SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Vad händer med hyrorna – och varför?

En marknadsrapport från Sveriges Allmännytta 2021



Förord

Hyressättningen av bostäder är en aktuell och omdiskuterad fråga, både inom bostadsbranschen och i bostadspolitiken. Det har i närtid släppts flera rapporter, skrivits många debattinlägg och genomförts tre statliga utredningar. Trots det är kunskaperna om hur hyressättningen fungerar i praktiken ganska begränsade, både inom branschen och hos allmänheten. I den här rapporten vill vi med hjälp av fakta, statistik och analys bidra till att öka kunskapen om hur hyressättningen runt om i landet ser ut och fungerar idag.

Hur går hyresförhandlingarna till och vad har utfallet blivit över åren? Hur skiljer det sig mellan olika orter? Är det vanligt att parterna inte kommer överens lokalt och vad händer då? Hur har hyresnivåerna förändrats jämfört med andra kostnader? Och vad tycker svenska folket om hyresfrågan? Det är några av de frågeställningar som rapporten belyser.

I rapporten diskuteras också hur tillämpningen av dagens kollektiva förhandlingssystem kan och måste förbättras för att hyresrätten ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig upplåtelseform med lönsamhet för fastighetsägaren och ett bra och tryggt boende för dagens och morgondagens hyresgäster.

Rapporten vänder sig till dig som arbetar på eller sitter i styrelsen för ett bostadsföretag eller på annat sätt arbetar professionellt med fastighetsekonomi och hyresfrågor. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitiken och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor. Marknadsrapporten *Vad händer med hyrorna – och varför?* ges ut av Sveriges Allmännytta en gång om året.

Rapporten har utarbetats av Håkan Larsson, chefsekonom, Maria Österlind, hyresexpert, Maria Norbell, hyresexpert, Hanna Larsson, bostadspolitisk expert och Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef på Sveriges Allmännytta.

Stockholm i november 2021

Anders Nordstrand
Vd för Sveriges Allmännytta

Innehåll

Aktuellt i hyrespolitiken 4
Därför behöver hyrorna justeras 6
Hyresjusteringen 2021 10
Hyresjusteringar över tid 11
Lägre hyresutveckling jämfört med andra kostnadsökningar 13
När de lokala parterna inte kommer överens 17
Hyresnivåer i allmännyttans bostadsbestånd 20
Hyresnivåer i hela bostadsbeståndet 22
Hyressättning vid nyproduktion av bostäder 24
Hyresförhandlingarna måste utvecklas och fungera bättre 26
Bakgrund: Så sätts hyrorna idag 29

Aktuellt i hyrespolitiken

Som ett led i genomförandet av den sakpolitiska överenskommelsen (det så kallade januariavtalet) mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet tillsattes under 2020 tre statliga utredningar med uppgift att ta fram förslag på hyresmarknadsområdet.

Fri hyressättning vid nyproduktion

Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion föreslog en helt ny lag. Förslaget innebar i korthet att den fastighetsägare som bygger ett nytt hyreshus kan välja att tillämpa denna lag i stället för hyreslagen och därmed själv bestämma hyran. Hyresbeloppet skulle därefter kunna ändras endast en gång om året och högst med samma procenttal som konsumentprisindex ökat, samt därutöver om vissa förhållanden ändrats vilka påverkat bostadens attraktivitet. Förslaget ledde till en regeringskris och den nya regeringen återtog den remiss av utredningsbetänkandet som den tidigare regeringen skickat ut.

Är då frågan om fri hyressättning vid nyproduktion eller om marknadshyror i hela beståndet avförd från den politiska agendan? Det får framtiden utvisa. Sveriges Allmännytta konstaterar dock att det finns ett relativt svagt stöd för införande av marknadshyror. En undersökning genomförd av Demoskop våren 2021 visar att knappt fyra av tio ledande kommunpolitiker och drygt två av tio bland allmänheten anser att det ska införas marknadshyror för bostäder i Sverige. Inställningen skiljer sig dock mycket tydligt mellan företrädarna för de borgerliga och rödgröna partierna. Endast tre procent av de rödgröna politikerna är positivt inställda till marknadshyror. Motsvarande andel för de borgerliga politikerna är 66 procent.

När det gäller fria hyror vid nyproduktion konstaterade Evidens i en undersökning genomförd på uppdrag av Sveriges Allmännytta att fria hyror ger ingen eller liten effekt på nyproduktionen i mindre och medelstora kommuner. Det krävs andra åtgärder för att öka byggandet.

Läge och kvalitet i hyressättningen

Hyreskommissionen hade i uppdrag att kartlägga hur boendevärderingar av läge och kvalitet slår igenom på den faktiska hyressättningen.

Kommissionen konstaterade att hyresstrukturen – framför allt på större orter – inte återspeglar en rimlig tolkning av bruksvärdet. Kommissionen föreslog ett antal lagändringar som främst avsåg hyresnämndernas ställningstaganden vid tvister om skälig hyra. Detta i syfte att påverka de förhandlande parterna att ta ett större ansvar för en hyressättning som bättre än idag överensstämmer med boendekonsumenternas värderingar. Kommissionens betänkande har inte remitterats.

Samma undersökning som ovan konstaterade att även om det finns tveksamheter till marknadshyror så finns det ett stöd för att service, standard och bostadens läge ska påverka hyresnivån. En majoritet av både allmänheten (74 %) och politikerna (77 %) uppger att det är mycket eller ganska bra att service, standard och bostadens läge ska påverka hyresnivån. Här har också andelen politiker som anser att det är



mycket bra ökat med tio procentenheter, från 23 procent till 33 procent, jämfört när samma fråga ställdes 2018.

Ett oberoende tvistelösningsförfarande för kollektiva hyrestvister

Utredningen om ett oberoende tvistelösningsförfarande för kollektiva hyrestvister hade i uppdrag att lämna förslag på hur förhandlingarna kan effektiviseras med särskilt fokus på tvistelösning. Utredningen föreslog en ny lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister samt vissa förändringar i hyresförhandlingslagen. Förslaget innebar i korthet att de lokala förhandlande parterna kan komma överens om att tvister som gäller de årliga hyresförhandlingarna får avgöras av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden. Sveriges Allmännyttas medlemmar har sedan 1957 haft en möjlighet att få kollektiva tvister lösta genom Hyresmarknadskommittén. Förslaget innebär att en liknande möjlighet öppnas även för det privata hyreshusbeståndet. Förslaget har remitterats och Sveriges Allmännytta har i sitt remissyttrande ställt sig positiv till förslaget.

Därför behöver hyrorna justeras

Hyresintäkterna är i princip de enda intäkter som ett bostadsföretag har och det är därför nödvändigt att de årliga justeringarna medför en rimlig och stabil hyresutveckling. Den utvecklingen främjar en långsiktigt hållbar förvaltning och utveckling av hyresbostäderna, samt bevarar hyresrättens konkurrenskraft och attraktivitet som boendeform. Detta är också nödvändigt för att bostäderna ska kunna underhållas och utvecklas i takt med behov och efterfrågan.

Hyresutvecklingen behöver därför utgå från de nationella och lokala faktorer som har betydelse för företagets ekonomi och verksamhet ur ett långsiktigt perspektiv.

Hyresvärden kan inte påverka alla driftkostnader

För att en byggnad ska fungera och erbjuda bra bostäder över lång tid krävs fastighetsskötsel, städning, underhåll, reparationer samt försörjning av värme, vatten, el och avfallshantering samt en viss administration.

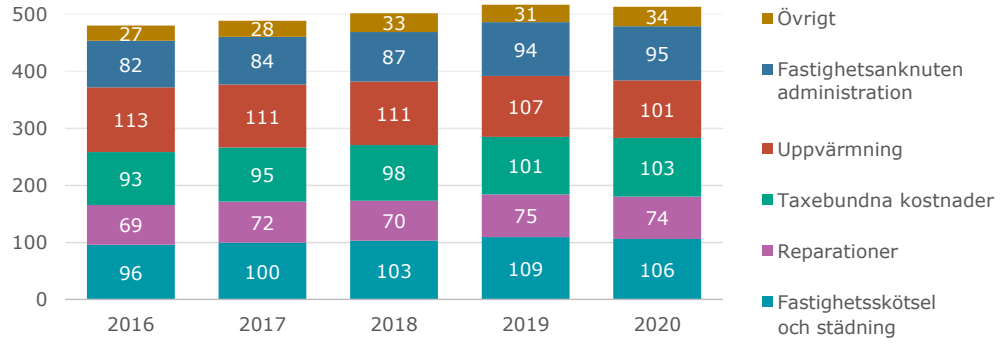
Dessa kostnader förändras naturligtvis över tid. Vissa kostnader kan hyresvärden påverka genom förvaltningen, men en betydande del av kostnadsmassan kan bara påverkas genom åtgärder som kräver investeringar, som exempelvis energieffektivisering genom nya installationer.

