SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Vad händer med hyrorna – och varför?

En marknadsrapport
från Sveriges Allmännytta



Förord

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

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? Hur långt har arbetet kommit med en hyressättning som speglar hyresgästernas värderingar av lägenheternas bruksvärden? Vad har presumtionshyrorna inneburit? 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, trygg och konkurrenskraftig upplåtelseform med lönsamhet för fastighetsägaren och ett bra 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. Sveriges Allmännytta kommer framdeles att ge ut en aktuell marknadsrapport om hyror en gång om året.

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

Anders Nordstrand
Vd för Sveriges Allmännytta

Innehåll

Förord 2
Så sätts hyrorna idag 4
Grunden för hyresutvecklingen 7
Förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen 12
Hyresjusteringen 2020 13
Hyresjusteringar över tid 14
När de lokala parterna inte kommer överens 16
Hyresnivåer i allmännyttans bostadsbestånd 19
Hyresnivåer i hela bostadsbeståndet 21
Lägre hyresutveckling jämfört med andra kostnadsökningar 23
Den systematiska hyressättningen behöver utvecklas 27
Erfarenheter av arbete med systematisk hyressättning 29
Hyressättning vid nyproduktion av bostäder 31
Tillämpning av presumtionshyra för nya bostäder 33
Hyresförhandlingarna måste utvecklas och fungera bättre 35

Så sätts hyrorna idag

Det finns idag omkring fem miljoner bostäder i Sverige och lite drygt hälften av dem ligger i flerbostadshus. En och en halv miljon av dessa är hyresbostäder.

I 257 av Sveriges 290 kommuner dominerar hyresrätten som upplåtelseform i flerbostadshusen. Drygt hälften av hyresbostäderna är privatägda och knappt hälften ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Allmännyttans andel på de lokala hyresmarknaderna varierar mellan 0 och 88 procent.

Merparten förhandlas kollektivt

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.

Förändrad spelplan 2011

Fram till 2011 var allmännyttan hyresnormerande och alla hyresförhandlingar utgick från allmännyttans självkostnadskalkyl för fastighetsförvaltningen. Under åren därefter har parterna inte varit överens om utgångspunkterna för de lokala hyresförhandlingarna.

Nu pågår en dialog mellan Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om vilka faktorer som bör ligga till grund för de årliga förhandlingarna om hyresjustering. Under 2020 genomförs också en statlig utredning, Mer effektiva hyresförhandlingar, som bland annat ska lämna förslag som erbjuder ett stabilt ramverk för förhandlingarna och bidrar till förutsebarhet i fråga om hur förhandlingar bedrivs.

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.

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 till att fastställa skäligt hyresbelopp om en hyresvärd och en hyresgäst inte är överens.

Hyressättningen allt mer omdiskuterad

I den bostadspolitiska diskussionen har hyresfrågorna fått en mer framträdande roll under senare år. Det gäller både förhandlingssystemets funktionssätt, den systematiska hyressättningen och bruksvärdessystemets innebörd. Diskussionen knyts ihop med frågor om hur bostadsbyggandet ska öka, hur rörligheten ska stimuleras, hur trångboddheten ska motverkas och hur personer som saknar bostad ska få tillgång till det utan att nuvarande hyresgäster förlorar sina bostäder.



Tre pågående utredningar

Tre statliga utredningar har tillsatts i närtid, som ett direkt resultat av den sakpolitiska överenskommelsen (det så kallade januariavtalet) mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet:

- *Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion* ska lämna förslag på en modell med fri hyressättning, inklusive tariffsystem, för nyproducerade lägenheter. Den ska även utreda hur statistik om hyresnivåer kan göras tillgänglig.
- *Utredningen om läge och kvalitet i hyressättningen* är en kommission som ska kartlägga och analysera hur bostädernas läge och kvalitet beaktas i förhållande till andra faktorer i hyressättningen. Kommissionen har också i uppdrag att föreslå lämpliga åtgärder från statens sida – om den konstaterar att lägesfaktorn och lägenheternas kvalitet inte beaktas i tillräcklig utsträckning.
- *Utredningen om mer effektiva hyresförhandlingar* ska lämna förslag om hur de kollektiva hyresförhandlingarna kan effektiviseras och även förslag om ett oberoende skiljeförfarande, som ska pröva de tvister som kan uppstå i de årliga förhandlingarna om hyresjustering.

Samtliga utredningar ska vara genomförda före sommaren 2021.

Grunden för hyresutvecklingen

Allmännyttan ska enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer. Av förarbetena till lagen framgår att affärsmässighet inte behöver innebära en strävan efter kortsiktig vinstmaximering, men att utgångspunkten bör vara en strävan efter i vart fall långsiktig vinst. Detta är också nödvändigt för att bostäderna ska kunna underhållas och utvecklas i takt med behov och efterfrågan.

