

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

## Betänkandet SOU 2004:91 Reformerad hyressättning av Hyressättningsutredningen

Betänkandet *Reformerad hyressättning* innebär verkligen en reformering av hyressättningen. Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, NHB, vänder sig främst emot utredningens förslag beträffande *Särskilda regler för hyressättning i nyproducerade lägenheter* och *Hyressättning i befintliga fastigheter vid hyresöversyn*.

Från det att hyrorna i stort sett varit styrda av de kostnader allmännyttan haft för sin fastighetsskötsel med ett visst vinstpåslag så öppnas nu dörren för marknadsanpassning av hyrorna. Fastighetsägarna i tillväxtområdena som redan har mycket god lönsamhet kommer att få kraftigt ökade vinster samtidigt som boendetryggheten för hundratusentals hyresgäster spolieras. Utredningen utgår från att hyresnivåerna måste ändras genom ändrade bruksvärdesnivåer och föreslår sedan en lagändring för att snabbare kunna anpassa hyresnivåerna. Utredningen beaktar inte de sociala och ekonomiska konsekvenserna av att bruksvärdeshyrorna höjs kraftigt i alla områden med bostadsbrist. Det finns heller ingen analys av hur segregeringen mellan låg- och höginkomsttagare kommer att öka till följd av kraftigt höjda bruksvärdesnivåer i attraktiva områden.

I korthet anser NHB följande om utredningens fyra förslag:

- 1. Särskilda regler för hyressättning i nyproducerade lägenheter.** NHB avvisar förslaget till nya hyressättningsregler för nyproducerade hus. Förslaget skjuter förbi målet. Ansträngningar bör i stället göras så att stat och kommun medverkar till att bostäder kan produceras till rimliga hyror. I första hand vill vi framföra önskemål om produktionskostnader som gör det möjligt för normalinkomsttagare att hyra även en nyproducerad lägenhet. Lika ekonomiska villkor ska gälla för hyreshusboende som för villa- och bostadsrättsboende, till exempel vad avser avdrag för räntekostnader.
- 2. Hyressättning i befintliga fastigheter.** Utredningens förslag innebär att nya bruksvärdeshyror kan införas snabbare. NHB är starkt emot detta förslag. Syftet att ändra hyresstrukturen ligger enbart i fastighetsägarnas intresse. I tillväxtområdena innebär det att hyrorna i alla hus byggda före 1980, dvs. cirka 90 procent av hyresfastighetsbeståndet, höjs till de hyresnivåer som finns i hus som endast är 10 år gamla och som fortfarande har mycket höga kostnader för räntor och avskrivningar.

Det är inte rimligt att fastighetsägare som inte längre har dessa utgifter ska få ta ut lika höga hyror som fastighetsägare till de nyare husen. Förslaget kommer att få stora sociala och ekonomiska konsekvenser både för hyresgäster i alla områden med bostadsbrist och för samhället i stort. Vi ser ingen samhällsnytta med att fastighetsägare som redan har mycket god lönsamhet på bostäder ska få ännu högre vinster och värdestegringar.

Konsekvenserna av detta förslag skulle bli att hundratusentals människor, kommer att tvingas lämna sina hem på grund av successiva hyreshöjningar under en tidsperiod. För bostadsföretagen innebär det avkastningsökningar på miljardnivå, och kapitalvärdeshöjningar på mer än hundra miljarder kronor. NHB:s svar blir därför att utredningen totalt nonchalerar hyresgästernas behov av boendetrygghet. Genom att åka snålskjuts på problemen med nyproduktionen, syftar den huvudsakligen till att höja avkastning och kapitalvärdet hos privata och kommunala bostadsföretag.

3. **Tillval och frånval.** NHB är i princip positiv till förslaget att underlätta till- och frånval under förutsättning att fastighetsägare inte kan utnyttja frånval för förtäckta hyreshöjningar.
4. **Prövningar i hyresnämnden.** Utredningens förslag till större krav på hyresnämndernas motiveringar för enskilda beslut bifalles. Emellertid krävs bättre underlag för bedömningarna, större öppenhet och nya metoder för jämförelseprövning. I samband med renoveringar har hyrorna höjts efter jämförelse med nästan nybyggda hus trots att kostnadsbilden för en nyproducerad lägenhet är betydligt högre än för den så kallade standardhöjning som skulle motivera hyreshöjningen. Detta har som bekant lett till att nergångna hus som behöver stambyten blivit lukrativa köpobjekt för byggbranschen. De kraftiga hyreshöjningarna i samband med stambyten och renoveringar har på senare år tvingat en stor andel av dessa hyresgäster att lämna sina hem.

För att förhindra denna utveckling måste man göra kostnadsrelevanta bedömningar av hyreshöjningen. En hyra som prövas bör jämföras med hyran i en lägenhet med motsvarande kostnadsbild. Exempelvis bör hyran i en privatägd 1950-talslägenhet jämföras med allmännyttans kostnader för hyresfastigheter från 1950-talet. Hyran för en nyrenoverad lägenhet i till exempel ett 1940-talshus bör jämföras med vad det *kostar* för allmännyttan att utföra motsvarande renovering i ett 1940-talshus. Om det är brist på jämförelselägenheter i allmännyttan kan man jämföra med vad renoveringar i bostadsrättsföreningar kostar, dessa är ofta kostnadseffektiva.

### Yrkande

Förslaget om övergångsregler för drastiska hyreshöjningar tillgodoser endast fastighetsägarnas särintressen. Hyreslagstiftning ska vara till för att skydda den svagare parten, hyresgästen, från att få oskäligen höjda hyror. Kraftiga hyreshöjningar på grund av svängningar i bostadsmarknaden var just det som hyreslagstiftningen skulle skydda hyresgästerna mot. Hyressättningsutredningens förslag löser inte de nuvarande problemen utan förvärrar dessa.

Hyressättningsutredningen har inte gjort något försök att beräkna eller bedöma de sociala och ekonomiska konsekvenserna för hyresgästerna eller för samhället av de hyreshöjningar som blir följderna av lagförslaget.

Dagens hyreslagstiftning har inte förmått skydda hyresgästerna mot oskäligen hyreshöjningar vid renoveringar eller mot för höga generella hyreshöjningar. I Stockholm har hyrorna sedan 1993 stigit med 39 procent medan inflationen och kostnaderna för fastighetsförvaltning varit cirka 16 procent.

Vi yrkar därför att Hyressättningsutredningens förslag avvisas och att en ny utredning tillsätts där syftet är att stärka hyresgästernas skydd mot oskäligen hyreshöjningar.

Yttrandet är utarbetat av en arbetsgrupp i NHB, särskilt bildad för att svara på denna remiss.