Sju procents ökning på fem år

Sett över en femårsperiod har driftkostnaderna hos de allmännyttiga bostadsföretagen i genomsnitt ökat med sju procent, eller cirka 1,3 procent per år, och den utvecklingen bör återspeglas i hyresjusteringarna.

Diagrammet nedan visar den genomsnittliga förändringen av driftkostnaderna för de allmännyttiga bostadsföretagen. Beloppen anges i löpande priser, det vill säga inklusive inflation.

Driftkostnader, kronor per kvadratmeter/år (löpande priser)



Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020

Stora åtgärder kan medföra hyreshöjningar

Under en byggnads långa livscykel måste olika byggnadsdelar renoveras eller bytas ut för att bostäderna ska ha fungerande och moderna vatten- och värmesystem. Andra byggnadsdelar som exempelvis ventilationssystem, fönster och avloppsstammar måste underhållas, och ibland bytas ut, för att byggnaden ska erbjuda den komfort som de boende behöver.

Sådana större åtgärder kräver investeringar och påverkar dem som vid tillfället bor i byggnaden. I normalfallet medför de hyreshöjningar eftersom standarden och modernitetsgraden i våtrum och kök höjs samt genom att andra bruksvärdeshöjande åtgärder genomförs samtidigt.

Hos de allmännyttiga bostadsföretagen bedöms omkring 150 000 lägenheter ha behov av betydande renoveringsåtgärder under de närmaste tio åren.

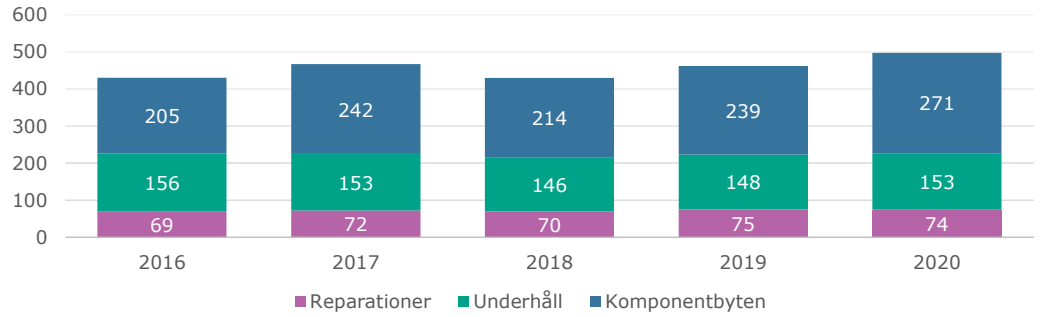
Alla stora åtgärder ger inte rätt att justera hyran

Alla tekniska åtgärder som genomförs under livscykeln för ett flerbostadshus motiverar dock inte hyreshöjningar utifrån nuvarande lagstiftning och ett bruksvärdesperspektiv – men de måste ändå genomföras för att byggnaden inte ska förfalla. Sådana åtgärder kan exempelvis vara renoveringar av tak och fasader, grundförstärkningar och dräneringar. Dessa åtgärder måste därför finansieras med hjälp av överskott eller resultatet från hela verksamheten inom företaget.

Hos allmännyttiga hyresvärdar motsvarar sådana kostnader för reparationer, underhåll och utbyte av byggnadsdelar (så kallade komponenter enligt redovisningsreglerna) nästan hälften av hyresintäkterna. Den del som avser komponentutbyten ökar hyresvärdens tillgångar och medför därför ökande avskrivningskostnader på sikt.

Diagrammet nedan visar den genomsnittliga förändringen av kostnaderna för underhåll och reparationer hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Beloppen anges i löpande priser, det vill säga inklusive inflation.

Kostnader för reparationer, underhåll och komponentbyten, kronor per kvadratmeter/år (löpande priser)



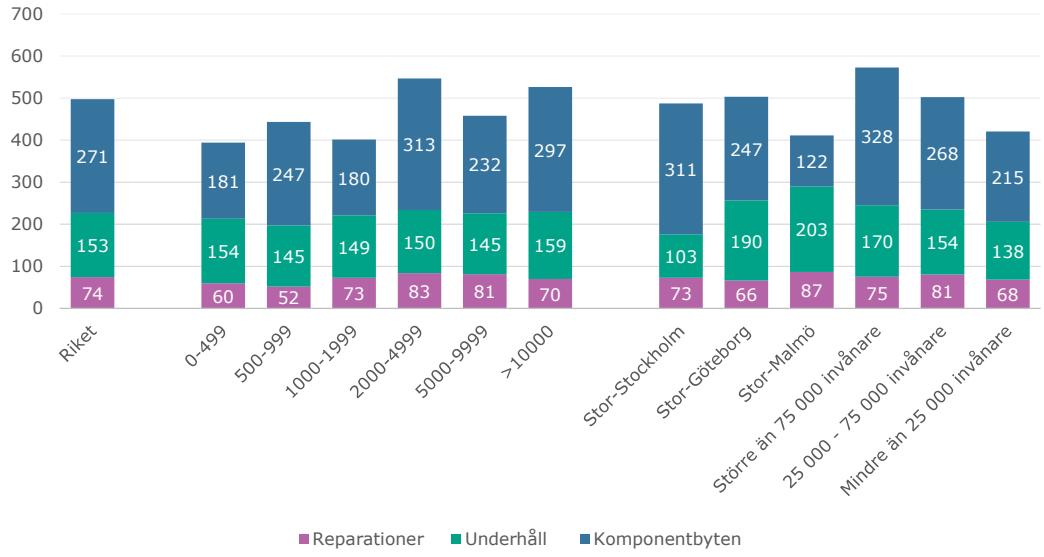
Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020

Stora skillnader i underhållskostnader

Om underhållskostnaderna fördelas på olika storlekskategorier av företag och regioner syns påtagliga skillnader hos de allmännyttiga bostadsföretagen. De totala underhållskostnaderna är störst i Storstockholm, Storgöteborg, på större orter och i stora företag. Där aktiveras också en större del av utgifterna som tillgångar.

Diagrammet nedan visar den genomsnittliga underhållskostnaden 2020 för de allmännyttiga bostadsföretagen uppdelat på företagsstorlekar (mätt i antal lägenheter) och ortsgrupper.

Kostnader för reparationer, underhåll och komponentbyten 2020, kronor per kvadratmeter/år, fördelat på storleks- och ortsgrupper

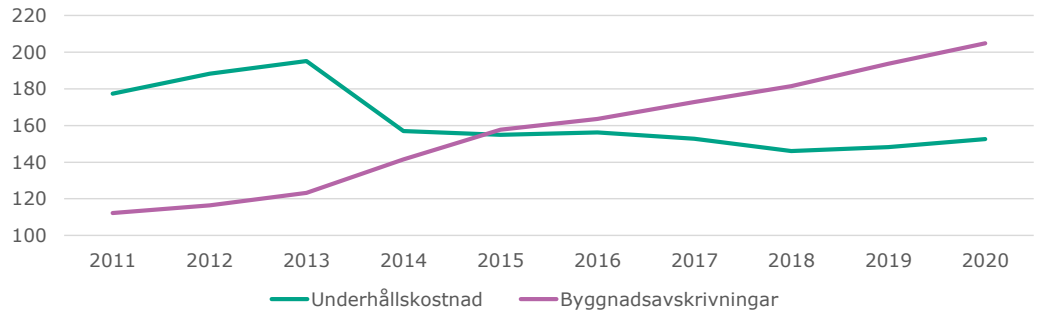


Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020

Kraftigt ökande avskrivningar på sikt

Den del av underhållsutgifterna som redovisas som tillgångar (komponenter) medför avskrivningar i resultaträkningen kommande år. Avskrivningarna ackumuleras i sin tur när underhållsinvesteringarna ökar tillgångarna under flera år.