Affärsmässighet kombinerat med samhällsansvar

I allmännyttans uppdrag ingår samtidigt att ta ett samhällsansvar, och i det ligger att bidra till en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling. 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, som främjar en långsiktigt hållbar förvaltning och utveckling av hyresbostäderna, samt bevarar hyresrättens konkurrenskraft och attraktivitet som boendeform.

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 en lång tid krävs fastighetsskötsel, städning, underhåll, reparationer samt försörjning av värme, vatten, el och avfallshantering och även en viss administration.

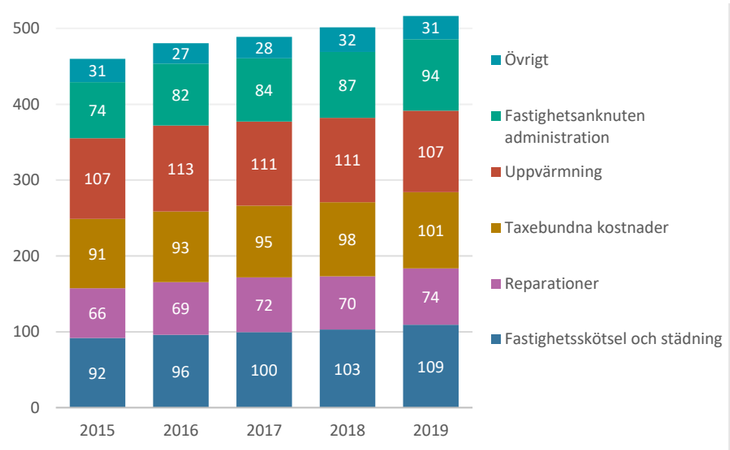
Dessa kostnader förändras naturligtvis över tid. Vissa av kostnaderna kan hyresvärden påverka genom förvaltningen, men en betydande del av kostnadsmassan kan bara påverkas genom åtgärder som kräver investeringar, som exempelvis energieffektivisering genom nya installationer.

Tolv procents ökning på fem år

Sett över en femårsperiod har driftkostnaderna hos de allmännyttiga bostadsföretagen i genomsnitt ökat med tolv procent, eller cirka 2,4 procent per år, och den utvecklingen bör återspeglas i hyresjusteringarna.

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

Driftkostnader, kronor per kvadratmeter (löpande priser)



Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019

Stora åtgärder kan medföra hyreshöjningar

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

Dessa behov av 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 cirka 150 000 lägenheter ha behov av betydande renoveringsåtgärder under de närmaste tio åren.

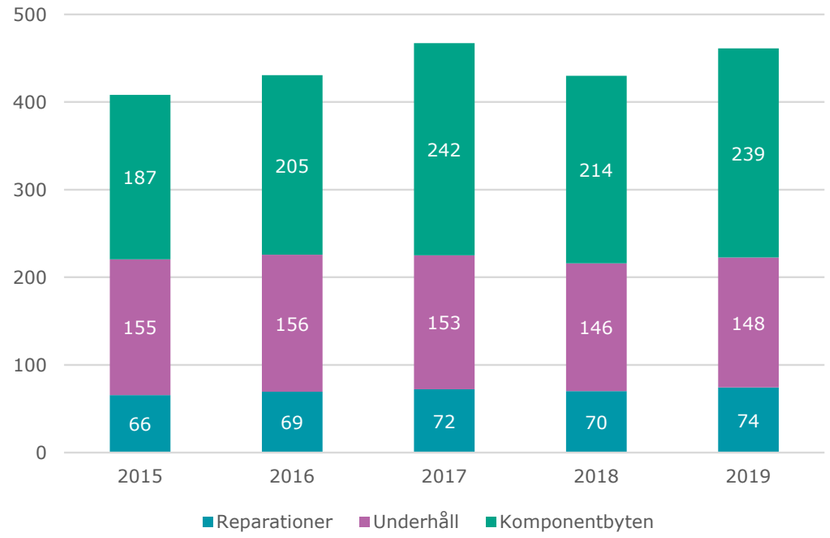
Alla stora åtgärder ger inte rätt att justera hyran

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

Underhållskostnader, kronor per kvadratmeter (löpande priser)



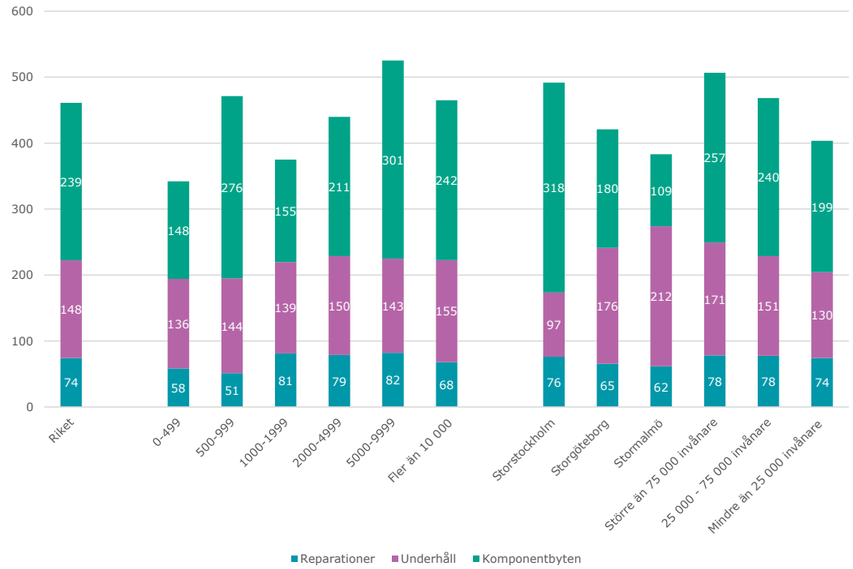
Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019

