



Handläggare
Cecilia Klaesson
Utvecklingsledare

Dnr : **181613**

Hyresnivå i gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Bakgrund

23 februari 2012 lämnade omsorgsnämnden förslag till kommunfullmäktige om fastställande av hyresnivån på gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Förslaget avsåg en fastställd hyra om 5500 kronor per månad och med en årlig indexuppräknings.

Den 26 april 2012 fattade kommunfullmäktige beslut om att hyra ska tas ut för lägenhet i gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) med 5000 kronor per månad och lägenhet. Hyresnivån gällde från och med 1 maj 2012 och har sedan dess inte förändrats.

Nuläge – anledning till utredning

I oktober 2025 öppnar en ny gruppbostad med sex lägenheter på Sockelvägen i Erikstorp.

Hyrorna i den nya gruppboستaden på Sockelvägen beräknas uppgå till drygt 11 000 kronor per månad och förvaltningen ser därför anledning till att hyrorna ses över.

Lagstiftning

Merkostnader, avgifter och förbehållsbelopp enligt LSS

I propositionen med förslag till LSS framgår att människor inte ska ha merkostnader på grund av sin funktionsnedsättning. Utgångspunkten bör vara

att stöd och service ska vara avgiftsfri. LSS anges att skäliga avgifter får tas ut för bostad, fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter enligt de grunder som kommunen bestämmer. Avgifterna får dock inte överstiga kommunens självkostnader och kommunen ska se till att den enskilde får behålla tillräckliga medel för sina personliga behov.

Jordabalken

Om den som bor i bostad med särskild service enligt LSS får tillgång till lägenheten på ett sätt som innebär att det blir fråga om ett hyresförhållande, blir reglerna i 12 kap jordabalken tillämpliga. Följden av ett hyresförhållande blir att kostnaden (hyran) för bostaden bestäms utifrån hyreslagens bruksvärdesprincip, utan hänsyn till den enskildes inkomst. Alla faktorer som är värdehöjande för en bostad generellt är också värdehöjande för dessa bostäder. Värdehöjande faktorer som standard, storlek, gemensamhetsutrymmen samt närhet till personal kan påverka hyresnivån och den enskildes kostnad för sin bostad. Bruksvärdessystemet ger en högre hyra för en bostad med särskild service enligt LSS än för andra jämförbara lägenheter på grund av tillgången till gemensamhetsutrymmen och vård och omsorg.

Grundtanken i jordabalken är att hyresvärden och hyresgästen ska komma överens om hyrans storlek. Om parterna inte kommer överens kan hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp. För att den föreslagna hyran ska anses skälig görs en jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är jämförliga. Om jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, kan jämförelse göras med lägenheter på annan ort med jämförbart läge och i övrigt likartade hyresförhållanden.

Vid beräkning av hyresnivå i gruppbofastad får hänsyn tas till brukarnas egna lägenheter samt gemensamhetsutrymmen (inte personalutrymmen).

Ekonomiska förutsättningar för den som bor i gruppbofastad enligt LSS

Aktivitetsersättning.

Den som är försäkrad i Sverige, är mellan 19-29 år och har en sjukdom eller funktionsnedsättning som gör att hen kan arbeta högst 75 procent av en heltid i minst ett år, kan vara berättigad till aktivitetsersättning.

Den som haft låga eller inga inkomster alls får garantiersättning. Hur mycket garantiersättning beror på ålder och hur länge hen bott i Sverige.

Aktivitetsersättning till den som har hel ersättning och har fyllt	2025 (före skatt)	Jämför 2012 (före skatt)
19 år men inte 21 år,	12 152 kronor/månad	7700 kr/månad
21 år men inte 23 år	12 397 kronor/månad	7883 kr/månad
23 år men inte 25 år,	12 642 kronor/månad	8066 kr/månad
25 år men inte 27 år	12 887 kronor/månad	8250 kr/månad
27 år men inte 29 år,	13 132 kronor/månad	8433 kr/månad
29 år men inte fyllt 30 år	13 377 kronor/månad	8616 kr/månad

Sjukersättning

Den som har en sjukdom eller funktionsnedsättning som innebär att den enskilde aldrig kommer kunna arbeta heltid kan ha rätt till sjukersättning. Sjukersättning kan beviljas från det år den enskilde fyller 19 år. Den som inte har arbetat eller haft låga inkomster får garantiersättning. Hur mycket garantiersättning beror på ålder och hur länge hen bott i Sverige.