Margareta Friman-Scharin

Ordförande i Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet

Bilaga 1. NHB:s utgångspunkter

Bilaga 2. Varför ska hyresgästerna lösa krisen på bostadsmarknaden?

Bilaga 3. Reformerad hyressättning och fastighetsägarnas särintressen – kommentarer

Bilaga 4. Kommande hyresnivåer i Stockholm enligt Hyreskommitténs riktlinjer

### **Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet – NHB**

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet startades i Stockholm våren 2000 som en reaktion mot kraven på marknadsanpassning av hyrorna och mot att det i stort sett bara är fastighetsägarnas argument som syns i massmedia. Sedan februari 2002 är NHB en ideell förening. Föreningen växer stadigt och har medlemmar från Storuman i norr till Malmö i söder.

NHB:s mål är att ta fram intressanta fakta som kan leda till förståelse hos allmänhet, politiker och hyresnämnder för hyresgästernas behov av boendetrygghet mot de nu rådande hoten om marknadsanpassning av hyrorna. NHB tar fram och sammanställer fakta. NHB hjälper medlemmar i renoveringsobjekt att få kontakt med personer som har erfarenheter av praktiska, ekonomiska och juridiska aspekter i renoveringsprocessen.

Man blir medlem i NHB för 2005 genom att sätta in 150 kronor på föreningens postgiro-konto 1 36 11-9. Mer information finns på NHB:s hemsida [www.boendetrygghet.se](http://www.boendetrygghet.se)

## NHB:s utgångspunkter

Att ha en egen bostad är en social rättighet och förutsättningen för att man ska kunna leva ett drägligt liv med familj, barn, arbete och vad som kan anses tillhöra en god tillvaro. Bostaden är en grund i tillvaron. Det är angeläget att förutsättningarna och spelreglerna för den som hyr sin bostad är anständiga och inte påverkas av opportunistiska attityder och värderingar.

Grunden i detta bedömningsätt är att hyresgäster långsiktigt ska kunna överblicka vilka konsekvenser hyresboende medför. Var och en har tagit ställning till hyran vid inflyttning på precis samma sätt som man gör när man köper ett eget boende.

Därför är det också rimligt att de boende ska kunna förstå och acceptera de krav som värdarna ställer på sina hyresintäkter. Det måste finnas samband mellan intäkter och kostnader. Bruksvärdessystemet måste ta hänsyn till faktiska kostnader och hyrorna bör sannolikt kunna höjas i samma utsträckning som inflationen.

Idag kan man konstatera att vissa kommunala bostadsbolag i Stockholm höjer hyrorna oskäligt i samband med långsiktigt underhåll och tveksamma affärer. Bolagen missbrukar sin hyresledande ställning. De måste i stället förmås att ta ett större ansvar för hyresutvecklingen på orten. De kommunala bostadsbolagen borde genom effektiv förvaltning och stordriftsfördelar kunna pressa hyrorna.

Vad som kan konstateras är att boendekostnaderna i hyresrätt har ökat mycket mer än inkomsterna har gjort under de senaste 20 åren och allt fler har allt svårare att klara sina boendekostnader. Det kan inte vara en långsiktigt uthållig strategi att allt fler blir hänvisade till bostadsbidrag och socialbidrag för att kunna hyra sin lägenhet.

I dagsläget tenderar hyresrätten att bli ett mycket dyrare alternativ än ägandet och det var inte avsikten från början. Hyresrätten måste även i fortsättningen vara ett alternativ till ägande för många olika kategorier hyresgäster som pensionärer, etablerade eller nybildade familjer, singlar, studerande, handikappade, invandrare för att nämna några. Då måste också dessa ha råd att betala hyra av egen kraft.

Idag har vi ett hyressättningsssystem som i huvudsak är kostnadsanpassat. Hyrorna i allmännyttans hus förhandlas och bestäms huvudsakligen utifrån kostnadsförändringar och skälig vinst. Därefter sätts hyran i privata hus med utgångspunkt från liknande hus i allmännyttan, vilket får till följd att även de får täckning för sina kostnader och en skälig vinst.

På grund av marknadssituationen skulle det finnas en möjlighet för både kommunala och privata bolag att väsentligt höja sin avkastning genom att höja hyrorna i områden med bostadsbrist. Sådana höjningar leder också till höjda kapitalvärden, eftersom kapitalvärdena marknadsprissätts efter avkastningen. En hyreshöjning på exempelvis 50 procent innebär i runda tal en fördubbling av avkastningen, vilket grovt sett fördubblar kapitalvärdet på fastigheten. Det är inte förvånande att privata och kommunala bostadsbolag i många år har arbetat för en förändring av hyressättningsystemet som skulle göra detta möjligt.

Den utredning som nu lagts fram, visar att sådana höjningar i princip är möjliga redan idag, men att de i praktiken inte kan utföras på grund av att de skulle leda till språngvisa höjningar, vilket skulle skapa väsentlig oro och negativ opinion. Genom utredningens förslag, som innebär att höjningen slås ut över en tidsperiod, till exempel på fem till tio år, så skapar man de praktiska förutsättningarna för ovan nämnda utveckling. Syftet med förändringen döljs på vissa ställen i utredningen med formuleringar om att det handlar om att skydda hyresgästerna från språngvisa hyreshöjningar. På andra ställen är man ganska öppen med att man räknar med att förändringen ska innebära en snabbare förändring av hyresstrukturen (läs hyreshöjning i områden med bostadsbrist), än vad som annars hade varit möjligt.

Konsekvenserna av detta förslag skulle bli att hundratusentals människor, kommer att tvingas lämna sina hem på grund av successiva hyreshöjningar under en tidsperiod. För bostadsföretagen innebär det avkastningsökningar på miljardnivå, och kapitalvärdeshöjningar kring hundra miljarder kronor.

Bakom denna utredning finns en hänsynslöshet i förhållandet till det stora antal människor som bor i hyreslägenheter. Denna grupp är redan idag pressad av kraftigt höjda boendekostnader, och hotas i många fall av marknadsanpassade hyror smygvägen via renoveringar.

NHB:s anser därför att Hyressättningsutredningen totalt nonchalerar hyresgästernas behov av boendetrygghet. Genom att åka snålskjuts på problemen med nyproduktionen, syftar den huvudsakligen till att höja avkastning och kapitalvärden hos privata och kommunala bostadsföretag.

## Varför ska hyresgästerna lösa krisen på bostadsmarknaden?

Ett underliggande budskap i hyressättningsutredningen och de förslag som presenteras är att hyresmarknaden i synnerhet och bostadsmarknaden i allmänhet befinner sig i kris. De presenterade förslagen framställs som en del av krislösningen.