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 Stor-Stockholm, på större orter och i stora företag. Där aktiveras också en större del av utgifterna som tillgångar.

Diagrammet på nästa sida visar den genomsnittliga underhållskostnaden 2019 för de allmännyttiga bostadsföretagen uppdelat på företagsstorlekar (mätt i antal lägenheter) och ortsgrupper.

Underhållskostnader 2019, kronor per kvadratmeter, fördelat på storleks- och ortsgrupper

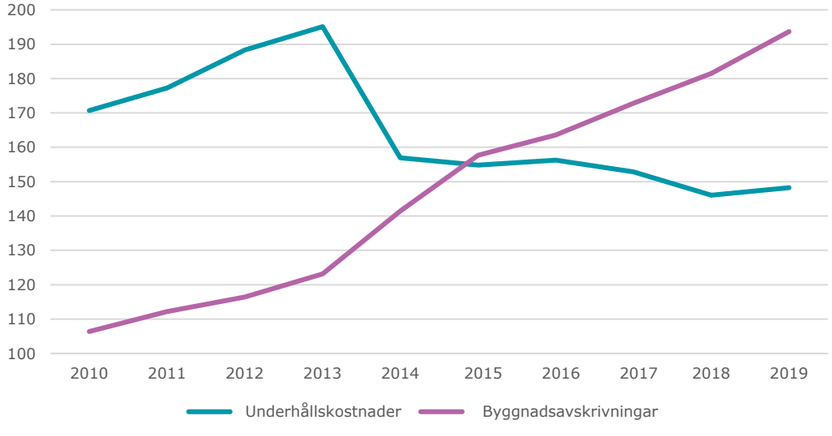


Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019

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

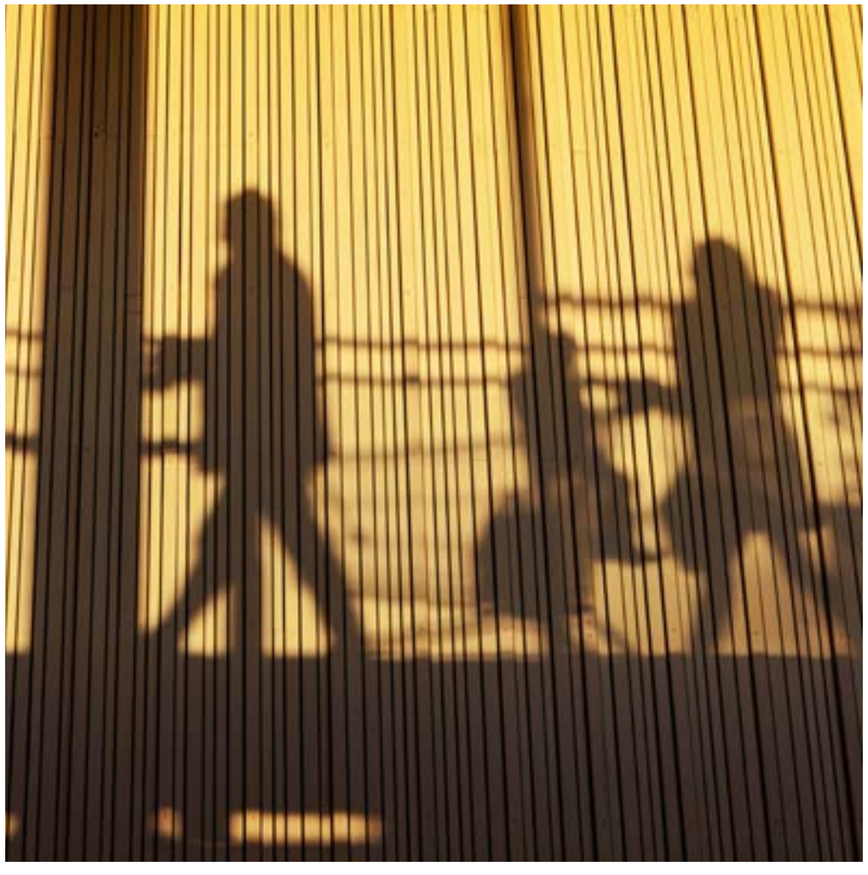


Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019

Sedan det så kallade K3-regelverket infördes 2013, och började tillämpas från och med 2014, har det skett en markant ökning av andelen underhåll som redovisas som investeringar/tillgångar istället för som kostnader. Det ger sänkta redovisade kostnader för respektive år – men innebär på sikt kraftigt ökande avskrivningar som ackumuleras. Dessa kommer att tynga bostadsföretagens resultat under en lång tid framöver, vilket framgår av diagrammet ovan.