Sjukersättning och aktivitetsersättningen ligger på samma nivåer, för den som är under 30 år.

Sjukersättning för den	2025 (före skatt)	Jämför 2012 (före
------------------------	-------------------	-------------------

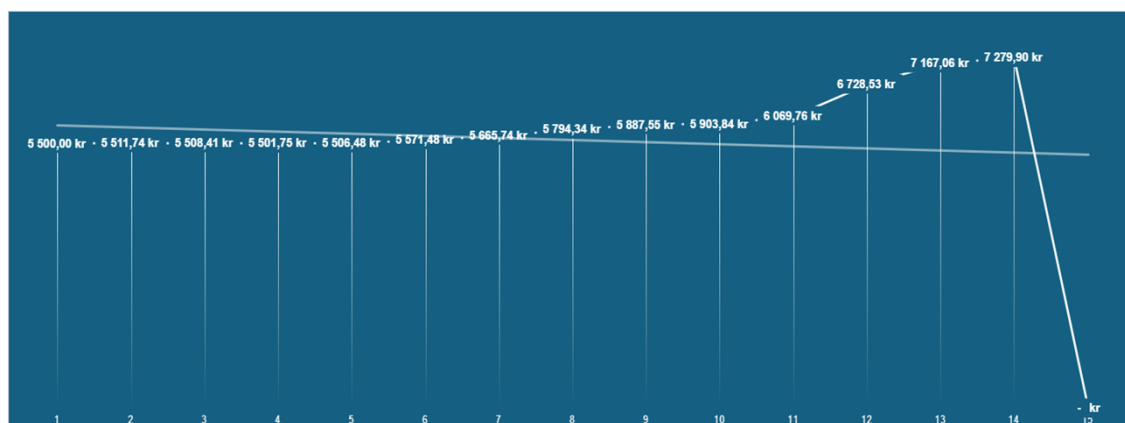
som har hel ersättning och bott i Sverige hela sitt liv		skatt)
För den som fyllt 30 år	13 622 kronor/månad	8800 kr/månad

Bostadstillägg är en ersättning den enskilde kan ha rätt till om hen har aktivitetsersättning eller sjukersättning och har kostnader för sitt boende. Beräknas utifrån den enskildes inkomster och boendekostnad. Den som är ensamstående kan få som mest 6550 kronor i månaden vilket är 96 % av bostadskostnaden upp till 5000 kronor och 70 % av bostadskostnaden mellan 5000 och 7500 kronor. Ersättning betalas inte ut för den del av boendekostnaden som överstiger 7500 kronor.

Särskilt bostadstillägg, för den som har så låga inkomster att de inte räcker till både bostadskostnaden och övriga levnadsomkostnader.

Prisutvecklingen i samhället

2012 föreslog socialnämnden en hyresnivå på 5500 kronor i månaden och med en årlig indexuppräknings. Kommunfullmäktige fastställde hyran till 5000 kronor i månaden. Det slutliga beslutet inkluderade inte en årlig indexuppräknings. Beslutet fattades 26 april 2012 i samband med att gruppboendet på Hembygdsvägen skulle öppna. En uppräknings av hyresnivån utifrån konsumentprisindex ([Statistiskmyndigheten SCB](#)) i februari 2025 visar att hyresnivån, utifrån socialnämndens förslag på 5500 kronor i månaden, idag skulle vara 7280 (7279,90) kronor i månaden.



Gruppbofstäder i Bollebygds kommun

Hembygdsvägen, 6 lägenheter	Sockelvägen, 6 lägenheter
Byggår 2011-2012	Byggår 2024-2025
44 m ² Klädkammare Kokvrå Badrum	50, 4 m ² Garderob i lägenheten Kök Badrum
Uteplats men mindre än Sockelvägen	Uteplats med ingång från både lägenhet och trädgård
Gemensamhetsutrymme (kök, matplats, allrum) 9,5 m ² /brukare	Gemensamhetsutrymme (kök, matplats, allrum) 12,8 m ² /brukare
	Hög ljudklass
	Eget wifi

Jämförelse med andra kommuner

För att prövningslägenheten och jämförelselägenheten ska anses likvärdiga krävs att de motsvarar varandra i grova drag. De bör normalt ha samma användningssätt, rumsantal, bostadsyta och modernitetsgrad. Byggnadsåret har ingen självständig betydelse. Då det inte finns likvärdiga lägenheter i Bollebygds kommun, har jämförelse istället gjorts med nybyggnation av gruppbofstäder i likvärdiga kommuner.

