



# Ystadmodellen

- En rättvisare hyressättning





# Ny hyresättningsmodell klar för Ystad

## Bakgrund

Hyresnivåerna i Ystads olika fastighetsbestånd har haft stora skiljaktigheter då den största påverkande faktorn har varit byggnadsåret och byggnadskostnaden. Det vill säga två lägenheter med samma standard och läge, har haft olika hyresnivåer beroende på när husen var byggda. Detta har inte varit optimalt eller önskvärt.

Mot den bakgrunden inledde *Ystadbostäder*, *Hyresgästföreningen*, *Fastighetsägarna Syd* tillsammans med *Heimstaden*, *Contentus* och *Leny Fastigheter* ett arbete med att ta fram en lokalt anpassad hyressättningsmodell, kallad "Ystadmodellen". Arbetet har pågått sedan 2018 och modellen är nu redo att införas.

## Vad innebär Ystadmodellen?

Ystadmodellen är en systematisk hyressättningsmodell där varje lägenhet bedöms och poängsätts. Syftet är att på ett smidigt och rättvist sätt bestämma hyror som speglar hyresgästernas egna värderingar och som tydliggör varför två snarlika lägenheter kan få olika hyresnivåer.

## Vilka faktorer utgår modellen ifrån?

2018 skickades en enkät ut till 3 000 hyresgäster för att få input om vad hyresgäster värdesätter i sitt boende. Då ställdes frågor om synen på olika bostadsområden, närhet till service och centrum med mera. Svaren resulterade i ett poängsystem som används i Ystadmodellen.

Modellens poängsättning utgår från tre huvudfaktorer; *Lägenhetens standard och storlek*, *fastighetens standard och fastighetens geografiska läge*. Hyran i varje lägenhet baseras sen på antalet poäng.

---

### Faktor 1) Lägenhetens standard & storlek

- Lägenhetens storlek utgår från hur många rum lägenheten har samt antal kvadratmeter boarea. Egenskaper som har betydelse för hyressättningen är till exempel kökets och badrummets standard på golv och ytskikt, balkong, uteplats med mera.

### Faktor 2) Fastighetens standard

- Fastighetens och utemiljöns standard avgörs av om fastigheten till exempel har hiss, miljöhus och tillgång till grönytor med eller utan sittgrupper. Även standard på tvättstugan och tvättstugans läge är faktorer som påverkar hyran.

### Faktor 3) Fastighetens geografiska läge

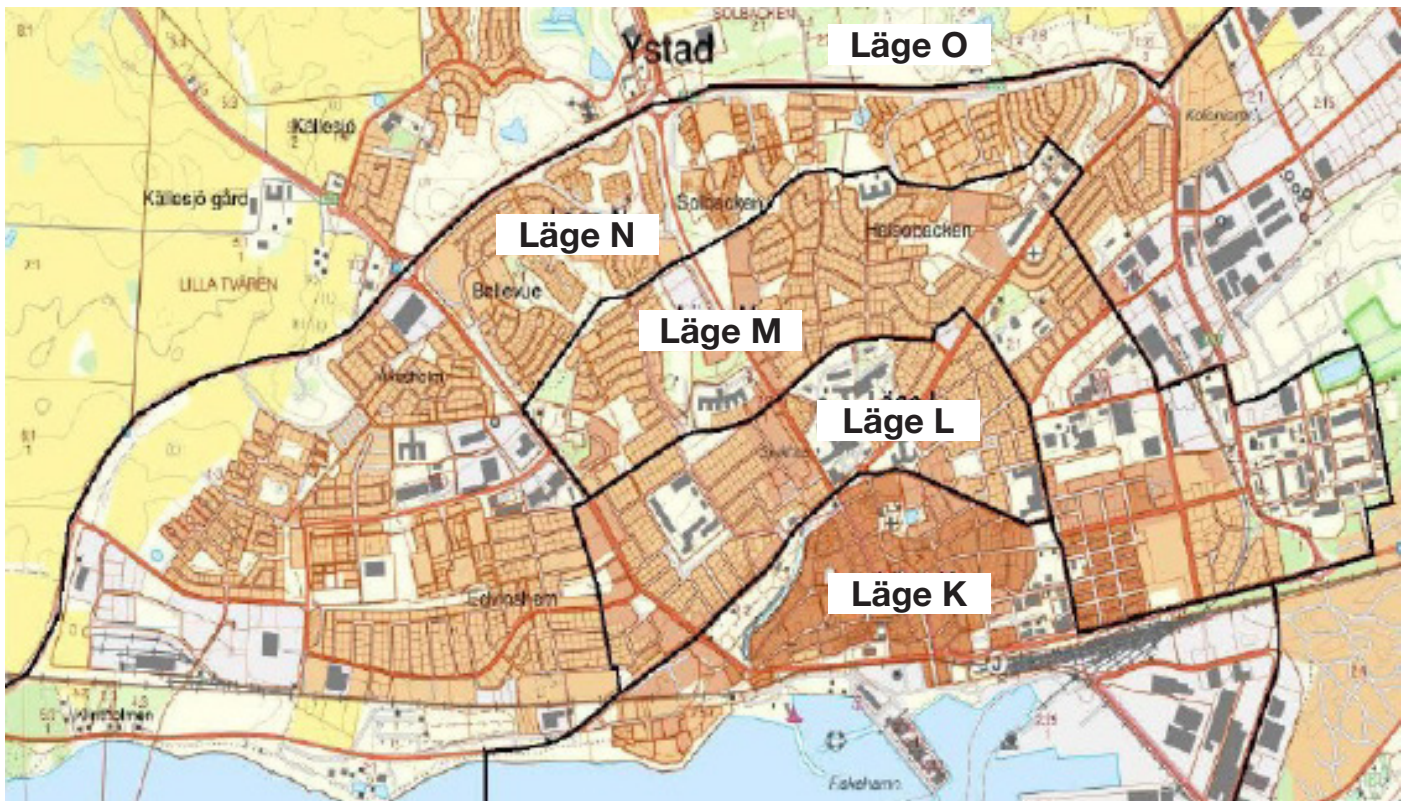
- Hur bra ett läge är jämfört med ett annat har alla olika åsikt om. Det finns dock ett par parametrar som är avgörande i denna hyressättningsmodell till exempel attraktivitet, handel, service och allmänna kommunikationer.