Befolkningsutvecklingen varierar avsevärt

Förutsättningarna för hyresnivåerna och deras utveckling påverkas även av förhållandena på den ort där fastigheterna är belägna. Vissa orter har en kraftig befolkningstillväxt, tack vare ett expansivt näringsliv eller närhet till en större stad. Där finns oftast ett behov av att bygga fler hyresrätter. Andra orter har en vikande befolkningsutveckling, men samtidigt en ökad andel äldre, vilket också kan innebära ett behov av och en efterfrågan på hyresrätter.



Förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen

Bostadshyror sätts och förändras i de flesta fall (cirka 80 procent av hyresbostäderna) 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 en hyresjustering för två år. 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. Men 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.

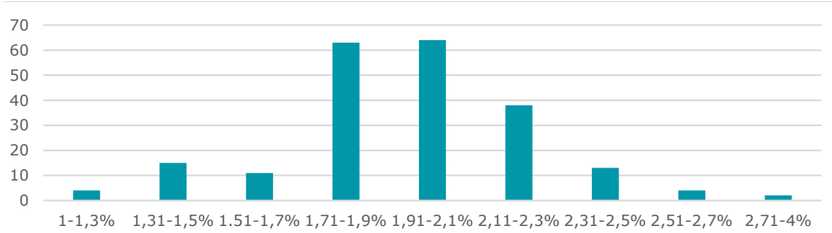
Därefter fortsätter förhandlingarna med bud och motbud. I bästa fall kan en överenskommelse träffas vid samma tillfälle, annars kan det behövas ett eller flera ytterligare sammanträden, dock inte under en längre tid än tre månader.

Hyresjusteringen 2020

Inför den årliga hyresjusteringen 2020 genomförde Sveriges Allmännyttas medlemsföretag lokala förhandlingar som omfattade drygt 715 000 lägenheter. Resultatet av förhandlingarna blev justeringar som varierar mellan en och fyra procent. Spridningen framgår av diagrammet nedan.

Den övervägande andelen överenskommelser medförde hyresjusteringar på mellan 1,7 och 2,1 procent. Spridningen är således relativt liten i förhållande till skillnaderna i förutsättningar och hyresnivåer i olika delar av landet.

Hyresjusteringar 2020, fördelat på antal medlemsföretag



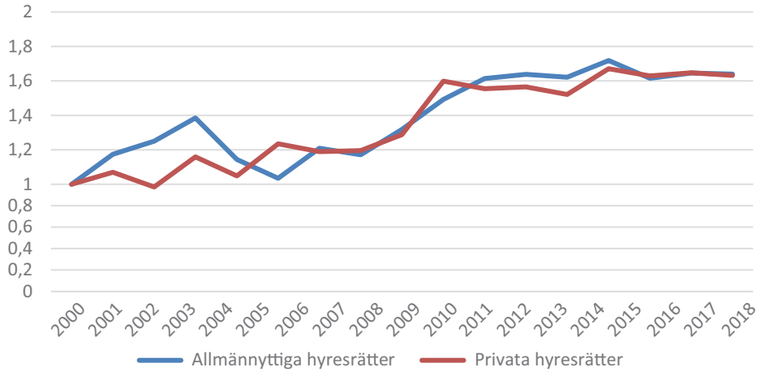
Källa: Sveriges Allmännyttas förhandlingsstatistik

Jämförs antalet lägenheter som omfattas av olika nivåer av hyresjusteringar erhålls ett liknande resultat. Cirka 70 procent av de förhandlade lägenheterna får hyresjusteringar på mellan 1,7 och 2,1 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 2000–2018, samtliga hyresbostäder[1]



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Minskad variation i hyresjusteringarna