Utveckling av underhållskostnader och byggnadsavskrivningar, kronor per kvadratmeter/år



Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020

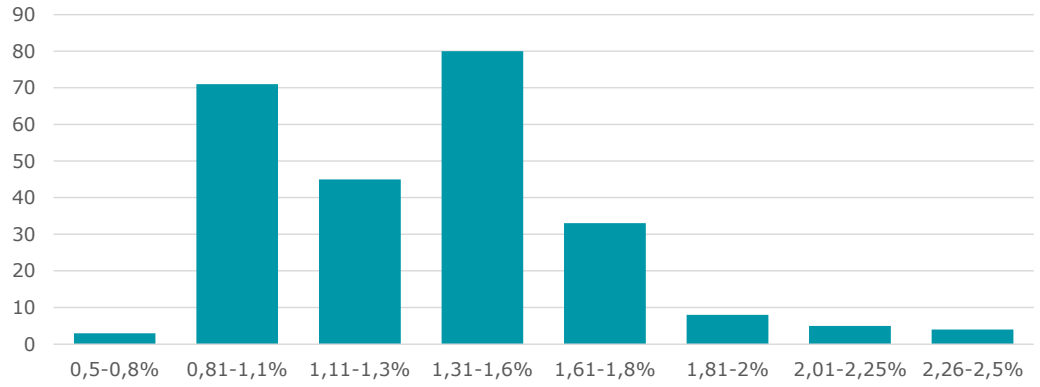
Sedan det så kallade K3-regelverket började tillämpas 2014, har det skett en markant ökning av andelen underhåll som redovisas som investeringar/tillgångar i stället för som kostnader. Det ger sänkta redovisade kostnader för respektive år – men på sikt innebär det kraftigt ökande avskrivningar som ackumuleras, vilket framgår av diagrammet ovan.

Hyresjusteringen 2021

Inför den årliga hyresjusteringen 2021 genomförde de allmännyttiga bostadsföretagen lokala förhandlingar som omfattade drygt 780 000 lägenheter. Den genomsnittliga hyresjusteringen i riket blev 1,37 procent. Lokalt varierar justeringarna mellan 0,5 och 2,5 procent. Spridningen framgår av diagrammet nedan.

Den övervägande andelen överenskommelser medförde hyresjusteringar på mellan 0,81 och 1,6 procent. De procentuella höjningarna slår naturligtvis olika beroende på den befintliga hyresnivån, där spridningen mellan olika orter är relativt stor.

Hyresjusteringar 2021, fördelat på antal medlemsföretag



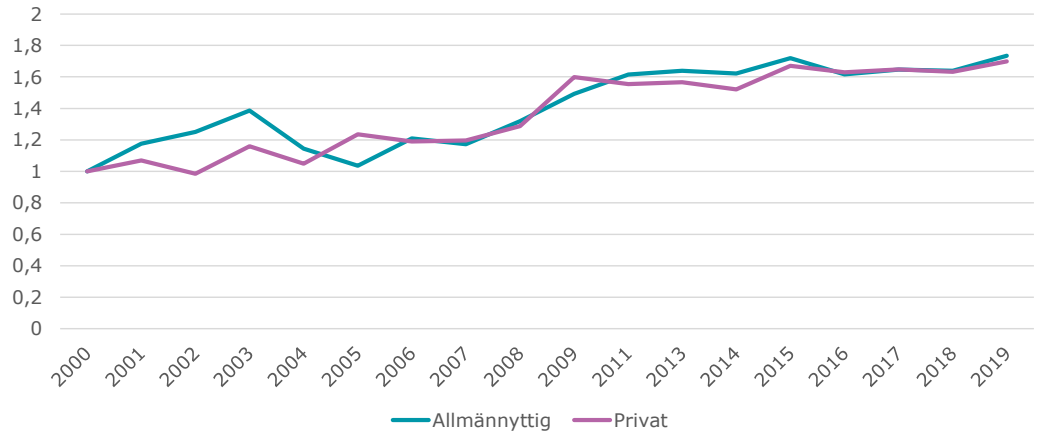
Källa: Sveriges Allmännyttas förhandlingsstatistik

Jämförs antalet lägenheter som omfattas av olika nivåer av hyresjusteringar erhålls ett liknande resultat. Cirka 80 procent av de förhandlade lägenheterna får hyresjusteringar på mellan 0,81 och 1,6 procent.

Hyresjusteringar över tid

Under de senaste 20 åren har de allmännyttiga och privata bostadsföretagens hyresutveckling följts åt relativt väl. Allmännyttan hade en något högre hyresutveckling under åren 2011–2016, efter införandet av Allbolagen.

Hyresjusteringar 2000–2019, samtliga hyresbostäder



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB). Undersökningen bygger på ett statistiskt urval på cirka 15 000 hyresbostäder i hela landet.

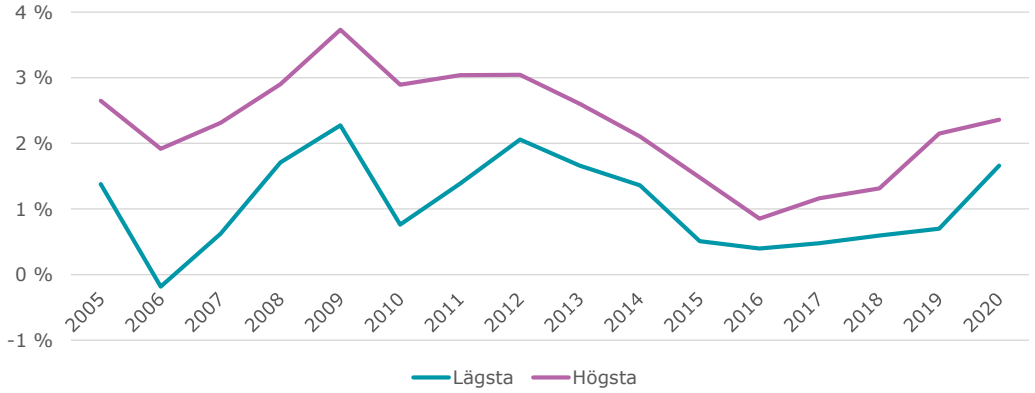
Minskad variation i hyresjusteringarna

Under början av 2000-talet varierade hyresjusteringarna hos allmännyttiga hyresvärdar mellan olika orter kraftigt, men efter 2011 har variationen minskat påtagligt. De lokala förutsättningarna verkar därmed inte ha givits samma utrymme i förhandlingarna som tidigare.

2021 års förhandlingar har präglats av en för liten spridning i hyresjusteringar. Förhandlingsöverenskommelserna tar inte i tillräcklig utsträckning hänsyn till hur lokala förutsättningar, som exempelvis värmekostnader och VA-taxor, påverkar hyresvärdens kostnader. Detta är inte hållbart i längden, om hyresvärdarna ska ha möjlighet att upprätthålla en bra förvaltning.

Diagrammet nedan visar spridningen av allmännyttans förhandlingsresultat över tid i genomsnitt på regional nivå.

Lägsta och högsta hyresjustering i procent av utgående hyra (värdet avser genomsnitt på regional nivå)



Källa: Sveriges Allmännyttas förhandlingsstatistik

Utvecklingen innebär att hyresspridningen avseende den genomsnittliga kvadratmeterhyran mellan olika regioner ökar, medan nivån på de årliga hyresjusteringarna går i motsatt riktning.

Sedan 2011 finns kraftiga tendenser till ansamling kring vissa procentsatser som får genomslag i hela riket, oavsett befintlig hyresnivå och ortens förutsättningar. Den här utvecklingen är en indikation på att man inte lyckats ta hänsyn till de lokala förutsättningarna i den utsträckning som förhandlingssystemet ger möjligheter till.