Kommun	Hyra 2025	Kvm/lägenhet	Byggår	Pris per kvm
Bollebygd, Hembygdsvägen	5000 kr/månad	44 m ²	2012	113,14 kr/m ²

Bollebygd, Sockelvägen		50,4 m ²	2025	
Gnosjö, Trollbacken	7170 kr/månad	47,3-47,8 m ²	2024	150,94 kr/m ²
Vårgårda, Ringgatan	7340 kr/månad	56 m ²	2012	131,07 kr/m ²
Herrljunga, Lyckan	7650 kr/månad	49 m ²	2024	156,12 kr/m ²

Exempel

Hembygdsvägens gruppbostad

Ålder	25 år	30 år	40 år
Aktivitet/sjukersättning	12 877 kr	13 377 kr	13 622 kr
Hyra	7 280 kr	7 280 kr	7 280 kr
Beräknat bostadstillägg	6 300 kr	6 300 kr	6 300 kr

Sockelvägens gruppbostad

Ålder	25 år	30 år	40 år
Aktivitet/sjukersättning	12 877 kr	13 377 kr	13 622 kr
Hyra	8 280 kr	8 280 kr	8 280 kr
Beräknat bostadstillägg	6 500 kr	6 500 kr	6 500 kr

*beräkningarna bygger på Försäkringskassans beräkningsmall [Beräkna bostadstillägg - Försäkringskassan](#)

Bedömning

Majoriteten av de personer som bor i bostad med särskild service enligt LSS, erhåller en låg disponibel inkomst i form av exempelvis aktivitetsersättning eller sjukersättning, som huvudsaklig inkomst. Med hänsyn till målgruppens begränsade ekonomiska förutsättningar i kombination med att bistånd som beviljas enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, ska tillförsäkra den enskilde goda levnadsvillkor, är bedömningen att hyran ska fastställas till en lägre nivå än de faktiska kostnaderna.

Kommunfullmäktige fattade 26 april 2012 beslut om en hyresnivå på gruppboestad om 5000 kronor i månaden. Beslutet fattades i samband med att omsorgsförvaltningen öppnade en ny gruppboestad på Hembygdsvägen. Omsorgsnämndens förslag var, till skillnad från kommunfullmäktiges beslut, dock att anta en hyresnivå på 5500 kronor i månad och med en årlig indexreglering. Om en indexreglering genomförts årligen hade hyresnivån idag varit betydligt högre. Genom att räkna upp hyresnivån utifrån konsumentprisindex (SCB) anpassar vi hyresnivån till den allmänna prisökningen i samhället. En beräkning utifrån konsumentprisindex avseende februari 2025, skulle innebära en hyra för en lägenhet på Hembygdsvägen på 7280 kronor i månaden (165,45 kr/m²)

Gruppboendet på Sockelvägen erbjuder flera värdehöjande faktorer jämfört med Hembygdsvägen och som bör beaktas vid fastställande av hyran; Lägenheterna har en högre standard, hög ljudisolering, större uteplatser, kök samt plats för köksbord och stolar i varje lägenhet. De värdehöjande egenskaperna bedöms sammantaget värderas till 1000 kronor i månaden. Hyran på Sockelvägen bör således fastställas till $7280 + 1000 = 8280$ kronor i månaden (164,29 kr/m²).

För att säkerställa likställighetsprincipen bör hyresnivån på Hembygdsvägen beräknas på motsvarande sätt som hyresnivå på Sockelvägen, dock utan de värdehöjande egenskaperna som tagits hänsyn till vid fastställande av hyra på Sockelvägen.

För att säkerställa att den föreslagna hyresnivån, efter uppräknings av konsumentprisindex, blir skälig i förhållande till den enskildes levnadsvillkor, har en jämförelse gjorts med hyresnivå på gruppboenden i andra likvärdiga kommuner. Jämförelse med likvärdiga hyror i Bollebygd har inte genomförts, eftersom likvärdiga objekt inte finns tillgängliga. Jämförelsen med en gruppboestad i Vårgårda, Gnosjö samt en gruppboestad i Herrljunga visar på att de föreslagna hyrorna på Hembygdsvägen respektive Sockelvägen är skäliga.

Bilagor

- Kommunfullmäktiges sammanträdesprotokoll § 62, KS 2012/100

- Omsorgsnämndens sammanträdesprotokoll § 142, ON 2012/21
- Rapport daterad 2012-02-22, avseende Fastställande av hyra för lägenhet i gruppbofastad enligt LSS

BOLLEBYGDS KOMMUN