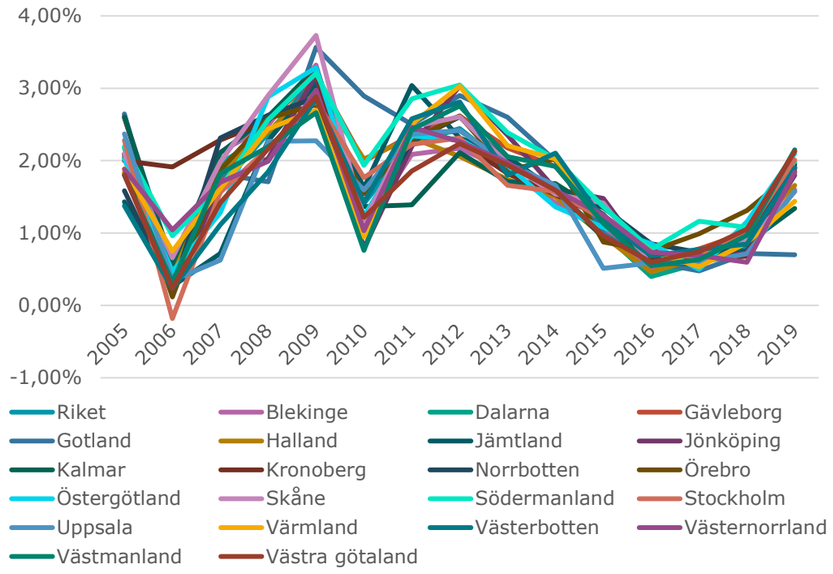
Under början av 2000-talet varierade hyresjusteringarna hos allmännyttiga hyresvärdar mellan olika orter kraftigt, men efter 2011 har variationen minskat påtagligt. De lokala förutsättningarna verkar därmed inte ha givits samma utrymme i förhandlingarna som tidigare.

2020 års förhandlingar har, trots ett välkommet trendbrott, 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 på nästa sida visar spridningen av allmännyttans förhandlingsresultat över tid fördelat länsvis.

1. Statistiska centralbyråns (SCB:s) undersökning bygger på ett statistiskt urval på cirka 15 000 bostäder i hela landet.

Spridning av förhandlingsresultat (hyreshöjning i procent av utgående hyra)



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. Särskilt år 2016 var ansamlingen mellan 0,4 och 0,8 procent markant. Efter 2017 syns ett trendbrott med något högre justeringar, men fortfarande med en stark ansamling mellan 1,5 och 2 procent.

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. Trendbrottet är därför viktigt om bostadsföretagen ska kunna förvalta och rusta hyresbostäder långsiktigt med nuvarande kostnadsutveckling.

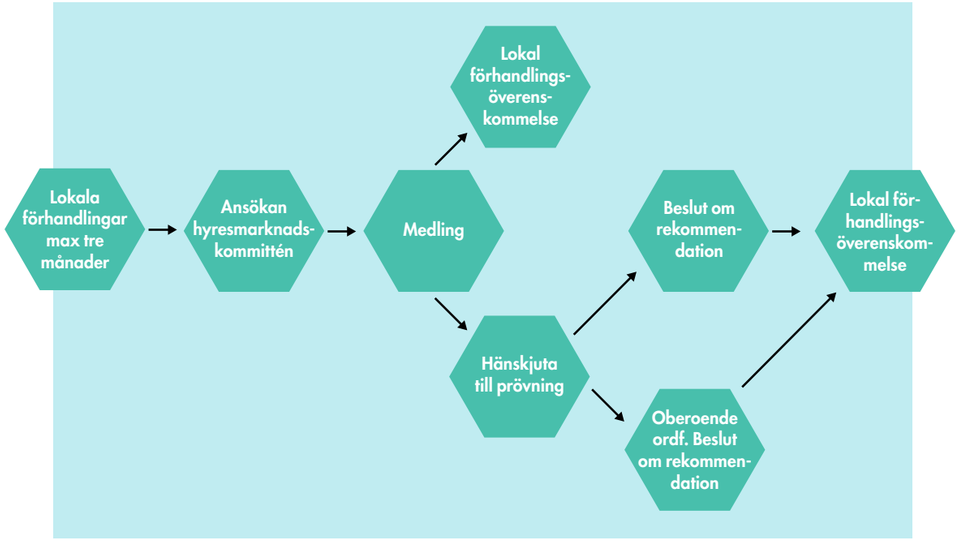
Lokala förutsättningar måste speglas i hyrorna

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.

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).

Tvistelösningsprocessen



HMK är ett partssammansatt organ som konstituerades 1957 av Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen med uppgift att förebygga och lösa tvister. Kommittén består av tio ledamöter och tio ersättare, med lika antal representanter från varje organisation.

Tvisterna avgörs dock av en mindre delegation som består av två ledamöter från respektive part, 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. Detta har hittills skett i två till tre ärenden årligen.

Process i flera steg

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 gemensamt 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, varefter resultatet meddelas till de lokala parterna.