Krisen är också påtaglig men inte för alla. I Stockholmsregionen är det fråga om en kris ur bostadskonsumentsperspektiv. Krisen yttrar sig i en allvarlig bostadsbrist och kraftigt ökande bostadskostnader. De ökande bostadskostnaderna manifesteras tydligast vad beträffar bostadsrättspriserna och de återspeglar bristen, oligopolsituationen, faktorprisutvecklingen inom byggsektorn och bristen på engagemang från stat och kommun.

Det föreligger dock ingen kris ur ett producentperspektiv. De allmännyttiga bolagen i Stockholm uppvisar höga och stabila vinster som möjliggör engagemang i begränsade och kostsamma statusprojekt. Hos de privata fastighetsägarna sker en omfördelning från hyresrätt till bostadsrätt så att den värdestegring, som de senaste årens marknadssituation skapat, kan realiseras. Några konkurser förekommer inte inom bolagen, däremot rekordutdelningar på aktierna.

Det tycks inte heller föreligga någon kris på marknaden sett ur ett kommunalt eller statligt perspektiv. Kommunerna gör stora vinster på försäljningen av mark till den dyra bostadsrättsproduktionen. Staten överlåter åt parterna – SABO, de privata fastighetsägarna och hyresgäströrelsen – att lösa situationen genom att som i detta fall låta genomföra en hyressättningsutredning vars direktiv de facto skrivits just av de tre huvudintressenterna. Det är fullt befogat att fråga sig om detta är en rimlig strategi för utvecklingen av bostadspolitik? Ser vi här begynnelsen av en bostadsmarknadens avreglering där staten tar sin hand från bostadsmarknaden? Det verkar inte bättre.

Situationen mellan de tre parterna är dock inte jämlik. De allmännyttiga bolagen och de privata fastighetsägarna har jämfört med hyresgästerna större frihet att agera. Det går för närvarande ingen större nöd på bostadsbolagen vare sig de är allmännyttiga eller privata. Bolagen kan välja mellan att som nu bygga på sparlåga eller helt enkelt låta bli. Hyresgästerna har däremot inget val. De måste bo, de måste skaffa sig en bostad.

Också i ett annat avseende är situationen ojämlik. Kunskaps- och kompetensmässigt har Hyresgästföreningen halkat efter. Föreningen kan inte heller få stöd i offentliga informationssystem, till exempel lägenhetsregister och hyresstatistiksystem. Det saknas systematiserade sammanställningar av de allmännyttiga bostadsföretagens hyresnivåer. Vid bruksvärdesprövningar såväl i vanliga hyresförhandlingar som vid hyresnämndsprövning tvingas ombudsmän och föreningsrepresentanter agera utan tillförlitligt underlag. Kompetens kring nybyggande i form av kunskaper om produktionskostnader, det sätt på vilket bostadsbyggnadssektorn fungerar i regionen, upphandling, finansiering och entreprenörer är också ytterst bristfällig. Mot den här bakgrunden, allvarliga kompetensbrister i flera avseenden, tvingas man konstatera att hyresgäströrelsen i Stockholm inte kommer att kunna agera effektivt i det fall utredningens förslag genomförs. Förslagen lägger ett stort ansvar på hyresgäströrelsen, såväl förhandlingsmässigt som bostadspolitiskt. Bedömningen är att hyresgäströrelsens beredskap för att

klara dessa uppgifter är begränsad vilket är ytterligare ett motiv för att ifrågasätta förslagen.

Att i den här för hyresgästerna tvingande situationen föreslå betydande strukturförändringar med långtgående konsekvenser för framtiden kan närmast liknas vid det föga uppbyggliga ”sparka på den som ligger” och det är som bekant inte helt juste. Hyresgästerna förtjänar ett annat stöd än det som hyressättningsutredningen erbjuder.

## Reformerad hyressättning och fastighetsägarnas särintressen – kommentarer

Siffrorna nedan hänvisar till respektive avsnitt i betänkandet.

### *4 Förändringar av reglerna om jämförelseprövning i bruksvärdessystemet, sid 153, 154*

Hyresnämnderna är partiska och beaktar ej faktiska kostnader när dessa skulle leda till en lägre hyra än vad fastighetsägaren begär. Däremot så används faktiska kostnader som argument om dessa skulle medföra en högre hyra än i en jämförbar allmännyttig lägenhet. Hyresnämnderna måste i sin dömande makt utgå från de faktiska kostnaderna i de allmännyttiga bolagen för fastighetskötsel/renovering av jämförbara fastigheter. Detta är den enda relevanta jämförelse som utomstående kan förhålla sig till.

### *6 Hyrorna i det befintliga beståndet*

Ett exempel från Malmö berörs. Det framgår rätt tydligt vad det handlar om för anpassningar: ”Sedan tio år tillbaka strävar det kommunala bostadsföretaget i Malmö, MKB, efter en justering av hyressättningen så att hyran ökar mer i centrala eller i övrigt attraktiva lägen och mindre i utkanten av staden.” Lägesanpassning och inget annat. Man berör dock inte bakgrunden till hyreshöjningarna i Malmö. MKB var i ekonomisk kris på grund av diverse felsatsningar och skulle ha gått i konkurs om man inte fått utnyttja hyreshöjningspotentialen i de områden som hade störst bostadsbrist. Bakgrunden var alltså inte att man ville att hyressättningen skulle ”anpassas till hyresgästernas värderingar”, som det talas om på sina ställen i utredningen, utan om ett krasst behov av att höja avkastningen.

#### *6.2-3*

Dessa avsnitt beskriver ogenerat oskäligen hyreshöjningar som något helt naturligt. De lägesanpassningar (läs marknadsanpassningar) som planeras är oskäligen, eftersom de är helt frikopplade från kostnadsutvecklingen, och eftersom fastigheterna en gång köpts i medvetande om att hyrorna är i huvudsak kostnadsstyrda. För fastighetsägarna innebär det en skänk från ovan. För hyresgästerna innebär det att den trygghet som tidigare funnits i att hyrorna baserats på fundamenta i form av kostnadsutveckling plus ett begränsat vinstpåslag, är helt borta. I och med att kopplingen till kostnaderna klipps av, finns det ingen som helst möjlighet för en hyresgäst att veta hur länge han eller hon kan bo kvar i sitt hem.