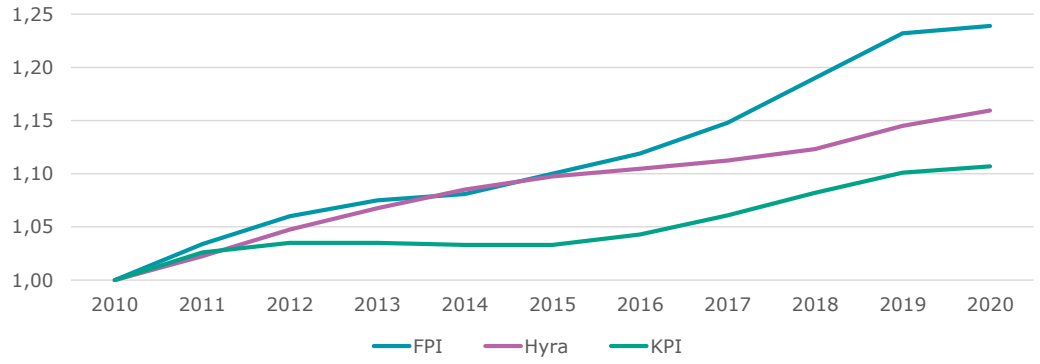
Lokala förutsättningar måste speglas i hyrorna

Respektive orts hyresbostadsutbud och bostadsförsörjningsbehov måste speglas i hyresnivåerna och de årliga hyresjusteringarna om hyresrätten ska kunna utvecklas och bidra till bostadsförsörjningen och en bostadsmarknad i balans. I de årliga lokala förhandlingarna behöver därför större hänsyn tas till de lokala förutsättningarna. Det är själva poängen med lokala hyresförhandlingar. Hyresutvecklingen måste medföra ett långsiktigt ekonomiskt utrymme att upprusta och utveckla befintliga flerbostadshus, så att de håller en konkurrenskraftig standard för både nuvarande och blivande hyresgäster.

Lägre hyresutveckling jämfört med annan prisutveckling

Under den senaste femårsperioden har hyresutvecklingen mattats av i förhållande både till den allmänna prisutvecklingen (mätt som konsumentprisindex) och till faktorprisindex för flerbostadshus. Faktorprisindex mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande, som material av olika slag, utrustning, löner och transporter med mera.

Hyresutveckling, konsumentprisindex och faktorprisindex för flerbostadshus 2010–2020



Källor: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020 och Statistiska Centralbyrån (SCB)

Hyresutvecklingen jämfört med annan prisutveckling

En jämförelse mellan hyresutvecklingen och annan prisutveckling över ännu längre tid är intressant. Under perioden 2000–2020 har 97 medlemsföretag kontinuerligt lämnat uppgifter om bruttohyror till Sveriges Allmännytta. Därigenom undviks resultat som beror på att företagen som ingår i statistiken varierat över tid. Denna population av medlemsföretag har en god spridning och återfinns inom samtliga storleksgrupper och regionala kategorier. Utvecklingen hos denna grupp analyseras nedan.

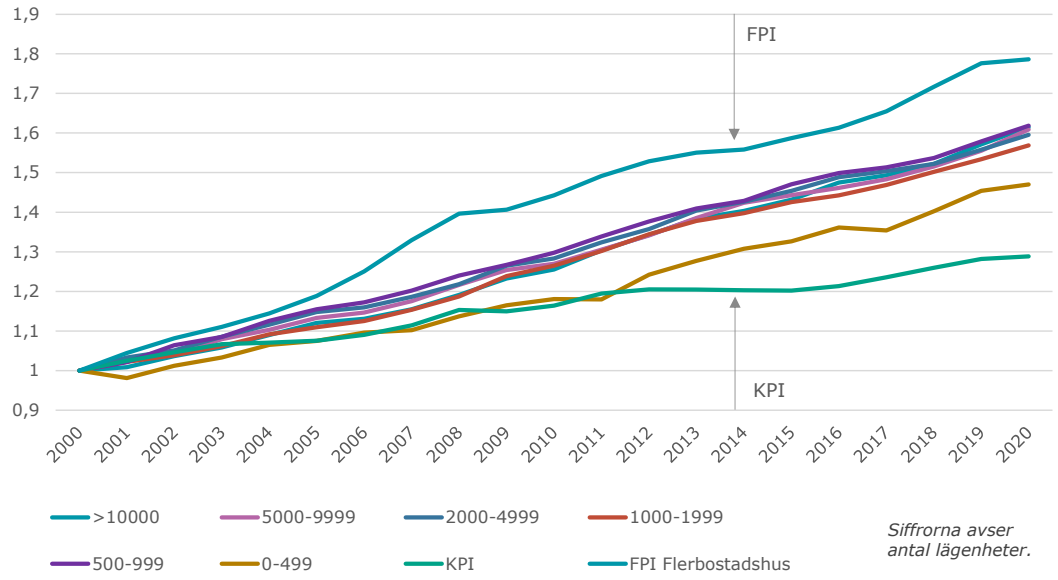
Sett över hela perioden är de genomsnittliga hyresförändringarna mellan 1,3 och 4,8 procent per år för dessa företag. Över hälften av företagen har genomsnittliga hyreshöjningar på mellan två och tre procent per år. Det tyder på en relativt väl samlad genomsnittlig utveckling, trots stora årliga variationer.



Över konsumentprisindex men under faktorprisindex

En jämförelse mellan den långsiktiga hyresutvecklingen och konsumentprisindex samt faktorprisindex för flerbostadshus visar på en tydlig skillnad mellan hyresvärdar av olika storlekskategorier. Hos hyresvärdar med större fastighetsbestånd har hyresutvecklingen legat närmare faktorprisindex, medan företag med färre än 500 lägenheter har haft en svagare hyresutveckling som legat närmare inflationen.

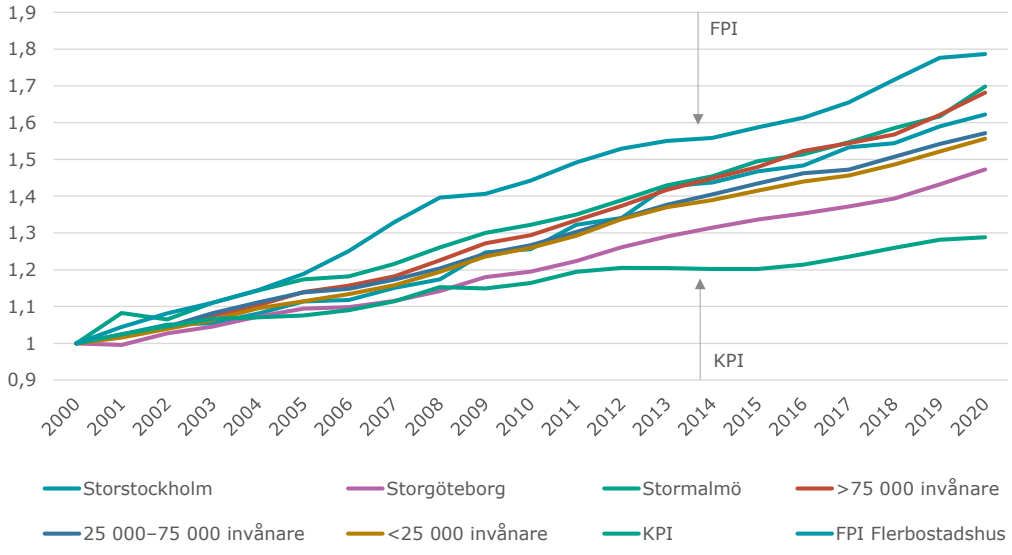
Hyresutveckling 2000–2020 i 97 medlemsföretag, fördelad på företagsstorlek och jämförd med konsumentprisindex och faktorprisindex



Källor: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020 och Statistiska centralbyrån (SCB)

Jämförs olika ortskategorier blir bilden något annorlunda. Vid en sådan jämförelse är det Storgöteborg och de mindre orterna som har haft den svagare hyresutvecklingen över tid.

Hyresutveckling 2000–2020 i 97 medlemsföretag, fördelad på ortskategorier och jämförd med konsumentprisindex och faktorprisindex



Källor: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020 och Statistiska centralbyrån (SCB)

En viktig slutsats av de båda jämförelserna är att hyresutvecklingen under 2000-talet legat något över konsumentprisindex, men understigit faktorprisindex för flerbostadshus.

Genomsnittliga hyresutvecklingen mellan indexserierna

Sett till hela 2000-talet har hyran hos både mindre och större företag, samt i landets olika regioner, utvecklats på en nivå som ligger mellan konsumentprisindex och faktorprisindex för flerbostadshus. Trots att utvecklingen varierat kraftigt mellan olika medlemsföretag under åren har den genomsnittliga utvecklingen över en längre tidsperiod i grova drag balanserat mellan dessa indexserier.