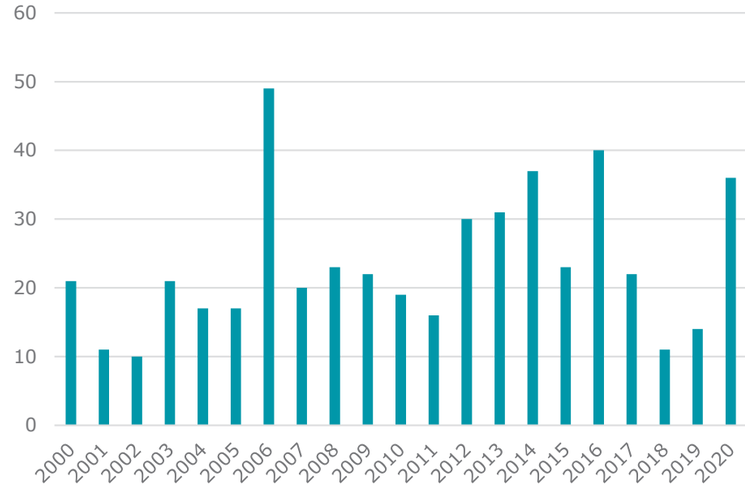
Parterna har i avtalet om förhandlingsordning lovat varandra att träffa en överenskommelse i enlighet med HMK:s avgörande. Det sker genom att de lokala förhandlingarna återupptas, och då kan parterna i överenskommelsen också bestämma hur hyresjusteringen ska tas ut i beståndet.

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

36 lokala tvister under 2020

Vid förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen 2020 uppstod 36 lokala tvister som hänsköts till HMK. Utfallen i HMK:s avgöranden varierar mellan 1,7 och 2,6 procent.

Antal ärenden i Hyresmarknadskommittén



Källa: Hyresmarknadskommittén

Under de senaste 20 åren har antalet ärenden som hänskjutits till HMK varierat mellan 10 och 49 per år. Sedan 2016 har antalet ärenden minskat, men inför år 2020 har antalet åter ökat. Det är svårt att se någon enskild faktor – till exempel bostads-

företagets storlek eller läge i en viss region – som påverkar frekvensen av lokala tvister.

Åtgärder för färre tvister

HMK har under de senaste åren vidtagit flera åtgärder i syfte att minska antalet lokala tvister som hänskjuts dit. 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. Inför förhandlingarna om 2020 års hyresjustering digitaliserades stora delar av processen genom skapandet av den webbaserade plattformen hyresmarknadskommitten.se. 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.

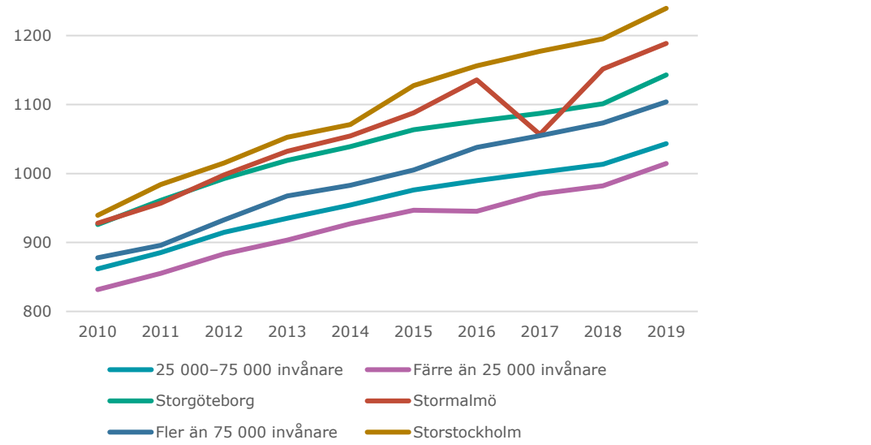


Hyresnivåer i allmännyttans bostadsbestånd

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 hyresnivåer, kronor per kvadratmeter, fördelat på ortsgrupper



Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019[2]

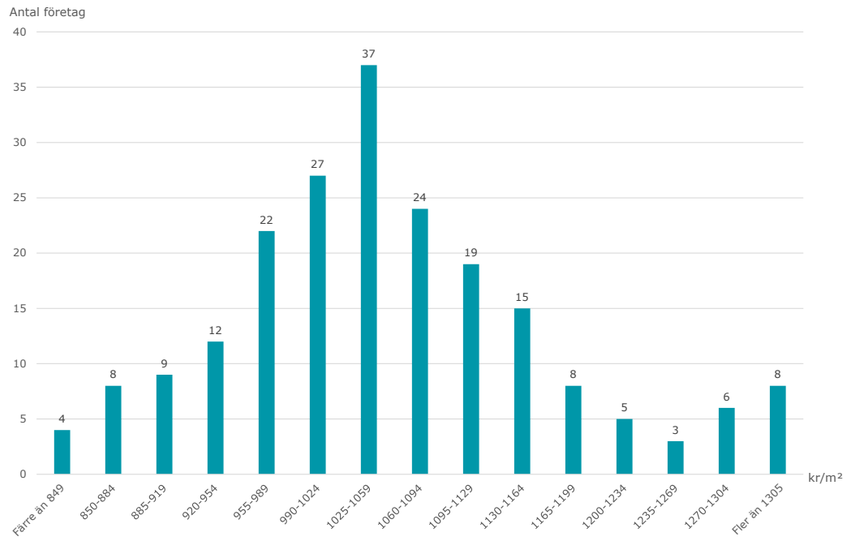
Stora skillnader mellan olika bostadsföretag

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 på nästa sida visar spridningen av den genomsnittliga bruttohyresnivån per kvadratmeter för de allmännyttiga bostadsföretagen 2019.