#### *6.3 Ett system som skyddar befintliga beståndet*

Utredningen har ett kort avsnitt på sidan 130 där man konstaterar att hyrorna höjs regelmässigt med 80 procent i samband med stambyten och smärre standardförbättringar. Utredningen anser att detta kan accepteras och inte föranleda någon

ändring i lagstiftning eller rättspraxis. På några korta rader sopar utredningen undan hyresgästernas största problem, det problem som skapar långdragna rättsprocesser, tvångsförflyttning och i en del fall bland de äldre en sådan stress att de dör i förtid.

Stambyten är periodiskt underhåll och detta ingår redan i hyran för att upprätthålla lägenhetens funktion och standard. Sedan flera år tillbaka har det emellertid blivit vanligt att fastighetsägarna samtidigt utför några smärre standardförbättrande åtgärder till exempel lite mer kakel i badrummet eller handduksvärmare. Därefter lyckas fastighetsägarna driva igenom hyreshöjningar till nästan samma nivå som för nyproducerade lägenheter. I Stockholm blir det i praktiken ofta 60–100 procent hyreshöjning eftersom de nyproducerade husen idag dels har marknadshyresnivå dels har stora kostnader för avskrivningar och räntor.

NHB har visat att det endast är 19 procent av hyresgästerna som flyttar tillbaka efter en sådan hyreshöjning. Några år efter renoveringen har istället nya och mer förmögna hyresgäster flyttat in. Kostnaderna för standardhöjningarna är mycket små i förhållande till de hyreshöjningar fastighetsägarna har tillåtit ta ut. Stambyten med smärre standardhöjningar har därför blivit en affärsidé som vissa byggbolag och fastighetsbolag specialiserat sig på. När renoveringen är klar säljs huset ofta till de nya och mer kapitalstarka hyresgästerna som kan betala ett högre pris än de ursprungliga.

NHB har under en följd av år sett otaliga exempel på för hyresgästerna uppsplitande processer om renoveringar där hyresgästerna nästan alltid förlorat och där de flesta tvingats lämna sina hem med allt vad det innebär. När stambyten och renoveringar genomförs i bostadsrättsfastigheter så sker det med de boendes samtycke och utan några chockhöjningar av boendekostnaderna.

Även för byggnadsvård och av kulturskäl har dessa "renoveringar" blivit ett stort problem då man ofta river ut vackra och platssnickrade högkvalitativa köksinredningar som ersätts med prefabricerade spånskiveinredningar. Många i branschen anser att den marknadsanpassning av hyrorna som kommer att påskyndas med hjälp av utredningens förslag löser problemet för byggnadsvården. Det blir inte lika intressant att förstöra de gamla köken om man kan marknadsanpassa hyran utan att "renovera".

NHB anser att man ska kunna ha lika stor boendetrygghet i hyresrätt som i villa- eller bostadsrättsboende. Periodiskt underhåll och påtvingade "standardförbättringar" får inte vara ett verktyg för oskäliga hyreshöjningar. Hyreshöjningar i samband med standardförbättringar ska inte vara högre än vad som erfordras i allmännyttiga fastigheter eller de avgiftshöjningar som behövs i bostadsrättsföreningar för motsvarande standardförbättringar.

### *9.2.3 Hushållsekonomiska konsekvenser*

Skrivningen är helt vilseledande. Här döljer man syftet att snabba upp lägesanpassningen av hyrorna. Konsekvenserna för de hundratusentals människor som får lämna sina hem berörs överhuvudtaget inte.

### *9.2.3 Företagsekonomiska konsekvenser*

Budskapet är tydligt: "Förslaget möjliggör en snabbare anpassning av hyrorna ...". Talet om hyressänkningar i vissa områden är vilseledande, eftersom anpassningen till 95 procent handlar om höjningar och endast till 5 procent om sänkningar enligt

erfarenheter från Linköping och Malmö. De enorma ökningarna av avkastning och kapitalvärden, som förslaget i praktiken möjliggör, förtigs helt.

#### *9.2.3 Samhällsekonomiska konsekvenser samt 9.4.2 sid 168*

Här är man också tydlig med att det handlar om "... en snabbare anpassning än vad som annars hade varit fallet ...". Man skriver dock felaktigt att förslaget endast påverkar hastigheten och förtiger sålunda att det innehåller en officiell acceptans, och tillhåller de praktiska verktygen för ett genomförande av "anpassningen" av hyrorna. Konsekvensen av anpassningen, nämligen att inga lågavlönade familjer kommer att ha råd att bo i de områden där bostadsbristen är som störst, berörs överhuvudtaget inte.

#### *9.4 Integrationspolitiska konsekvenser*

Utredningen bedömer att de integrationspolitiska konsekvenserna är marginella. Men på sidan 166 konstateras att i storstäderna påverkas sammansättningen av eleverna i grundskolan. I storstäderna kommer en särskilt betydande omflyttning att ske. Varför blir det då så? Med genomsnittliga hyreshöjningar på 35–55 procent blir den stor. Givetvis kommer detta att leda till ökad segregation i storstäderna.

Pensionärerna är en grupp som får särskilt svårt att klara hyreshöjningar, även om det sker under lång tid. Många gånger bor de redan i dag i de mindre lägenheterna. De kan alltså inte byta ner sig, i det för dem invanda bostadsområdet. Av gjorda undersökningar framgår att redan idag vid renoveringar är återflyttningen liten. Pensionärerna tvingas längre ut från centrum. Flera undersökningar har visat att bland äldre personer som tvingas flytta finns en överdödlighet. Innebörden av utredningens förslag är att oavsett vilket alternativ som tas, blir resultatet av utredningen en för tidig ättestupa.

#### *9.4.1 Boendesegregationen idag och 9.4.2 Konsekvenserna av utredningens förslag*

Utredningens resonemang i 9.4.1 drar märkliga slutsatser, rent av motstridiga i den följande punkten 9.4.2. Självklart innebär en ny hyresstruktur i våra storstäder att när hyrorna i centrum i genomsnitt ökar med 35–55 procent så ökar också segregeringen i samhället. Detta gäller inte bara mellan nya svenskar och svenskar boende i Sverige sedan lång tid. Segregeringen kommer också att öka mellan svenskar boende i Sverige sedan lång tid. Klassamhället kommer tillbaka, än tydligare, i sin gamla form.

## **KOMMANDE HYRESNIVÅER I STOCKHOLM ENLIGT HYRESKOMMITTÉNS RIKTLINJER**

En beräkning av de hyresnivåer som blir konsekvensen av Hyreskommitténs riktlinjer och aktuella förhandlingsresultat

Margareta Friman-Scharin

## Sammanfattning

Hyreskommittén för Stockholm föreslår inga hyresnivåer utan endast hur hyresnivåerna vara relaterade till varandra beroende på när huset är byggt och beroende på om det ligger i Stockholms innerstad, mellanstad eller ytterstad Enligt de angivna relationerna skall det t.ex. vara samma hyresnivå i hus byggda före 1930 som i hus byggda 1995–2000. Utifrån dessa relationer skall sedan hyresnivåerna anpassas i de årliga hyresförhandlingarna.