Detta är positivt utifrån ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen. En följsamhet mot den allmänna pris- och kostnadsutvecklingen ger förutsättningar för ett positivt resultat, som kan återinvesteras i verksamheten genom upprustning av befintliga bostäder och nyproduktion.

En närmare analys av utvecklingen under de senaste åren påvisar dock att den utvecklingen brutits. Främst var det åren 2015–2017 som hyresutvecklingen inte motsvarade vare sig inflationen eller faktorprisindex. Det är inte hållbart i ett längre perspektiv.

I sammanhanget är det viktigt att poängtera att ränteutvecklingen har varit gynnsam under den aktuella perioden, vilket motverkat effekterna av de låga hyresjusteringarna, men det förhållandet kommer förr eller senare att ändras.

Lägre hyresnivåer på mindre orter

Hyresnivåerna i storstadsregionerna och de större orterna är också högre jämfört med mindre orter. Detta indikerar att det har funnits en viss korrelation mellan ortens ekonomiska styrka och bostadsbehov, och den genomsnittliga hyresnivån.

Skillnaden i hyresnivåer beror sannolikt också på de aktuella bostädernas standard, det vill säga när de är byggda eller renoverade. En stor andel nyproduktion leder till en högre genomsnittlig hyresnivå, eftersom nybyggda lägenheter generellt sett har en högre hyra.

Oroväckande utveckling under senare år

En analys av utfallet bekräftar bilden att bostadsföretagen har förutsättningar att ha en stabil ekonomi, genom att hyrorna under den senaste 20-årsperioden har utvecklats i en takt som ligger mellan genomsnittet för konsumentprisindex (1,4 procent per år) och faktorprisindex (3,9 procent per år).

Utvecklingen under senare år är dock oroväckande eftersom följsamheten brutits, trots att behoven av både nyproduktion och renovering är stora. Förhandlingsöverenskommelser som tar hänsyn till kostnadsutvecklingen (mätt som konsumentprisindex och faktorprisindex), till ränteutvecklingen och till de kraftigt varierande lokala taxebundna kostnaderna är nödvändiga för att motverka en utveckling som i värsta fall kan ge färre och förfallna hyresbostäder.

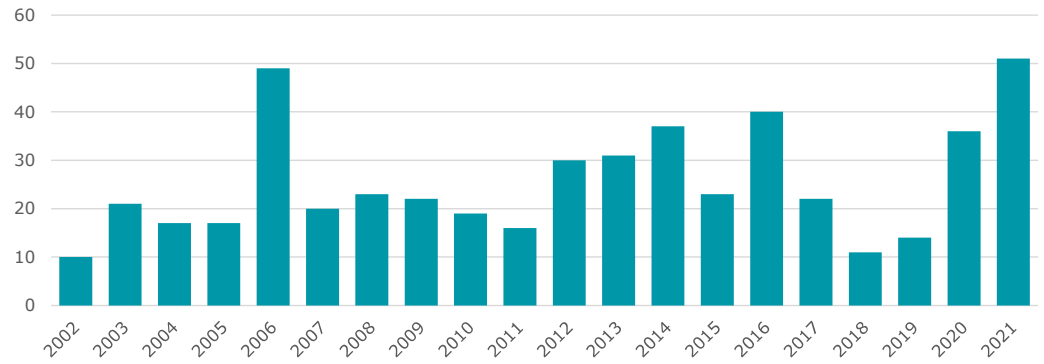
När de lokala parterna inte kommer överens

I omkring nio fall av tio brukar de lokala parterna komma fram till en överenskommelse om den årliga hyresjusteringen. Men i de fall detta inte sker uppstår en lokal tvist. Enligt de förhandlingsordningar som tillämpas mellan Sveriges Allmännyttas medlemsföretag och Hyresgästföreningen ska sådana tvister hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK), som är ett partssammansatt organ med uppgift att förebygga och lösa tvister.

51 lokala tvister inför 2021

Vid förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen 2021 uppstod 51 lokala tvister som hänsköts till HMK. Nio tvister avgjordes av parterna lokalt efter accepterat medlingsbud. 31 tvister avgjordes efter beslut om rekommendation från HMK, varav 14 beslut fattades av oberoende ordförande. I återstående elva fall löste de lokala parterna själva tvisten innan processen i HMK var klar. Utfallen i HMK:s avgöranden varierar mellan 1,28 och 1,9 procent.

Antal ärenden i Hyresmarknadskommittén



Källa: Hyresmarknadskommittén

Under de senaste 20 åren har antalet ärenden som hänskjutits till HMK varierat mellan 10 och 51 per år. Sedan 2016 har antalet ärenden minskat, men inför hyresjusteringarna 2020 och 2021 har antalet åter ökat. Det är svårt att se någon enskild faktor – till exempel bostadsföretagets storlek eller läge i en viss region – som påverkar förekomsten av lokala tvister.

Tvistelösningsprocessen

Det första steget när en tvist hänskjuts till HMK är att parterna begär medling. Då identifieras de frågor som givit upphov till tvisten och om det finns förutsättningar för det lämnar HMK:s medlare ett medlingsbud. I många fall accepterar de lokala parterna medlingsbudet och lägger det till grund för en lokal överenskommelse.

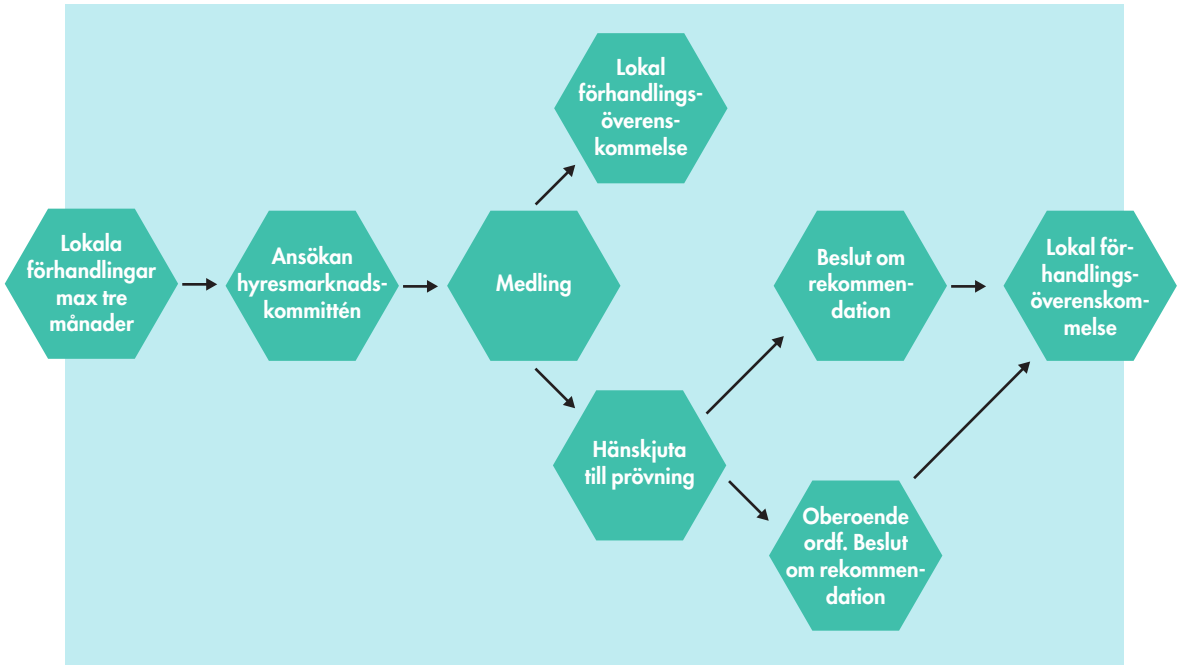
Om en av parterna eller båda förkastar medlingsbudet – eller om det inte lämnats något medlingsbud – kan parterna hänskjuta ärendet vidare till HMK för avgörande.

Tvisten avgörs då av en mindre delegation som består av två ledamöter från respektive organisation, vilket förutsätter enighet för att beslut ska kunna fattas. Om delegationen inte är enig kan den sedan 2018 ta in en oberoende ordförande som får avgöra tvisten.

Parterna har i avtalet om förhandlingsordning lovat varandra att träffa en överenskommelse i enlighet med HMK:s avgörande. Det sker genom att de lokala förhandlingarna återupptas, och då kan parterna i överenskommelsen också bestämma hur hyresjusteringen ska tas ut i beståndet.