2 ”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, antal företag



Källa: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019

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 invånare än 75 000. Dessutom separeras uppgifterna för allmännyttiga bostadsföretag respektive privata och övriga fastighetsägare.

Genomsnittliga hyresnivåer 2016-2020, kronor per kvadratmeter, samtliga hyresbostäder, fördelat på regioner och ägarkategorier

Årshyra per kvadratmeter		2016	2017	2018	2019	2020
Riket	Allmännyttiga bostadsföretag	1018	1033	1055	1085	1112
	Privata och övriga fastighetsägare	1089	1119	1148	1188	1228
Storstockholm	Allmännyttiga bostadsföretag	1126	1164	1172	1203	1231
	Privata och övriga fastighetsägare	1263	1288	1337	1386	1440
Storgöteborg	Allmännyttiga bostadsföretag	1055	1072	1091	1123	1151
	Privata och övriga fastighetsägare	1161	1195	1220	1274	1290
Stormalmö	Allmännyttiga bostadsföretag	1082	1098	1127	1144	1185
	Privata och övriga fastighetsägare	1183	1215	1257	1287	1344
Övriga kommuner med fler än 75 000 invånare	Allmännyttiga bostadsföretag	1004	1020	1049	1089	1109
	Privata och övriga fastighetsägare	1070	1097	1137	1187	1235
Övriga kommuner med färre än 75 000 invånare	Allmännyttiga bostadsföretag	944	955	971	996	1024
	Privata och övriga fastighetsägare	939	956	975	999	1032

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Statistiken visar att hyresnivåerna är högre hos privata hyresvärdar i samtliga områden. Så har varit fallet under hela perioden, förutom på de mindre orterna där allmännyttan hade en marginellt högre genomsnittlig hyra år 2016. Den genomsnitt-

liga 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 äldrebostäder. En ökad andel nyproduktion, liksom större upprustningar, bidrar också till en snabbare höjning av hyresnivåerna.



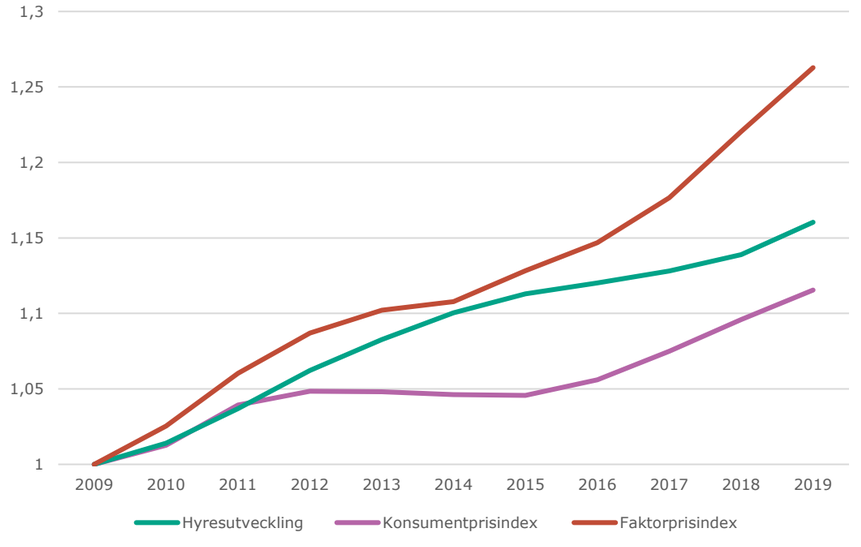
Lägre hyresutveckling jämfört med andra kostnadsökningar

Under de senaste tio åren 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, transporter med mera.

Nödvändigt trendbrott

En sådan utveckling är inte långsiktigt hållbar och det trendbrott som kan skönjas mellan 2018 och 2019 är därför nödvändigt för att bra hyresbostäder ska kunna erbjudas även för kommande generationers hyresgäster.

Hyresutveckling, konsumentprisindex och faktorprisindex för flerbostadshus 2009–2019



Källor: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019 och Statistiska Centralbyrån (SCB)