Hyrorna i nya hus har alltid varit betydligt högre än i äldre hus. I takt med att räntekostnader och avskrivningar för byggkostnaderna minskar så brukar realhyran (hyran i fast penningvärde) också sjunka så att hyresnivån efter ca 20 år närmat sig hyrorna i det äldre beståndet. För närvarande är normhyrorna ( för 3:or 77 kvm) i genomsnitt ca 800 kr/kvm för hus byggda före 1980. I nyare hus är hyrorna betydligt högre, uppemot 1300 kr/kvm beroende på de stora kostnaderna för räntor och avskrivningar av byggkostnaderna.

Hyreskommitténs riktlinjer har tillämpats i förhandlingen av hyrorna för 2004. Resultatet visar att man trots det låga ränteläget inte lyckats sänka realhyrorna i husen byggda 1995–2000. För att uppnå målen med en ny hyresstruktur enligt Hyreskommitténs riktlinjer måste därmed realhyrorna i hus byggda före 1980, dvs 90 % av beståndet, höjas kraftigt. Höjningarna beräknas bli **ca 30–55 % i innerstaden, ca 20–40 % i mellanstaden** (t.ex. Hägersten, Bromma, Enskede) och **ca 27–40 % i ytterstaden** (t.ex. Vällingby, Farsta, Rinkeby).

Hyresgästföreningens ledning vill ofta ge sken av att de föreslagna ändringarna i hyresstrukturen är ett nollsummespel. Men faktum är att extra intäkter hos en fastighetsägare inte kan användas för hyressänkningar hos en annan. Det går därmed inte att göra rättviseskapande omfördelningar med hyror om det finns mer än en fastighetsägare i området. I Stockholmsregionen finns 27 allmännyttiga bostadsbolag och över 3000 privata fastighetsägare. Resultatet blir istället en enorm omfördelning av kapital från hyresgäster till fastighetsägare.

I samband med skatteomläggningen 1990–91 steg hyrorna med ca 25 %. Därefter har realhyrorna fortsatt att stiga. De genomsnittliga hyreshöjningarna var 1993–2003 i Stockholm 39 % medan inflationen var 15 %, en realhyresökning med 23 %. Om man fortsätter att följa riktlinjerna i Hyreskommitténs rapport kommer realhyrorna i de äldre husen att stiga med ytterligare ca 20–55 %. Enligt ett förslag från hyresmarknadens parter, som regeringen nu utreder, bör hyreslagen ändras så att de nya bruksvärdeshyrorna kan införas snabbare. Utredningen skall lämna sitt betänkande i september 2004.

Syftet med all hyresreglering har varit att skapa boendetrygghet för hyresgästerna så att inte oskäliga hyreshöjningar kan tas ut när det blir bostadsbrist. Med differentierade hyreshöjningar och nuvarande inriktning av hyressättningen kringgår man syftet med hyreslagstiftningen och spolierar ekonomin för hundratusentals människor och tvingar många att lämna sina hem och sin hembyggd.

## 1. Hyreskommittén

Hyreskommittén för Stockholm stad bildades 2001 och består av representanter från Hyresgästföreningen Region Stockholm, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Fastighetsägarna Stockholm. Syftet med Hyreskommittén är att bestämma objektiva bruksvärden och redovisa behovet av förändringar av de hyror som avviker från hyresgästernas allmänna värderingar. Den första redovisningen av Hyreskommitténs arbete kom i september 2003, "Rapport från Hyreskommittén i Stockholm". Rapporten finns tillgänglig på Hyresgästföreningens hemsida, [www.hyresgasterna.se](http://www.hyresgasterna.se), sök på ordet Hyreskommittén.

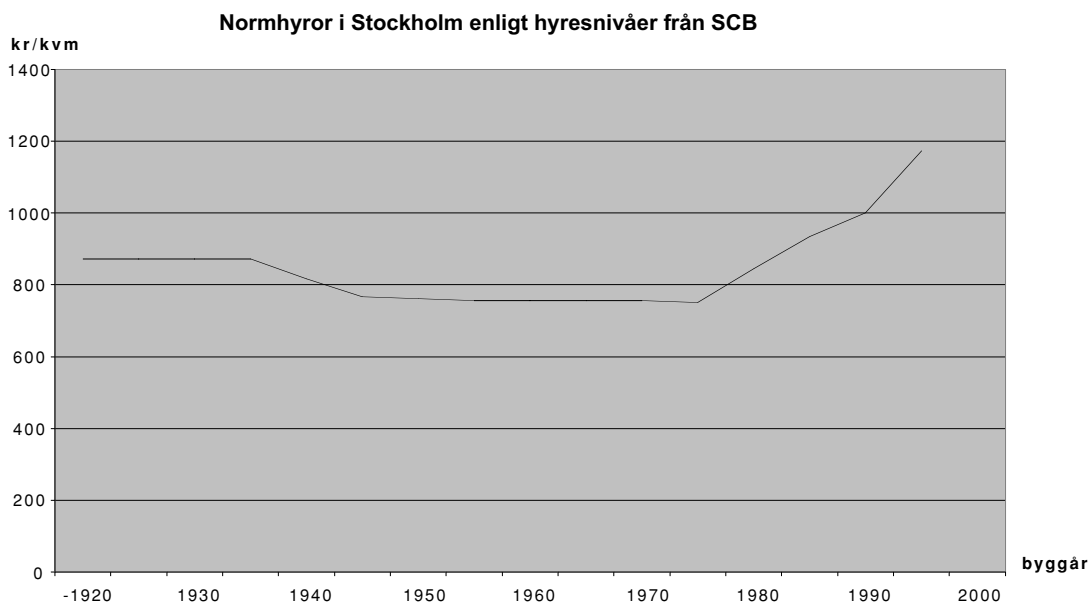
## 2. Hyresgästföreningens representation och medlemmarnas protester

Hyresgästföreningens representanter i Hyreskommittén består av tre anställda personer varav två har ledande ställningar på Hyresgästföreningens kansli. Inför regionstyrelsens behandling av rapporten i september skrev 15 förtroendevalda för 80–90 % av medlemmarna i Stockholm en skrivelse där man krävde att regionstyrelsen skulle avvisa stora delar av Hyreskommitténs rapport. Regionstyrelsen varken avvisade eller godkände rapporten. Därefter har företrädare för ca 30 000 medlemmar stött en motion som kräver att Hyresgästföreningens representanter skall skiljas från sitt arbete i Hyreskommittén. Regionstyrelsen har avvisat motionen från behandling på årsmötet (den 24:e april 2004). Regionstyrelsens hantering av motionen har väckt starka protester, Södermalmsföreningens årsmöte uttalade som sin vilja att regionstyrelsen skulle ställa sina platser till förfogande. Strax därefter och bara ett par veckor före årsmötet avgick regionstyrelsens ordförande vilket kan tolkas som en reaktion på protesterna.