Utifrån det har Ystad enligt modellen delats in i 5 områden (K till O). Enkätundersökningen som gjordes visade att mest nöjda hyresgäster var de som bodde i område K som är den gamla stadskärna och i område L som är närmast stadskärna, det vill säga område K.

Kartan på nästa sida visar hur lägesindelningen ser ut enligt modellen.







Lägesindelning bostadsomården Ystad.

### När införs modellen?

Från och med 28/3 träder Ystadmodellen i kraft men det betyder inte att din hyra ändras vid det datumet. Nej, först måste din hyresvärd göra en bedömning av bostaden du bor i och det kommer ta tid. Först **6 månader** från att modellen trätt i kraft kan du som hyresgäst tidigast få ett besked om hyresförändring enligt Ystadmodellen, men det kan också ta längre tid. Allt beror på i vilken omfattning och takt som din hyresvärd väljer att besiktiga och poängsätta sina bostäder.

*Du kommer att få ett brev från din hyresvärd när bedömningen är klar och modellhyran är redo att introduceras.*

### Hur påverkas min hyra?

Det nya sättet att beräkna hyran kommer innebära en omfördelning som i vissa fall leder till en lägre hyra och i andra fall till en högre. Allt beror på hur lägenheten du bor i poängsatts enligt modellen.

Infasning av modellhyran, både sänkning och höjning, sker enligt nedan:

- Höjning av hyran per månad, maximalt 300 kr/mån i 4 år. I det fall hyreshöjningen år 4 överstiger 300 kr/mån skall infasning mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägare förhandlas separat. Se exempel i rutan nedan.
- Om modellhyran avviker från gällande hyra med en sänkning kommer denna sänkning ske under 2 år, oavsett hur stor sänkningen är.

#### **Exempel 1.0 modellhyra (höjning):**

En 3:a på 70 kvm med nuvarande hyra på 6 000 kr, får enligt modellen en ny hyra på 6 900 kr efter infasning. Infasningen av hyran sker enligt följande:

- År 1: 6 000 kr + 300 kr = 6 300 kr
- År 2: 6 300 kr + 300 kr = 6 600 kr
- År 3: 6 600 kr + 300 kr = 6 900 kr

## Ordlista

- **Årlig hyresförhandling** = Är en förhandling om hur mycket den allmänna hyresnivån på en ort ska förändras i relation till den samhällsekonomiska utvecklingen. Denna sker en gång per år och inleds oftast på hösten. Förhandlingen sker i regel mellan hyresvärd och Hyresgästföreningen.
  - **Modellhyra** = Är en systematisk hyressättning där varje lägenhet bedöms och poängsätts (bruksvärdering) utifrån hyresgästernas värderingar. Värderingar som modernitet, standard, läge, förvaltningskvalitet med mera avspeglar sig i hyressättningen. Detta är Ystadmodellen.
  - **Infasning:** För att eventuell hyreshöjning på grund av modellen inte ska riskera hyresgästens boendesituation, har hyresvärd och Hyresgästföreningen kommit överens om en stegvis hyreshöjning. Se exempel på föregående sida, 1.0 modellhyra.
- 

## Ystadmodellen - English short version

*Ystadbostäder, Hyresgästföreningen (The Swedish Union of Tenants), Fastighetsägarna Syd (Landlord Association), together with Heimstaden, Contentus and Leny Fastigheter, have agreed on a local rental model, called "The Ystad Model".*

The Ystad Model is a systematic rental model where each apartment is assessed and scored. The purpose is to determine rents in a flexible and fair manner, based on the tenants' perceived living quality so that it becomes clear why two similar apartments can have different rent levels.

The Ystad Model's metrics and score is based on three main factors; *The standard and size of the apartment, the standard of the property and the geographical location of the property.* The rent in each apartment is then based on the number of points.

The new way of calculating the rent will in some cases lead to a lower rent and in other cases to a higher one. It all depends on how the apartment you live in is scored according to the model.

Important to note is that although the Ystad Model is launched, it does not mean that your current rent will be affected at this point. Your landlord must first do inspections and that could take some time. At the earliest 6 months after the model came into effect, you as a tenant can receive notification of a rent change according to the Ystad model, but it can also take longer.

If your apartment is affected and your rent revised, then your landlord will reach out to you.

---

### Var hittar jag frågor och svar?

Du hittar mer information om modellen här:

- [www.ystadbostader.se](http://www.ystadbostader.se)
- [www.contentus.se](http://www.contentus.se)
- [www.heimstaden.com](http://www.heimstaden.com)
- [www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)
- [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)
- [www.leny.se](http://www.leny.se)

### Frågor om Ystadmodellen?

Hör av dig till oss:

- Ystadbostäder: 0411-57 72 00
- Contentus: 0411-727 75
- Heimstaden: 0770-11 10 50
- Hyresgästföreningen: 0771-443 443
- Fastighetsägarna Syd: 040-35 01 70
- Leny Fastigheter: 0416-192 90

*- Initiativtagare till Ystadmodellen -*

