

<b>Myter</b>	<b>Fakta</b>
Bostadsbyggande ökar om hyrorna höjs.	Bostadsbyggandet styrs helt av andra faktorer. Hyrorna i dagens nyproduktion är i stort sett marknadsanpassade. Trots att det är möjligt att ta ut 50-80 procent högre hyror i nyproduktion än i äldre fastigheter så byggs det inte tillräckligt. Byggandet av bostadsrätter är inte heller tillräckligt trots att det är fri prisbildning där.
Fastighetsägarna tjänar så lite så att de tvingas sälja till bostadsrättsföreningar.	Hysesfastigheter är en mycket lukrativ bransch. Intäkterna är garanterade och ungefär dubbelt så höga som kostnader för drift och underhåll. Det låga räntorna gör 2009 till ett rekordår trots finanskrisen. Fastighetsägarna i alla områden med bostadsbrist tjänar mycket bra vare sig de behåller eller säljer huset.
Hysesgäster bor billigt och det är billigast i innerstaden.	Hysesboende har blivit dyrt, särskilt i tillväxtområden. De senaste 15 åren har hyrorna stigit dubbelt så mycket som konsumentprisindex. Hyran för en tvåa på 60 kvm i innerstaden är cirka 5700 kr/månad, i övriga Stockholm cirka 4900 kr/månad och i nyproducerad fastighet i innerstaden uppemot 10 500 kr/månad.
Allmännyttan är subventionerad med skattemedel och om inte Sverige tar bort allmännyttans hyresledande roll så kommer EU tvinga Sverige till det.	Fastighetsägarnas beräkningar av offentligt stöd är helt uppåt väggarna. Allmännyttiga bolag i tätorterna är snarare en mjölkko för kommunerna som ofta använder hyresintäkter finansiera idrottsarenor och kultursatsningar. Enligt Joaquin Fernandez Martin, chefen för den enhet på EU-kommissionen som hanterar ärendet om Fastighetsägarnas EU-anmälan så lyder allmännyttiga tjänster inte under EU:s vanliga konkurrensregler, där har stat och kommuner rätt att ge stöd. Ser kommunerna bara till att de allmännyttiga bolagens avkastning stannar hos hyresgästerna så är den alls inte att betrakta som något otillåtet statsstöd, betonar han.
Segregationen påverkas inte av hyreshöjningar.	Givetvis ökar segregationen om hyrorna marknadsanpassas. För att få hyra en lägenhet krävs allt oftare en årsinkomst på tre gånger årshyran. Detta utesluter redan cirka 20 procent av inkomsttagarna och många pensionärer i Stockholm från att få hyra en tvåa i innerstaden i den marknadsanpassade nyproduktionen.
Systematiserade hyror är ett 0-summespel. Hyrorna blir inte högre utan bara mer rättvisa.	Hysesintäkter fördelas inte mellan olika fastighetsägare. I Stockholmsregionen finns över 20 kommunala bostadsbolag och cirka 5000 privata fastighetsägare. Högre hyror hos en fastighetsägare innebär inte sänkta hyror hos någon annan. Inte ens inom de kommunala bolagen blir det ett 0-summespel. I Linköping höjdes hyrorna med uppemot 20 procent i 11200 lägenheter och sänktes i med 0,1-2 procent i 86 lägenheter.

<p>Högre hyror i innerstaden stämmer överens med hyresgästernas värderingar</p>	<p>Flera undersökningar har visat att de flesta vill bo kvar i samma område som redan bor i. Den senaste stora undersökningen som gjordes bland Stockholms läns hyresgäster av Institutet för Urbanforskning 2008 bekräftar den bilden. På frågan om hur mycket extra hyresgästerna skulle kunna tänka sig att betala om deras lägenhet låg i Stockholms innerstad så blev svaret i medeltal 550 kr per månad. I samma undersökning framkom att hyror i trerummare i innerstaden i medeltal är 1102 kr högre än i ytterområdena. Hyresgästernas värderingar är således att hyrorna i Stockholms innerstad redan är för höga.</p>
<p>Det är vanligt att hyresgäster säljer sina hyreskontrakt svart</p>	<p>Det är sannolikt ovanligt eftersom allmänbyttiga bolag ofta kontrollerar lägenhetsbyten, beträffande bostadslån, mantalsskrivning mm före och efter bytet. Privata fastighetsägare äger i regel bara ett hus och känner till sina hyresgäster väl och har därför goda möjligheter och stort intresse av att stoppa svarthandel mellan hyresgäster. I alla de fall av svarthandel som uppdagats i media så har det varit fastighetsägaren eller någon bulvan till fastighetsägaren som sålt kontraktet. Svarthandeln skulle praktiskt taget kunna upphöra om etiken vore högre hos vissa privata fastighetsägare.</p>
<p>Svarthandeln med hyreskontrakt i Stockholm omsätter 1,2 miljarder.</p>	<p>Påståendet kommer ifrån Fastighetsägarna Stockholm. Det grundar sig inte på någon utredning utan på en enkät där några fastighetsägare svarat att det <i>tror</i> att det förekommer svarta pengar i vart fjärde lägenhetsbyte. Därefter har man multiplicerat alla lägenhetsbyten i kommunen med denna kvot och ett antaget belopp på 200-300 tusen kronor. NHB har i en utredning visat att beloppet 1,2 miljarder är orimligt högt. Det ligger i fastighetsägarnas intresse att överdriva svarthandeln eftersom den är ett argument för marknadshyror.</p>
<p>Om hyrorna marknadsanpassas försvinner svarthandeln.</p>	<p>För att svarthandeln ska försvinna räcker det inte med att hyrorna marknadsanpassas, det krävs marknadshyror fullt ut. Ett annat sätt att minska svarthandeln är att bygga bort bostadsbristen.</p>