

## Hyresmodell särskilt boende

Som utgångspunkt i Ekerö kommuns hyressättning för särskilda boenden används Hyreslagens bruksvärdesprincip 12 kap. 55 § Jordabalken, vilket innebär att bedömningen av en skälig hyra utgår från lägenhetens bruksvärde.

En skälig hyra bedöms i jämförelse med andra liknande objekt på orten. Finns inte liknande objekt på orten är det möjligt att jämföra med lägenheter på annan ort, med jämförbart hyresläge och i likartat förhållande på hyresmarknaden. De egenskaper som bestämmer lägenhetens bruksvärde är bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, läge och byggår.

Ekerö kommun utgår från en enkel och enhetlig modell som bygger på få parametrar vid värdering av lägenhet som går att applicera på hela lägenhetsbeståndet och inte detaljerat värderar lägenhet för lägenhet.

Ekerö kommuns modell kan följas i fyra steg. Här nedan visas stegen och dess ordning.

### **1, Normhyra**

Ekerö kommun utgår från Ekerö bostäders satta normhyror när särskilda boendena ska hyressättas. Kommunen utgår från en 3:a på 77 kvm och tittar på bestånd som liknar det boende kommunen har i åtanke. Ekerö bostäder normhyror är hyrassatta utifrån bruksvärdesprincipen.

För att behålla en enkel och enhetlig hyresmodell har Kommunen i första hand jämfört parametrarna:

- Läge
- Skick
- Byggår

Om det vid händelse inte finns hyreslägenheter med jämförelsebart läge, skick och standard som det boende Ekerö kommun avser att värdera behöver kommunen se efter bestånd som liknar dess egna så mycket som möjligt i läge och skick och därefter göra en uppskattning som kan komma att ge boendet en högre eller lägre normhyra i jämförelse med det bestånd kommunen utgått från.

## **2, Gemensamma ytor**

Ekerö kommun tar betalt för delar av de gemensamma ytorna. Med gemensamma ytor avser kommunen ytor inne på avdelningarna som den boende har möjlighet att nyttja såsom kök, vardagsrum och matsal. Gemensamma ytor avser inte korridorer, personalutrymmen, förråd etc.

De gemensamma ytorna på samtliga avdelningar på boendet läggs ihop och delas på antal lägenheter i boendet för att få fram kvadratmetersantalet den enskilde ska betala för. För de gemensamma ytorna betalar den boende hälften i jämförelse med lägenhetens pris per kvadratmeter.

## **3, Avgift för övriga funktioner**

I hyran ingår tillgång till funktioner i boendet som höjer bruksvärdet. Det är el, TV-licens, larm, specialsäng, möblerade gemensamma ytor utöver de på avdelningen såsom samlingssal, terapirum, uteplats etc.. Ekerö kommun har valt att inte räkna in närhet till personal och service (trygghetsfaktor och närhetsfaktor) som en del i förmåner.

Avgift för detta läggs på normhyran.

Funktioner som Ekerö kommun valt att ha med som en höjning av bruksvärdet finns vid samtliga äldreboenden och har därför en liknande avgift.

## **4, Årlig uppräknig**

Ekerö kommun följer Ekerö bostäders årliga uppräknig av hyra samt Ekerö bostäders avtalade förändringar.

---

*Fastställd av Socialnämnden 2017-xx-xx*