

Frågor och svar om systematisk hyressättning/Stockholmshyra

Enligt beslut från Hyresgästföreningens förbundsstyrelse ska alla regioner arbeta med systematisk hyressättning. I Stockholms stad pågår arbetet tillsammans med de kommunägda bostadsbolagen. I arbetet deltar, från Hyresgästföreningens sida, de små förhandlingsdelegationerna för de tre berörda bostadsbolagen samt tjänstemän. I Stockholms stad kallas arbetet med systematisk hyressättning för Stockholmshyra.

Vem bestämmer om utvecklingen av systematisk hyressättning inom Hyresgästföreningen?

Hyresgästföreningens förbundsstyrelse beslutade redan 2001 att alla regioner ska arbeta för att införa systematisk hyressättning i enlighet med de diskussioner som förts i treparten mellan Hyresgästföreningen, Sabo och Fastighetsägarna. I Stockholms stad har arbetet pågått i flera år tillsammans med de kommunägda bostadsbolagen. Från Hyresgästföreningens sida har under åren olika konstellationer deltagit i arbetet, nu är det ordförande och vice ordförande för de tre berörda förhandlingsdelegationerna samt tjänstemän. Arbetet med Stockholmshyra går också i linje med viljeriktningen hos bolagens ägare (Stockholms stad).

Vad är det som ska göras?

Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms stads tre kommunägda bostadsbolag vill skapa en hyressättning som bättre speglar det som dagens hyresgäster värdesätter i sitt boende. Med Stockholmshyra kommer hyrorna bestämmas enhetligt och konsekvent – lika hyra för lika bostad. Hyressättningen blir tydligare, mer rättvis och mer transparent. Vi är överens om hur införandet ska ske i praktiken med en stegvis övergång över tid. Vi ska även komma överens om hur egenskaper som rör lägenhetens storlek och standard, själva fastigheten, läget och området, och service ska viktas. Stockholmshyra berör i nuläget bara hyresgäster hos tre av de kommunala bostadsbolagen – det som kallas allmännyttan inom Stockholms stad – Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

Vad är främsta orsaken?

I ett starkt växande Stockholm är hyresrätten viktigare än någonsin. Idag är hyressättningssystemet i Sverige hårt ansatt av krafter som anser att en "friare hyressättning" vore att önska. Vi parter anser dock att den så kallade "Svenska modellen" med förhandlade hyror är bra men att vi behöver se till att förhandlingarna speglar lagstiftarens intentioner. En tydligare hyressättning gynnar hyresrättens ställning. Hyresgästerna måste kunna veta vad de betalar för. Fastighetsägare behöver i sin tur veta vilka hyresintäkter de kan förvänta sig som grund för att satsa långsiktigt på hyresrätten som upplåtelseform.

Vad är problemet?

Dagens hyressättning utgår från ett system om vilka förhållande som rådde när fastigheten byggdes, tex. investeringsstöd eller inte. Två hyresgäster som bor i likvärdiga lägenheter på samma gata kan idag ha olika hyror. Det är svårt för en hyresgäst att förstå vad man betalar för. Hyressättningen ska vara tydlig och konsekvent.

Vad innebär systematisk hyressättning?

Vi har kommit överens om ett nytt sätt att förhandla hyrorna inom Stockholms stad. Det handlar om hur olika egenskaper i boendet ska viktas. Dessa rör lägenhetens storlek och standard, själva fastigheten, läget och området samt förvaltningskvalitet/service. Vi skapar tydliga kriterier för vad som vägs in vid hyressättningen inom ramen för lagstiftningen kring hyressättning (exempelvis besittningsskydd och kollektiva förhandlingar). Detta är ett sätt för parterna att bättre möta lagstiftarens intentioner vid hyressättning.

Vad baseras kriterierna på?

Vi har haft branschpraxis och nationell standard som utgångspunkt. Vi har också genomfört intervjuer och omfattande telefonundersökningar med boende i Stockholm, om vad de värderar i sitt boende. Vi har tittat på lösningar och erfarenheter från ett 10-tal andra svenska städer som redan har infört systematisk hyressättning.

Kommer detta medföra höjningar och/eller sänkningar av hyran?

Ja. Men en viktig utgångspunkt i arbetet är att konsekvenserna inte ska bli stora varken för hyresgäst eller hyresvärd. Erfarenheter från andra svenska kommuner, t ex Umeå, Linköping och Botkyrka, som redan har infört liknande system är att det stora flertalet hyror påverkas marginellt. Vissa hyror kommer att höjas något genom intrappning över tid, andra hyror kommer sannolikt istället frysas (eller sänkas) under en period.