Processen i HMK tar mellan två och tre månader från det att ärendet hänskjutits dit. I de fall båda parter accepterar ett medlingsbud blir processen kortare och tar därmed betydligt mindre tid i anspråk.

Tvistelösningsprocessen





Åtgärder för färre tvister

HMK har under de senaste åren vidtagit flera åtgärder i syfte att minska antalet lokala tvister. Genom vägledningar och rekommendationer kring förhandlingsunderlag och förhandlingsprocesser är målet att förhandlingarna ska fungera bättre och att antalet lokala tvister ska minska.

HMK har också utvecklat sitt eget arbete i syfte att effektivisera tvistelösningsprocessen. Den webbaserade plattformen *hyresmarknadskommitten.se* har under 2021 bidragit till en hög takt i handläggningen av ärendena trots den stora mängden ärenden. Här kan tvistande parter på ett enkelt sätt hänskjuta sin tvist till HMK och därefter följa ärendet samt ta del av inlagor från motparten och även de beslut som meddelas.

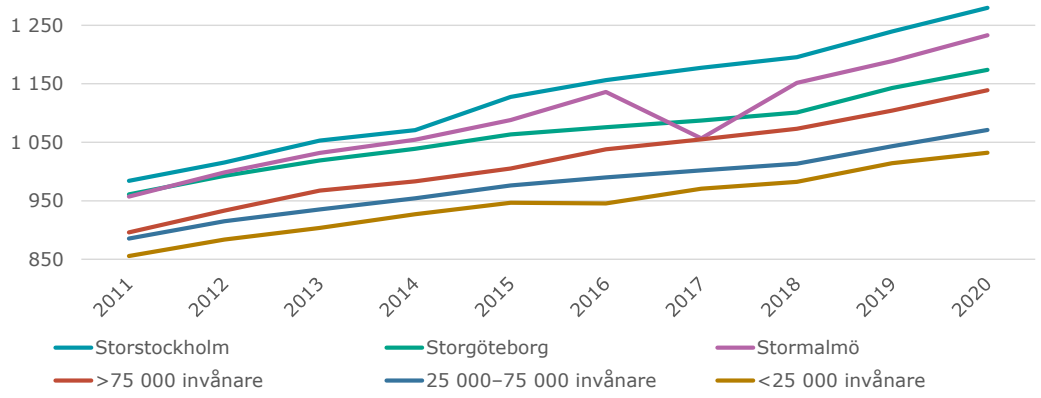
Sammantaget är det en relativt liten andel av förhandlingarna – mellan tre och femton procent – som leder till tvist. Men när så sker, spelar HMK en avgörande roll för parterna, eftersom medling eller beslut löser ett i annat fall låst läge.

Hyresnivåer i allmännyttans bostadsbestånd

Över tid har hyresnivåernas utveckling varierat mellan olika ortsgrupper, samtidigt som spridningen i genomsnittlig hyresnivå har ökat. De högsta hyrorna hittar man inte oväntat i Storstockholm, medan små kommuner med svagare bostadsmarknad har de lägsta hyresnivåerna. En betydande förklaring till detta är att tillskottet av nya lägenheter med högre hyror varit större i Storstockholm.

Spridningen av hyresnivåer i allmännyttans bostadsbestånd mellan olika ortsgrupper framgår av diagrammet nedan. Under den senaste tioårsperioden har skillnaden mellan lägsta och högsta hyresnivå fördubblats.

Utveckling av genomsnittlig hyra, kronor per kvadratmeter/år, fördelat på ortsgrupper



Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020[1]

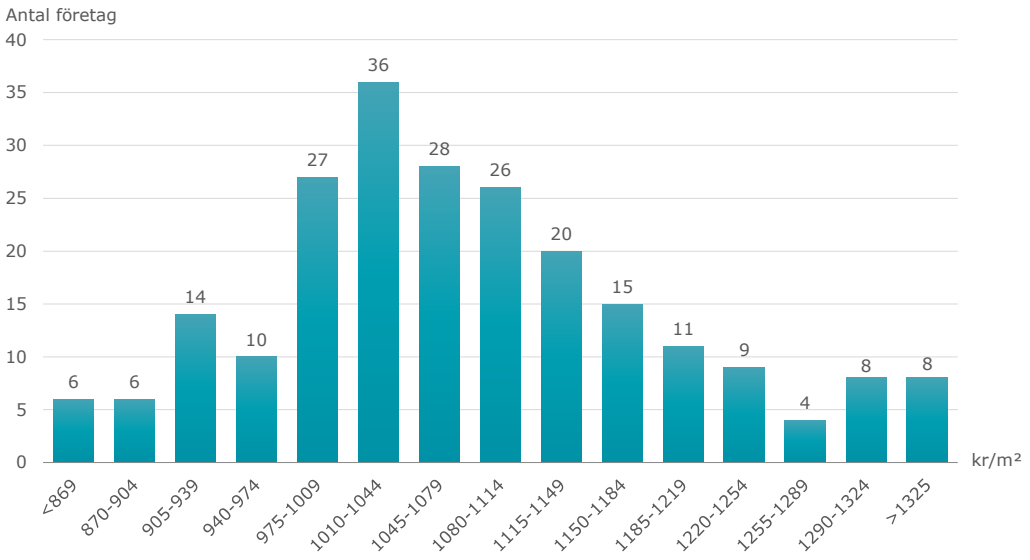
Stora skillnader mellan olika bostadsföretag

Spridningen mellan olika bostadsföretag är också relativt stor, vilket framgår av diagrammet nedan. Med bruttohyror avses hyresintäkter vid full uthyrning dividerat med den genomsnittliga bostadsytan under året.

Diagrammet nedan visar spridningen av den genomsnittliga bruttohyresnivån per kvadratmeter för de allmännyttiga bostadsföretagen 2020.

1 Hacket i kurvan för Stor-Malmö förklaras av att ortsgruppen innehåller relativt få företag. Bortfall av företag under enstaka år får därför stort genomslag i genomsnittssiffrorna.

Fördelning av bruttohyror, kronor per kvadratmeter/år, antal företag



Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2020

Hyresnivåer i hela bostadsbeståndet

Statistiska centralbyrån, SCB, redovisar genomsnittliga hyresnivåer i kronor per kvadratmeter och år utifrån ett statistiskt urval av lägenheter i hela landet. I statistiken särredovisas hyresnivåerna för Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö samt för kommuner utanför storstadsområdena med fler respektive färre än 75 000 invånare. Dessutom separeras uppgifterna för allmännyttiga bostadsföretag respektive privata och övriga fastighetsägare.

Genomsnittliga hyresnivåer 2017–2021, kronor per kvadratmeter/år, samtliga hyresbostäder, fördelat på kommungrupper och ägarkategorier

Årshyra per kvadratmeter		2017	2018	2019	2020	2021
Riket	Allmännyttiga bostadsföretag	1033	1055	1085	1112	1141
	Privata och övriga fastighetsägare	1119	1148	1188	1228	1258
Storstockholm	Allmännyttiga bostadsföretag	1164	1172	1203	1231	1264
	Privata och övriga fastighetsägare	1288	1337	1386	1440	1479
Storgöteborg	Allmännyttiga bostadsföretag	1072	1091	1123	1151	1187
	Privata och övriga fastighetsägare	1195	1220	1274	1290	1323
Stormalmö	Allmännyttiga bostadsföretag	1098	1127	1144	1185	1212
	Privata och övriga fastighetsägare	1215	1257	1287	1344	1372
Övriga kommuner med fler än 75 000 invånare	Allmännyttiga bostadsföretag	1020	1049	1089	1109	1138
	Privata och övriga fastighetsägare	1097	1137	1187	1235	1264
Övriga kommuner med färre än 75 000 invånare	Allmännyttiga bostadsföretag	955	971	996	1024	1048
	Privata och övriga fastighetsägare	956	975	999	1032	1057

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Statistiken visar att hyresnivåerna är högre hos privata hyresvärdar i samtliga områden. Så har varit fallet under hela perioden. Den genomsnittliga hyresutvecklingen under perioden har också varit kraftigare inom det privatägda beståndet än inom allmännyttan. Den generella hyresutvecklingen påverkas av hur stor andel nyproduktion de olika aktörerna har, eftersom nya hyresbostäder har en högre hyresnivå än äldre hyresbostäder. En ökad andel nyproduktion, liksom större upprustningar, bidrar också till en snabbare höjning av hyresnivåerna.



