

Klart för Stockholmshyra – parterna överens

Nu är parterna överens om att Stockholms stad ska införa en systematisk hyressättning som omfattar cirka 60 000 hyresrätter i de allmännyttiga bolagen. Hyresgästföreningen Region Stockholm, Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder har i dag tecknat en principöverenskommelse för hur systemet ska införas under de kommande åren.

- Vi är överens om vilka kategorier av egenskaper som ska värderas och om vilka principer som ska tillämpas när bolagens lägenhetsbestånd fasas in i det nya systemet över tid. Överenskommelsen är ett stort framsteg för att stärka hyresrättens ställning i Stockholm och den är utformad med ett fortsatt starkt skydd för hyresgästerna, säger Pelle Björklund, VD Svenska Bostäder.
- Detta är en stor dag för hyresrätten i Stockholm, säger Simon Safari, ordförande i Hyresgästföreningen Region Stockholm. Med överenskommelsen åstadkommer vi lika hyra för lika lägenhet. Hyror kommer att sättas konsekvent och enhetligt vilket ger en trygghet och förutsägbarhet för allmännyttans hyresgäster. Vi uppdaterar tillämpningen av bruksvärdessystemet inom ramen för hyreslagen och får en tillämpning väl anpassad för Stockholm stads förutsättningar, säger Simon Safari.

Systematisk hyressättning tillämpas redan i många andra kommuner i landet, däribland Umeå och Botkyrka.

- Med överenskommelsen lämnar vi bakom oss otydliga spelregler för hyressättningen i Stockholms stad. Det stärker hyresrätten som upplåtelseform vilket är oerhört viktigt för Stockholms utveckling och det är därför vår starka förhoppning att fler fastighetsägare i Stockholm ska ansluta sig, säger Simon Safari
- De kommunägda bolagen har ett stort ansvar för bostadsförsörjning, bostadssociala frågor och en stor roll att spela i en hållbar utveckling av Stockholm. Med överenskommelsen stärks våra möjligheter att fortsatt verka för detta, säger Pelle Björklund.

Vad innebär överenskommelsen?

Systemet bygger på en värdering av egenskaper inom fem kategorier. Till grund för arbetet ligger förutom erfarenheter från andra kommuner även en telefonundersökning om vad boende i Stockholms stad värdesätter i sitt boende, nationella rekommendationer och parternas förhandlingar. Kategorierna med egenskaper är följande:

1. Storleken. Antalet rum och kvadratmeter, samt typ av kök påverkar hyran mest.
2. Lägenhetens standard. Om lägenheten är upprustad eller inte.
3. Själva fastigheten. Vilken typ av hus, om hiss finns och hur det ser ut mm.
4. Läget och området. Närhet till grönområden och vatten, samt områdets karaktär.
5. Förvaltningskvalitet och service. Att det är städat och snyggt och att fel blir åtgärdade.

Hur kommer det att gå till?

För att säkra ett fortsatt starkt skydd för hyresgästen kommer det nya systemet att fñas in varsamt över tid. En del lägenheter får oförändrad hyra, andra får fryst eller höjd hyra. Införandet av höjningar kommer ske under en period på upp till 6 år. Per år justeras månadshyran uppåt med maximalt 250 kr per månad och år. Om en lägenhet har en månadshyra på mindre än 5 000 kr i månadshyra sker höjningen med 5 % av hyra vid införande av Stockholmshyra (vilket blir en lägre summa än 250 kr). Vid frysningar är huvudregeln att hyran är oförändrad tills den allmänna hyresutvecklingen, genom de årliga förhandlingarna, har lett till att hyran motsvarar den nya hyran, enligt Stockholmshyra.

Vilka berörs av förändringen?

Samtliga hyresrätter inom de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm stad - Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder - berörs förutom:

- Lägenheter byggda från och med 2011 och senare
- Lägenheter som är hyressatta enligt reglerna om presumtionshyra
- Lägenheter för vilka bolagen ensidigt satt hyran
- Kategoribostäder (kollektiv-, grupp- och studentbostäder)
- Lägenheter hos AB Stadsholmen, dotterbolag till AB Svenska Bostäder

Bolagen och Hyresgästföreningen Region Stockholm har ambitionen att även de lägenheter som nu undantagits, på sikt, ska omfattas av Stockholmshyra.

Tidsplan

En principöverenskommelse mellan parterna är nu tecknad som beskriver hur införandet ska gå till. Nästa steg är inventering av ett antal representativa lägenheter hos allmännyttan, genomgång av lägenhetsdata och en sammanställning av egenskaperna, enligt det nya systemet. Målsättningen är att hyresgästerna hos de berörda bolagen under 2019 kommer att

få hem en deklARATION som beskriver deras specifika lägenhet. Den nya hyran kommer sedan att synas på hyresavin som tidigast under 2020.

För mer information, kontakta:

Simon Safari

Ordförande, Hyresgästföreningen region Stockholm

070-3016150

Per Björklind

Chef för förhandlingsenheten, Hyresgästföreningen region Stockholm

070-2509375