hyressubvention.

Det är förhållandevis höga hyror på nya bostäder med särskild service enligt LSS. I egen regi finns det nya gruppboendet Stickerskan på Terra Nova som öppnade under 2024. Det är lägenheter enligt bostad med särskild service för

vuxna 9 § 9 LSS. Hyran för en lägenhet där är 12 021 kronor för 50 kvm. Några brukare som förvaltningen erbjudit plats på Stickerskan har på grund av den höga hyran tackat nej.

För de övriga gruppboendena som socialförvaltningen erbjuder brukare, pendlar hyresnivån mellan lägsta hyran på 7 367 kronor till högsta hyran 10 745 kronor. Lägenheternas storlek är oftast mellan 40 och 50 kvadratmeter.

Hyran för en lägenhet på Stickerskan är hög i jämförelse med övriga boenden inom bostad med särskild service. Orsaken är det de senaste åren varit stora kostnadsökningar allmänt, så även byggkostnader, vilket ger en högre hyresnivå för nya bostäder.

Brukarperspektiv

Målgruppen som ansöker och beviljas ett beslut om bostad med särskild service vuxna enligt 9 § 9 LSS har sällan eller aldrig möjlighet att påverkan sin inkomst för att möta aktuell hyresnivå. Målgruppen kan heller inte välja fritt sin bostad utan ytterst är det kommunen som har anvisningsrätt.

Maximalt bostadstillägg från Försäkringskassan är 6 550 kronor per månad, vilket motsvarar en boendekostnad på 7 500 kronor. För bostadskostnader som överstiger 7 500 kronor betalas ingen ytterligare ersättning ut. Detta innebär att brukare som flyttar till bostad med särskild service vuxna enligt 9 § 9 LSS inte får bostadsstöd för den del av hyran som överstiger 7 500 kronor.

Övriga Sverige

Ungefär hälften av landets kommuner har någon typ av subvention på brukarnas hyror för bostad med särskild service enligt LSS. Antingen som ett kommunalt bostadstillägg eller som ett fast hyrestak. Det är mycket stor variation mellan olika kommuner både vad gäller utformning och belopp.

Kommunalt bostadstillägg tillämpas bland annat i Göteborg, Eskilstuna och Täby. Tillägget är inkomstbaserat och oftast en komplettering för den som redan har bostadsbidrag från Försäkringskassan eller bostadstillägg från Pensionsmyndigheten. I till exempel Täby är bostadstillägget 90 procent av mellanskillnaden mellan genomsnittshyran i Storstockholmsområdet och egen boendekostnad. Ansökans förnyas, handläggs och beslutas varje år. Fördelen med kommunalt bostadstillägg är att det trygghet då boendekostnaden alltid är anpassad efter ekonomisk förmåga och det minskar också behovet av kompletterande försörjningsstöd. Nackdelen är att det kräver relativt stor administration att handlägga.

Fast hyrestak tillämpas bland annat av Malmö, Helsingborg och Halmstad. Här varierar hyrestaket från 6 365 kronor i månaden i Malmö till 9 011 kronor i månaden i Halmstad. Flera kommuner har en nivå på 7 500 kronor i månaden vilket motsvarar den högsta hyresnivå man kan få bostadsbidrag för från Försäkringskassan. Fördelen med hyrestak är att det är relativt enkelt att förstå och administrera samt att samtliga brukare får samma subvention. Nackdelen

är att modellen inte tar någon hänsyn till brukarens ekonomiska situation i övrigt.

Socialförvaltningen anser att ett hyrestak är att föredra, då det är ett tydligt och enklare sätt att subventionera hyran. Nedan följer en beräkning av vad ett hyrestak på olika nivåer teoretiskt skulle kosta. Att göra en beräkning av vad ett kommunalt bostadstillägg skulle kosta bedöms inte möjligt då det är inkomstbaserat och beräkning då måste ske för varje individ för att få en rättvisande bild.

Kostnader för ett kommunalt hyrestak

Hur stor kostnadsökningen skulle bli beror på hyrestakets nivå. I tabellen nedan följer en teoretisk beräkning på ökad kostnad utifrån olika hyrestak:

Beräkning av kostnad för hyrestak i kronor							
Hyrestak per månad	7 500	8 000	8 500	9 000	9 500	10 000	10 500
Årskostnad för socialförvaltningen	1 110 924	789 600	539 328	363 420	235 464	161 160	109 440

Bedömning

Brukare i målgruppen som beviljas bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 LSS har svårt att påverka sin årliga inkomst. Det finns heller ingen möjlighet att erhålla bostadsbidrag från Försäkringskassan för den del av boendekostnaden som överstiger 7500 kronor.

Då nyproducerade boenden för bostad med särskild service har en högre hyra än övriga befintliga boendeplatser som erbjuds och brukarna har liten möjlighet att påverka sin inkomst föreslås socialnämnden införa ett hyrestak för hyreskostnaden.

Förvaltningen ser att det finns ett behov av ett hyrestak för målgruppen. Detta för att möjliggöra att lägenheterna nyttjas så att brukarna får sina behov tillgodosedda och att tomhyror inte uppstår.

Att införa ett hyrestak kommer att öka kostnaderna och socialförvaltningen ska inte genomföra kostnadsdrivande förändringar som inte är finansierade. Dock måste fördelarna med att införa hyrestak vägas mot ökade kostnader för andra insatser. Brukare som kan betala sin hyra och inte behöver vara beroende av försörjningsstöd.

Med tanke på brukarnas, oftast begränsade ekonomiska utrymme, så förordar socialförvaltningen ett hyrestak på 7 500 kronor per månad. Vidare är bedömningen att hyrestaket årligen ska följa och ligga i nivå med Försäkringskassans maximala belopp för bostadstillägg.

Socialförvaltningen bedömer att hyrestak skulle kunna införas. Men att det kräver ett förberedelsearbete gällande hur ett hyrestak administrativt ska kunna hanteras på ett effektivt sätt, skapa en kommunikationsplanering, skapa en struktur kring löpande uppföljning av hyrestak samt ekonomiska konsekvenser.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse socialförvaltningen daterad 2026-11-11

Socialförvaltningen

Marica Gardell
Socialdirektör

Skickas till
Therése Thomsson, myndighetschef SOF
Anna-Lena Gutedal, ekonomichef SOF