Hyressättning vid nyproduktion av bostäder

Statistiska centralbyrån (SCB) har redovisat förstagångshyror i kronor per kvadratmeter och år, utifrån ett statistiskt urval av 10 000–30 000 nybyggda lägenheter mellan åren 2016 och 2020.

I statistiken särredovisas hyresnivåerna för Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö samt för kommuner utanför storstadsområdena med fler respektive färre än 75 000 invånare. Dessutom separeras uppgifterna för allmännyttan respektive privata företag och organisationer.

Genomsnittlig hyresnivå i nybyggda hyresbostäder 2016–2020, kronor per kvadratmeter/år, fördelat på kommungrupper och ägarkategorier

Årshyra per kvadratmeter		2016	2017	2018	2019	2020
Riket	Allmännyttan	1626	1647	1673	1764	1733
	Privata företag och organisationer	1796	1827	1853	1963	1924
	Totalt	1722	1742	1780	1877	1868
Storstockholm	Allmännyttan	1799	2129	1913	2021	2161
	Privata företag och organisationer	2017	2028	2199	2291	2261
	Totalt	1935	2057	2104	2154	2236
Storgöteborg	Allmännyttan	1806	1881	1683	1856	1882
	Privata företag och organisationer	1923	1918	1999	2081	1988
	Totalt	1891	1899	1836	1960	1954
Stormalmö	Allmännyttan	1584	1512	1777	1753	1787
	Privata företag och organisationer	1705	1852	1848	1880	1850
	Totalt	1662	1688	1821	1835	1823
Övriga kommuner med fler än 75 000 invånare	Allmännyttan	1629	1695	1703	1647	1800
	Privata företag och organisationer	1714	1833	1862	1950	1888
	Totalt	1681	1779	1810	1873	1860
Övriga kommuner med färre än 75 000 invånare	Allmännyttan	1484	1467	1527	1520	1571
	Privata företag och organisationer	1453	1395	1508	1546	1638
	Totalt	1474	1445	1518	1532	1605

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Högre hyror hos privatvärdar

SCB:s statistik visar att privata hyresvärdar – även i nybyggda hus – i genomsnitt har högre hyresnivåer än allmännyttan. Förstagångshyrorna har under femårsperioden ökat över hela landet, men framför allt i Storstockholm. Hyresnivåerna är högst i storstäderna och lägst i kommuner med färre än 75 000 invånare. Investeringsstödet har påverkat hyresnivåerna i varierande utsträckning.

Olika sätt att bestämma hyran vid nyproduktion

Vid nyproduktion kan hyran – ibland kallad förstagångshyran – i princip sättas på tre olika sätt:

- Genom sedvanlig kollektiv förhandling med en hyresgästorganisation.
- Genom kollektiv förhandling med en hyresgästorganisation som leder fram till en överenskommelse om så kallad presumtionshyra. Hyran ska då täcka självkostnaden plus en rimlig avkastning.
- Genom att hyresvärden kommer överens om hyran direkt med den enskilda hyresgästen.

I samtliga fall har hyresgästen rätt att efter sex månader vända sig till hyresnämnden för att få prövat om hyresbeloppet är skäligt.

- Med det första alternativet – en sedvanlig förhandling – sker då en vanlig bruksvärdesprövning. Sannolikheten för en hyressänkning är klart begränsad om andra hyresgäster med kollektivt förhandlade hyror betalar samma hyra och en nivå därmed kan anses etablerad.
- Med det andra alternativet – presumtionshyra – är sannolikheten för en hyressänkning närmast obefintlig. Det beror på att hyresnämnden inte ska göra någon bruksvärdesjämförelse, utan förutsätta (presumera) att hyran är skälig.
- Med det tredje alternativet – så kallad egensatt hyra – sker också en vanlig bruksvärdesprövning. Då är sannolikheten större att hyran kan sänkas. I slutet av 2019 beslutade Svea hovrätt om en sänkning av hyran i en nybyggd fastighet i Uppsala där hyran inte var kollektivt förhandlad.

En hyresvärd som har förhandlingsordning får förhandla hyran direkt med enskilda hyresgäster först efter att de kollektiva förhandlingarna formellt har avslutats, enligt den förhandlingsordning som gäller för huset.

Hyresförhandlingarna måste utvecklas och fungera bättre

År 2011 trädde den nya Allbolagen i kraft, samtidigt som allmännyttan inte längre skulle vara hyresnormerande vid tvister. Dessa lagändringar kom i stor utsträckning att påverka förutsättningarna för att bedriva hyresförhandlingar. De självkostnadskalkyler för fastighetsförvaltningen som tidigare legat till grund för allmännyttans förhandlingar övergavs. Den tradition som utvecklats, att privata hyresvärdar följer allmännyttans förhandlingsresultat, blev därför snabbt inaktuell.

Den frånvaro av partsgemensamma utgångspunkter för förhandlingarna som därmed uppstått har lett till osäkerhet om vad som bör ligga till grund för förhandlingarna, vilket i sin tur har lett till missämja mellan parterna. Det har blivit svårare att träffa förhandlingsöverenskommelser om hyresjustering på nivåer som bägge parter finner acceptabla.

Samsyn behövs om förhandlingens grunder

Det kollektiva förhandlingssystemet innebär fördelar för både hyresvärdar och hyresgäster om det tillämpas på ett ansvarsfullt sätt. Det är ett tidseffektivt och kostnadsbesparande sätt att bestämma många hyror samtidigt.

För att förhandlingarna ska fungera bättre behöver parterna, såväl centralt som lokalt, bli överens om vad som ska vara utgångspunkten för förhandlingarna. Hyresförhandlingslagen anger ramar och villkor för hyresförhandlingarna, men säger inget om vilka grunder förhandlingarna ska bygga på. Det innebär att parterna har en stor frihet – men också ett stort ansvar. Att parterna verkligen blir överens om utgångspunkterna är nödvändigt om förhandlingssystemet ska överleva på längre sikt.

För att hyresförhandlingarna ska bli effektiva och leda till överenskommelser som är acceptabla för båda parter krävs en förståelse inte bara för varandras perspektiv, utan också för de omvärldsfaktorer som påverkar bostadsföretagets ekonomi i ett kortsiktigt såväl som ett långsiktigt perspektiv.

Inom ramen för trepartssamarbetet mellan Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen pågår nu ett gemensamt utvecklingsarbete med fokus bland annat på vad som ska ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna. Parterna är överens om att tillsammans finna en så bred samsyn som möjligt och har en gemensam ambition att lösa denna fråga. Effektiva hyresförhandlingar är viktigt för en bättre fungerande hyresmarknad.

Kontinuerliga möten ökar ömsesidig förståelse

Förhandlingarna kan underlättas väsentligt om de lokala parterna inte möts enbart vid förhandlingstillfället, utan också etablerar en rutin med kontinuerliga planerings- och arbetsmöten. Dessa kan bidra till att utveckla en förståelse för varandras perspektiv, goda relationer och gemensamma målbilder för förhandlingens resultat.

En sådan strukturerad hyresdialog har goda förutsättningar att bli ett forum för parterna att gemensamt ta ett branschsansvar och utveckla hyresrätten för både nuvarande och kommande generationers hyresgäster. Den kan också bidra till att skapa ett gott förhandlingsklimat byggt på förtroende mellan parterna och göra det lättare att förklara för hyresgästerna varför hyran behöver höjas.



Stöd för nuvarande förhandlingssystem

En undersökning som Demoskop genomförde på uppdrag av Sveriges Allmännytta våren 2021 visade att runt två tredjedelar av allmänheten (63 %) och ledande kommunpolitiker (67 %) anser att hyrorna ska fortsätta att förhandlas mellan bostadsföretag och hyresgästorganisationer. Det ifrågasätts bara av 12 procent av allmänheten och 21 procent av politikerna. Stödet för att förhandlingarna ska fortsätta som idag är kompakt bland de rödgröna politikerna (97 %) till skillnad mot de borgerliga där 44 procent är av den uppfattningen.