Hyresgästföreningens ledning vill gärna ge intryck av att protesterna endast kommer från innerstadens hyresgäster och att ledningen har stöd för sitt agerande från de övriga medlemmarna. Detta motsägs av att kritiken av Hyreskommitténs rapport i september 2003 skrevs av förtroendevalda från innerstadsföreningarna och från föreningarna i Järva, Vällingby, Bromma, Skärholmen och Sydost (omfattar, Enskede, Farsta, Skarpnäck, Bagarmossen, Högdalen, Sköndal mm) gemensamt.

### 3. Nuvarande hyresstruktur

Hyrorna i nyproducerade hus har alltid varit betydligt högre än i äldre hus. Det beror på att hyrorna i nyproducerade hus till mycket stor del, uppemot hälften utgörs av kostnader för räntor och avskrivningar. I takt med att kostnader för räntor och avskrivningar sjunker bör realhyran (hyran i fast penningvärde) kunna förhandlas ner. Detsamma gäller villa- och bostadsrättsboende. De reala boendekostnaderna sjunker de första 20 åren för villa- och bostadsrättsägare i takt med att lånen amorteras och räntekostnaderna sjunker.



**Figur 1.** De genomsnittliga hyresnivåerna (omräknat till hyror för 3:rok 77 kvm) i Stockholm. 89 % av fastigheterna är byggda före 1980 och har genomsnittliga hyresnivåer på 750–870 kr/kvm. För hus byggda efter 1980 stiger hyrorna kraftigt så att de senast byggda husen har genomsnittshyror nära 1200 kr/kvm.

Bland de äldre husen, byggda före 1980, är genomsnittshyrorna kring 800 kr/kvm (för 3:a på 77 kvm) men variationerna är mycket stora, från 650–1100 kr/kvm. Skillnaderna beror främst på när huset är renoverat. På senare år har det varit möjligt att anpassa hyrorna i nyrenoverade hus till hyrorna i nyproducerade hus i stället för till allmännyttans kostnader för renovering.

### 4. Subventioner

Nyproducerade lägenheter är tillgängliga för alla medborgare oavsett vilken boendeform de bott i tidigare. Det är därför rimligt att eventuella subventioner till nyproduktion av hyresrätter bekostas med skattemedel. Så har också skett tidigare men sedan några år tillbaka har subventionerna till nyproduktion av hyresrätter praktiskt taget upphört.

En liten subvention finns kvar, nyproducerade hus slipper eller har nedsatt fastighetsskatt de första åren. Fastighetsskatten för äldre hus är ca 50 kr/kvm och år, vilket innebär ca 3000 kr/år för en tvårumslägenhet. Detta kan ses som en subvention från hyresgäster i äldre hus till hyresgäster i nyproducerade hus.

Bostadsrätts- och villaköpare får dra av 30 % av räntekostnaderna från sin inkomstskatt. Denna avdragsrätt motsvarar skatteintäkter på ca 10 miljarder kronor per år och kan därmed ses som en subvention till bostadsrätts och villaboende. Möjligheten för köparen att dra av 30 % av räntekostnaden innebär också att det blir mer lönsamt att bygga bostadsrätter än hyresrätter.

## 5. ”Rättvisa hyror”

För några år sedan startade Fastighetsägarna Stockholm en kampanj för ”rättvisa hyror”. Man ansåg det vara orättvist att hyresgäster i nya hus hade betydligt högre hyra än hyresgästerna i äldre hus trots att standardskillnaderna inte är så stora. Det framställdes som om hyrorna i nyare hus och i förorterna skulle kunna hållas nere om man bara höjde hyrorna i äldre hus, men det angavs ingenstans hur detta skulle gå till. Faktum är att ökade hyresintäkter hos en fastighetsägare med äldre hus inte överlåts till en annan fastighetsägare med nyproducerade hus. Effekten blir därför att hyreshöjningar för att skapa ”rättvisa hyror” huvudsakligen hamnar i fastighetsägarnas fickor i alla kommuner som har mer än en fastighetsägare. I Stockholmsregionen finns det ca 27 kommunala och ca 3000 privata fastighetsbolag (om bostadsrättsföreningar med hyresgäster inräknas blir det ca 5000 privata fastighetsägare).

Som exempel kan nämnas att om allmännyttan i Stockholms stad höjer hyrorna på sina 22 000 innerstadslägenheter med 1 % extra så inbringar det 13,2 Mkr extra till allmännyttan och 37,3 Mkr extra till de privata fastighetsägarna (som har 62 000 lägenheter i innerstaden). Av de 50,5 Mkr extra som innerstadsborna skall betala kan endast 13,2 Mkr teoretiskt användas för att minska hyran med 0,3 % inom de allmännyttiga bolagens stora fastighetsbestånd i Stockholms stads yttre delar (t.ex. Vällingby, Farsta, Rinkeby) men inte för att påverka hyrorna i t.ex. Ekerö, Sollentuna eller Värmdö. De 37,3 Mkr av hyreshöjningen som går till privata fastighetsägare blir ren arbetsfri extra vinst för fastighetsägarna och kan inte påverka hyrorna någon annanstans.

Att låta allmännyttan differentiera hyreshöjningarna så att merparten av pengarna hamnar hos de privata fastighetsägarna är ett uruselt förhandlingsresultat, en helt onödig eftergift till de privata fastighetsägarnas krav på marknadsanpassning, ett missbruk av allmännyttans hyresledande roll och framför allt ett svek emot alla hyresgäster i äldre hus (byggår före 1980, dvs ca 90 % av beståndet) i hela Stockholmsregionen.

## 6. Hyreskommitténs förslag

Sedan 2001 samarbetar HGF med SABO och de privata fastighetsägarna för att ”utveckla hyresrätten” och HGF har tagit över kampanjen för ”rättvisa hyror”. De tre parterna har i Hyreskommitténs rapport tagit fram en matris för hur en rättvis hyresstruktur bör se ut.

I Hyreskommitténs rapport påstås att man kan skapa rättvisa hyror genom att differentiera de kommande hyreshöjningarna så att hyrorna framöver blir lika höga i de äldsta husen som i de som är byggda 1995–2000 och så att hyrorna är högre i Stockholms innerstad än i Stockholms yttre ytterstad.