Hur kommer hyresjusteringar att ske?

Eventuella hyresjusteringar kommer att införas över tid, i enlighet med lagstiftning och rådande praxis. Detta kommer då att ske genom intrappning eller genom att man fryser hyran under en tid. Parternas utgångspunkt är att intrappningen ska ske under max 6 år och att ingen befintlig hyresgäst ska få en höjning med mer än 250 kr per månad och år (för lägenheter med en hyra om 5 000 kr eller lägre sker intrappning med 5 procent per månad och år). Detta sker utöver eventuell årlig justering.

Hur kommer implementeringen gå till?

Arbetet med systematisk hyressättning sker i flera steg. Verktøjgets egenskaper för vad som påverkar hyran, t ex område, hustyp, lägenhet och service och en plan för implementering, planeras finnas på plats under 2019. Exakt hur införandet kommer att ske är ännu inte beslutat.

När kommer de nya hyrorna att införas?

Det är svårt att säga med säkerhet men målsättningen är att nya hyror ska kunna börja införas 2020.

Vilka berörs av Stockholms hyra?

Hyresgäster hos Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder omfattas i steg ett. Dessa tre av Stockholms kommunägda bostadsbolag tar steget först, men privata fastighetsägare är välkomna att påbörja arbetet med systematisk hyressättning.

Hur ser det ut i andra kommuner?

Över hundra svenska kommuner har redan infört liknande systematisering, däribland Umeå, Linköping och Botkyrka.

På vilket sätt kommer Stockholms hyra att vara tydligt och transparent för hyresgästen?

Möjligheten till tydliga egenskaper för hyran är en viktig utgångspunkt för hela arbetet. Genom att nu tydligare definiera hur olika egenskaper påverkar hyran skapas förutsättningarna för att förklara och motivera för en hyresgäst varför hyran ser ut som den gör.

Innebär inte detta ett steg mot marknadshyror?

Nej, tvärtom. Detta handlar om gemensamma utgångspunkter och egenskaper för hur olika delar som påverkar hyran ska vägas in vid hyressättningen. Det blir ett verktyg för en konsekvent och transparent hyressättning inom ramarna för gällande lagstiftning. Hyrorna kommer förhandlas även framöver.

Kommer detta att fungera utan de privata fastighetsägarna?

Ja. Stockholms kommunägda bostadsbolag tar steget först, men privata fastighetsägare kommer att vara välkomna att påbörja arbetet.

Kommer detta gynna ett ökat bostadsbyggande?

Ja, det är vår bedömning. Ordning och reda, med stabilitet och ökad förutsägbarhet både för hyresgäster och fastighetsägare gynnar hyresrätten långsiktigt.

Inventeringar

Inventeringar av bolagens fastigheter genomfördes under våren och sommaren 2018. I detta arbete deltog representanter för Hyresgästföreningen. Under 2019 inleds inventeringar av ett urval av lägenheter i de tre bolagen (dvs alla lägenheter kommer inte inventeras i ett första skede). När lägenhetsinventeringar gjorts kommer samtliga hyresgäster som berörs av Stockholmshyra att få en lägenhetsdeklaration där det ges möjlighet att bekräfta eller motsätta sig beskrivningen av den specifika lägenheten. Dessa inventeringar kommer att ligga till grund för den nya hyran. Det är därför viktigt att du som hyresgäst granskar och kommenterar deklarationen.

Vem ansvarar för inventeringarna?

När det gällde inventeringar av fastigheterna skedde det praktiska arbetet av parterna gemensamt men bolagen hade ansvaret. Vad gäller inventeringar av lägenheter är det endast hyresvärden som bär ansvaret för genomförande och information till sina hyresgäster.

Kan Hyresgästföreningen hjälpa till vid lägenhetsinventeringarna?

Ja, alla medlemmar som vill kan kontakta Hyresgästföreningen för frågor och stöd inför en inventering av sin lägenhet. Men man bör vänta tills man fått en tid för inventeringen från sin hyresvärd.

Kommer Stockholmshyra leda till höjda intäkter för bolagen?

Det vet vi inte ännu. Först måste alla inventeringar göras. Det kan falla ut olika för de tre bolagen. Syftet är dock inte att påverka intäkterna. Syftet är att skapa ett bättre system för hyressättningen på lång sikt.