Långsiktigt värde i att aktörerna tar ansvar och formar hyressättningen

Det ligger ett långsiktigt värde i att marknadens aktörer tar ansvar och själva formar hyressättningen, utan statlig inblandning eller reglering. En bättre tillämpning av befintligt regelverk kan främja en utveckling av upplåtelseformen när det gäller produkter, tjänster och affärsmodeller, förbättra konkurrensen och skapa förståelse för hyresjusteringar.

Det kan även bidra till en strukturerad hyresdialog, där de lokala parterna tar ett gemensamt och långsiktigt ansvar för hyresrätten. Systemet har också visat sig vara motståndskraftigt mot nationella konjunktursvängningar, genom att förhandlingarna sker lokalt och förutsätts ta hänsyn till de lokala förutsättningarna.

Kollektivt förhandlade hyror är också en förutsättning för att åstadkomma en systematisk hyressättning som speglar hur hyresgäster i allmänhet värderar sitt boende.

Bakgrund: Så sätts hyrorna idag

I Sverige bestäms det absoluta flertalet – drygt 80 procent – av alla bostadshyror genom förhandlingar mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation, oftast Hyresgästföreningen. Sådana kollektiva hyresförhandlingar är ett effektivt sätt att justera hyrorna för många bostäder samtidigt. Förhandlingarna bedrivs lokalt och sker normalt en gång per år.

En klausul i hyresavtalet binder hyresgästerna till förhandlingsresultatet, men det finns ingen koppling till medlemskap i Hyresgästföreningen. De hyresgäster som inte vill företrädas av föreningen har rätt att få klausulen slopad.

Vad som ska ligga till grund för de årliga förhandlingarna om hyresjustering regleras inte i lag, utan det bestämmer parterna själva.

Förutsätter rimlig balans mellan parterna

En förutsättning för att det kollektiva förhandlingssystemet ska fungera på ett effektivt sätt är

- att det råder en rimlig balans mellan parternas intressen
- att parterna är ense om vad som ska ligga till grund för förhandlingarna och
- att parterna har en vilja att komma överens om ett resultat som båda uppfattar som acceptabelt.

Systemet kan då bidra till stabilitet på hyresbostadsmarknaden och skapa förutsägbarhet för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

Förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen

Cirka 80 procent av bostadshyrorna sätts och förändras genom kollektiva förhandlingar mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen, enligt hyresförhandlingslagen och avtal om förhandlingsordning mellan parterna.

Förhandlingarna mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen om generella hyresjusteringar avseende hyresvärdens samtliga bostäder sker normalt varje år. Ibland väljer parterna att i stället komma överens om årliga hyresjusteringar två år framåt. Ofta är syftet med flerårsuppgörelser att parterna ska kunna ägna mer tid till utveckling av systematisk hyressättning eller andra förhandlingsfrågor under de två åren.

I de flesta fall sker den årliga hyresjusteringen per den 1 januari, vilket innebär att hyresförhandlingarna genomförs under hösten. Det förekommer också att hyresjusteringen sker per den 1 april, per den 1 juli eller något annat datum.

Enligt hyresförhandlingslagen ska förhandlingarna bedrivas skyndsamt. Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen rekommenderar att förhandlingarna ska vara avslutade inom tre månader från det att parterna påbörjat förhandlingen.

Förhandlingsprocessen i praktiken

Förhandlingarna går i korthet till så att hyresvärden lämnar en framställan om förhandling till Hyresgästföreningen och presenterar ett motiverat yrkande, varefter parterna lämnar bud och motbud, för att till slut träffa en överenskommelse.

Det är många gånger komplicerat att nå fram till en överenskommelse. För att förhandlingarna ska genomföras så bra och effektivt som möjligt rekommenderar Sveriges Allmännytta en process i flera steg.

Den innebär att parterna träffas på ett ”förmöte” innan förhandlingarna påbörjas för att gemensamt gå igenom fakta och bedömningar. Det kan handla om att följa upp tidigare förhandlingsresultat och hyresjusteringar genom åren och om att bedöma hur olika omvärldsfaktorer (som pris- och ränteutveckling) liksom förvaltningskostnader bör påverka hyran. Även hyresvärdens planer och förutsättningar för att upprätthålla en bra förvaltning av bostäderna bör dryftas.

Vid det första förhandlingssammanträdet presenterar och motiverar hyresvärden sitt yrkande. Hyresgästorganisationen kan då ställa frågor eller begära ytterligare underlag inom en vecka. Vid det andra sammanträdet presenterar och motiverar hyresgästorganisationen sitt motbud.

Därefter fortsätter förhandlingarna med bud och motbud. I bästa fall kan en överenskommelse träffas vid samma tillfälle. I annat fall kan det behövas ett eller flera ytterligare sammanträden, men dessa måste genomföras inom tre månader.

Bruksvärdet är lägenhetens praktiska värde ur hyresgästers synvinkel

Hyressättningen ska spegla hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenheternas varierande bruksvärden.

Med bruksvärde avses det praktiska värde en lägenhet har ur hyresgästers synvinkel. Bruksvärdet beror på faktorer som storlek, planlösning, standard och utrustning. De förmåner som ingår, till exempel tillgång till tvättstuga, samt närmiljö, geografiskt läge på orten och andra egenskaper som är av betydelse för de boende ska också beaktas. Bostadens läge och områdets attraktivitet ska således påverka hyressättningen, liksom kvaliteter i fråga om miljö, service och underhåll.

Systematisk hyressättning skapar rättvisa

Att skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra är viktigt för att skapa rättvisa mellan hyresgäster och för att utveckla hyresrätten som boendeform genom att underlätta prissättningen av ett mer varierat utbud.

En sådan hyresstruktur brukar benämnas systematisk hyressättning och har genomförts på omkring 40 orter i landet. På andra orter pågår ett utvecklingsarbete, men på flertalet orter har inget sådant arbete påbörjats.

Inom ramen för det så kallade trepartssamarbetet mellan Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen pågår nu ett utvecklingsarbete med fokus på att utveckla systematisk hyressättning och att låta hyran påverkas av förvaltningskvaliteten.

Besittningsskydd förutsätter skälig hyra

Bostadshyresgäster har som huvudregel besittningsskydd. Det innebär att de har rätt att bo kvar i sina hem förutsatt att de betalar hyran, inte stör grannarna och inte heller på annat sätt gör något som allvarligt strider mot hyresavtalet och reglerna i hyreslagen.

För att besittningsskyddet ska fungera i praktiken anger hyreslagen att det ska finnas en övre gräns för hur hög hyra en hyresvärd kan ta ut, det vill säga vad som är ett skäligt hyresbelopp för den aktuella lägenheten.

Om en hyresvärd och en hyresgäst tvistar om huruvida ett hyresbelopp är skäligt eller inte avgör hyresnämnden vad som är ett skäligt belopp. Det fastställs genom en jämförelse med hyrorna för andra lägenheter – som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga – eller genom en så kallad allmän skälighetsbedömning. Bruksvärdesreglerna i hyreslagen utgör med andra ord inte en hyresreglering, utan syftar endast till att fastställa skäligt hyresbelopp om en hyresvärd och en hyresgäst inte är överens.

Fakta om Demoskops undersökning av vad allmänheten och ledande kommunpolitiker tycker om hyror

Undersökningen gjordes mars–april 2021. Allmänheten (2102 respondenter) intervjuades inom ramen för en slumpmässigt rekryterad webbpanel med personer som är 18 år eller äldre. Resultatet för allmänheten har vägts med avseende på kön, ålder och region för att på bästa sätt motsvara målgruppen. Politiker som sitter i kommunstyrelse (208 respondenter) tillfrågades genom webbintervjuer vilka kompletterades med telefonintervjuer. Resultatet för politikerna är ovägt.

Vad händer med hyrorna – och varför?

Vad har utfallet av hyresförhandlingarna blivit över åren? Hur skiljer det sig mellan olika orter? Är det vanligt att parterna inte kommer överens lokalt och vad händer då? Hur har hyresnivåerna förändrats jämfört med andra kostnader? Vad anser svenska folket om hyressättning?

I den här rapporten vill vi med hjälp av fakta, statistik och analys bidra till att öka kunskapen om hur hyressättningen runt om i landet ser ut och fungerar idag.

Rapporten vänder sig till dig som arbetar på eller sitter i styrelsen för ett bostadsföretag eller på annat sätt arbetar professionellt med fastighetsekonomi och hyresfrågor. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitiken och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15, 2 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Foto: Scandinav, 2021/11, 13903