	Byggår	Innerstad	Mellanstad	Ytterstad
	ca		(ex. Björkhagen)	ex. Farsta, Rinkeby, Vällingby
		100%	-10%	-20–25%
Sekelskifte	<1920	110	99	83–88
Klassicismen	1920–29	110	99	83–88
Funktionalismen	1930–1945	100	90	75–80
Folkhemmet	1946–1955	100	90	75–80
Grannskapet	1955–1965	95	85	71–76
Storskalighet	1965–1979	90	81	68–72
Kvartersstad	1979–1994	105	95	79–84
Nymodernismen	1995–2000	110	99	83–88

**Tabell. 1 Hyreskommitténs förslag:** I matrisen beskrivs hyreskommitténs förslag till relationer mellan olika områdes/hustyper samt hur läget skall påverka hyrorna.

## 7. Konsekvenser av Hyreskommitténs förslag och det senast förhandlingsresultatet

Hyreskommittén har ingenstans angett vilka målhyror man strävar efter men förhandlingsresultatet för 2004 visar vilka hyror som matrisen kan resultera i.

Hyreshöjningen för 2004 blev 1–3 % i Svenska Bostäder och 3 % för majoriteten av de privatägda fastigheterna. Svenska Bostäder tillämpade Hyreskommitténs matris och differentierade höjningarna så att de flesta (alla äldre icke nyrenoverade hus) fick 3 % medan några (nyproducerade eller nyrenoverade) fick 1–2 %. Inflationen, KPI, för 2003 var 1,3 %.

	Innerstad	Mellanstad	Ytterstad
Sekelskifte	2,89%		
Klassicism	2,58%		
Funktionalism	1,77%	1,87%	2,73%
Folkhemmet	2,56%	2,75%	2,22%
Grannskapet	3,00%	2,00%	1,61%
Storskalighet	2,60%		1,61%
Kvartersstad 1o2	2,44%	2,00%	1,75%
Nymodernism	1,62%	1,44%	1,00%
Totalt	2,45%	2,22%	1,81%

**Tabell 2. Hyreshöjningar för 2004** i Svenska Bostäder. Endast de nyaste fastigheterna i ytterstaden har fått en genomsnittlig hyreshöjning som ligger något under inflationen på 1,3 %.

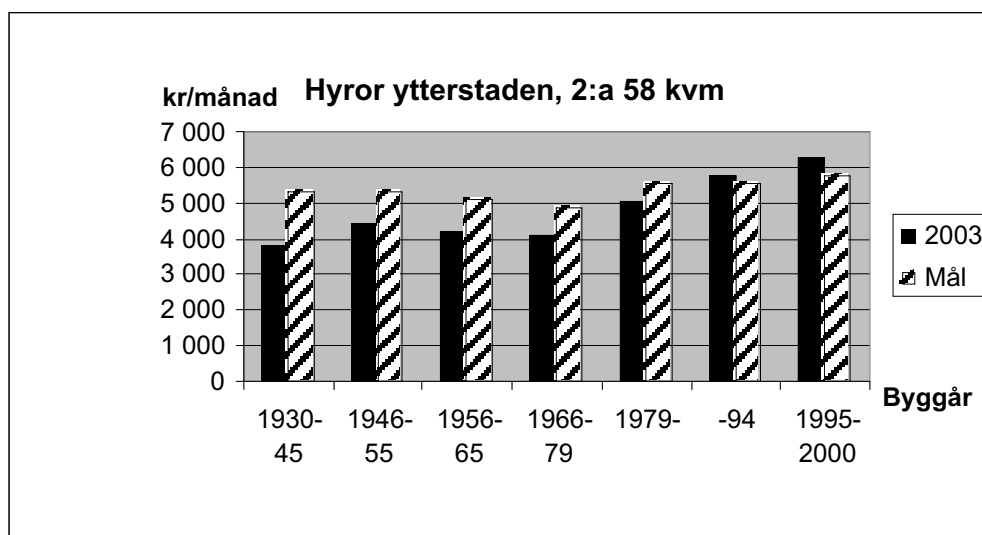
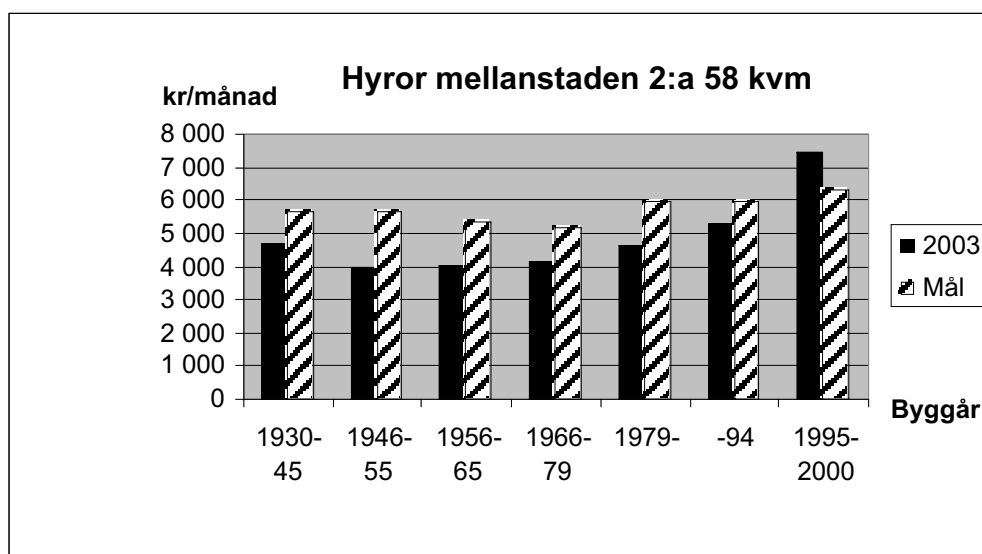
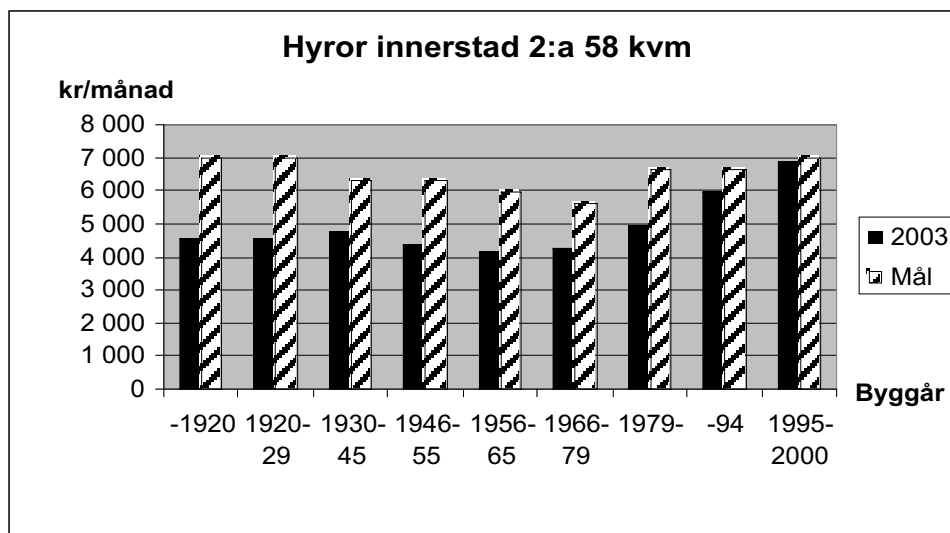
Eftersom man inte lyckas sänka realhyrorna i de nyare husen måste man, om man vill nå Hyreskommitténs mål, höja realhyrorna i de äldre husen. Det är därför troligt att alla målhyror i matrisen kommer att utgå från förhandlingsresultatet för de nymoderna husen.

I årets förhandling har realhyran i nymodernistiska innerstadshus höjts med 0,3 % medan realhyran i nymodernistiska ytterstadshus sänkts med 0,3 %. År 2003 var hyrorna i nymoderna hus i innerstaden 16 % högre än i ytterstaden. För att få skillnaden till 20–25 % som eftersträvas i matrisen bör hyrorna i nymoderna hus i innerstaden höjas med 2 % och i ytterstaden sänkas med 2 %. Matrisens målhyror för nymoderna hus i innerstan blir då 1344 kr/kvm och i ytterstaden 1110 kr/kvm (dvs 21 % lägre). Utifrån matrisens intentioner och årets förhandlingsresultat kan vi därför se vilka realhyror blir om man fortsätter att förhandla enligt hyreskommitténs förslag.

	Innerstad			Mellanstad			Ytterstad		
	2003	Mål	%-höjn.	2003	Mål	%-höjn.	2003	Mål	%-höjn.
<b>Sekelskifte</b>	872	1 344	54						
<b>Klassicism</b>	873	1 344	54						
<b>Funktionalism</b>	920	1 210	31	903	1 089	21	737	1 021	39
<b>Folkhemmet</b>	837	1 210	45	767	1 089	42	794	1 021	29
<b>Grannskapet</b>	791	1 142	44	778	1 029	32	757	977	29
<b>Storskalighet</b>	819	1 075	31				732	932	
<b>Kvarterstad 1</b>	949	1 277	35	892	1 150	29	912	1 066	17
<b>Kvarterstad 2</b>	1 141	1 277	12	1 022	1 150	12	1 037	1 066	3
<b>Nymodernism</b>	1 318	1 344	2	1 436	1 210	-16	1 133	1 110	-2
<b>Totalt</b>	905			857			774		

**Tabell 3.** Genomsnittliga hyror i Svenska Bostäder 2003 och målhyror beräknade enligt Hyreskommitténs matris och med utgångspunkt från att man i hyresförhandlingarna inte kan sänka realhyrorerna i nymoderna innerstadsfastigheter. Hyrorna är angivna som normhyror, dvs årshyror per kvm för treor på 77 kvm.

När man sätter in de faktiska hyrorna och förhandlingsresultaten i Hyreskommitténs matris ser man att talet om ”rättvisa hyror” i verkligheten betyder att enorma belopp skall överföras från Hyresgäster till fastighetsägare. För att se hur det drabbar vanliga hushåll med endast en inkomst har nuvarande och kommande månadshyror räknats fram för tvårummare i Stockholm. De som i Hyreskommitténs förslag fått reala hyressänkningar borde ha fått det ändå med tanke på att de reala kostnaderna för nyproducerade hus sjunker de första 20 åren.



**Figur 2-4. Nuvarande och framtida hyresnivåer i dagens penningvärde om man fortsätter att följa Hyreskommitténs förslag och det senaste förhandlingsresultatet för Svenska Bostäder. För närvarande är 90 % av hyreshusen byggda före 1980. Det innebär att mer än 90 % av hyresgästerna i tvårumslägenheter får hyreshöjningar på 800-2500 kr/månad medan ett fåtal får hyressänkningar på 200-1100 kr/månad räknat i dagens penningvärde.**

**Beräkning:** Hyrorna utgår från normhyrorna för Svenska Bostäder 2003 och har omräknats till tvårummare på 58 kvm. Små lägenheter har högre hyra per kvm än stora eftersom driften per kvm är dyrare för små än för stora lägenheter. För att kunna jämföra hyrorna i olikstora lägenheter används omräkningstal. Normhyran är den hyra som trerummare på 77 kvm har. För att kunna räkna om från normhyra till t.ex. hyra för 2:a på 58 kvm måste man känna till att omräkningstalen för dessa lägenheter är 127 respektive 103. Om t.ex. normhyran är 872 kr/kvm är hyran för en tvåa på 77 kvm  $872 * 77 / 127 = 5595$  kr/månad. Hyran för en 2:a på 58 kvm blir då  $5595 * 103 / 127 = 4538$  kr/månad.

## 8. När uppnås målhyrorna?

Inför 2004 blev realhyreshöjningen för de som skall få de högsta hyreshöjningarna 1,7 % (3 % hyreshöjning - inflationen som var 1,3 %). Om realhyreshöjningarna fortsätter att vara 1,7 % per år tar det ganska många år innan ”rättvisemålen” har uppnåtts.

Om däremot det förslag som Barbro Engman och företrädare för SABO och Fastighetsägarna Sverige lämnade till regeringen förra året omsätts i praktiken kan målhyrorna nås mycket snabbare. De tre parterna förslog ändringar i hyreslagen så att den nya bruksvärdeshyran/målhyran kan tas ut direkt i samband med lägenhetsbyten. Hyresgäster med gamla kontrakt skall få extra höjningar med en viss procentsats per år. ”Procentsatsen bör avvägas så att hyresgäster får rimligt skydd, samtidigt som tiden för att uppnå nya bruksvärdeshyror inte förlängs i onödan”.

Regeringen tillsatte förra året en utredning med direktiv i enlighet med ovan nämnda förslag från de tre parterna. Utredningen skall komma med ett betänkande i september 2004. Betänkandet kommer att gå till remiss till bl.a. Hyresgästföreningen innan lagändringsförslag läggs fram.