Hyresutvecklingen jämfört med andra kostnadsökningar

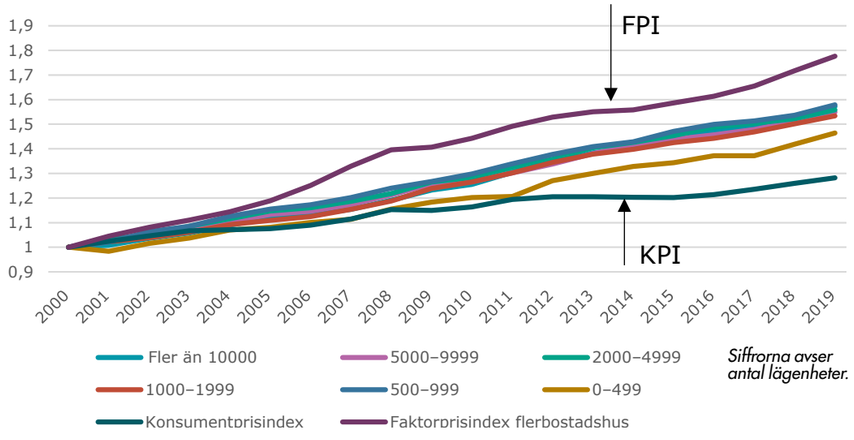
En jämförelse mellan hyresutvecklingen och annan kostnadsutveckling över ännu längre tid är intressant. Under perioden 2000–2019 har 100 medlemsföretag kontinuerligt lämnat uppgifter om bruttohyror till Sveriges Allmännytta. Därigenom undviks resultat som beror på att företagen som ingår i statistiken varierat över tid. Denna population av medlemsföretag har en god spridning och återfinns inom samtliga storleksgrupper och regionala kategorier. Utvecklingen hos denna grupp analyseras i följande avsnitt.

Sett över hela perioden är de genomsnittliga hyresförändringarna mellan 1,5 och 4,2 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.

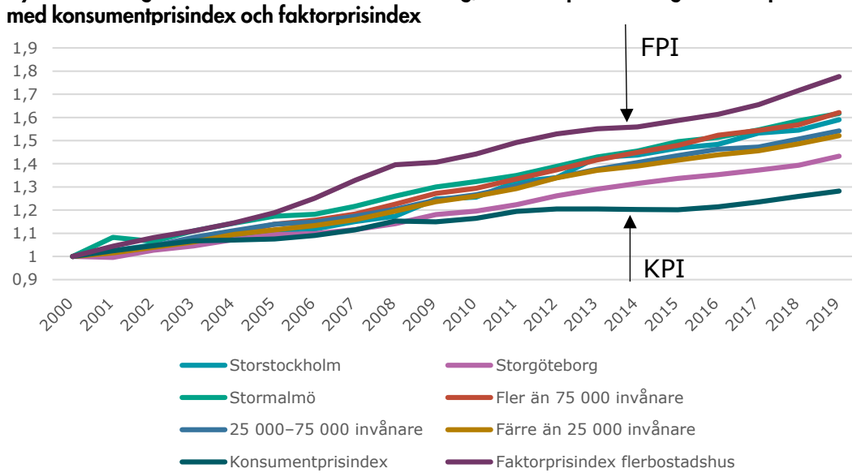
Hyresutveckling 2000–2019 i 100 medlemsföretag, fördelad på företagsstorlek och jämförd med konsumentprisindex och faktorprisindex



Källor: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019 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 2000–2019 i 100 medlemsföretag, fördelad på ortskategorier och jämförd med konsumentprisindex och faktorprisindex



Källor: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019 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 till 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 den situationen 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 eller efterfrågan, 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.

En analys av utfallet bekräftar dock 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 (fyra procent per år).

Oroväckande utveckling under senare 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 lokala taxebundna kostnaderna är nödvändiga för att motverka en utveckling som i värsta fall kan ge färre och förfallna hyresbostäder.

Genom att utveckla underlagen till de kommande hyresförhandlingarna – så att hänsyn tas till både den generella prisutvecklingen i samhället och utvecklingen av betydande kostnadsposter för bostadsföretagen – kan hyresrätten åter få förutsättningar att utvecklas som ett konkurrenskraftigt, attraktivt och hållbart boende både idag och för kommande generationer.

Den systematiska hyressättningen behöver utvecklas

Det är viktigt att bostadens läge och områdets attraktivitet – liksom kvaliteter i fråga om miljö, service och underhåll – får genomslag i hyressättningen. Den ska, som tidigare nämnts, spegla hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenheters varierande bruksvärden.

Med bruksvärde avses det praktiska värde som en lägenhet har ur hyresgästers synvinkel. Bruksvärdet avgörs av faktorer som lägenhetens storlek, planlösning, standard och utrustning, förmåner i och kring huset samt närmiljö, tillgång till service, geografiskt läge på orten och andra egenskaper som är av betydelse för hyresgäster i allmänhet.

Likvärdiga lägenheter bör ha lika hyra, oavsett fastighetsägare, och skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra.

Rättvisa och förutsägbarhet

En systematisk och transparent hyressättning skapar rättvisa mellan hyresgäster. Den främjar också en utveckling av hyresrätten som upplåtelseform genom att underlätta prissättningen av ett mer varierat utbud. Den bidrar även till att öka transparensen och förståelsen för hur hyror sätts och vad som påverkar hyresnivån, samt till ökad förutsägbarhet för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

Bruksvärdessystemet innebär att hyresnämnden – vid en tvist – fastställer skälig hyra för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. I första hand ska jämförelse då ske med andra lägenheter som har en kollektivt förhandlad hyra.

Parternas ansvar

Hur mycket hyran ska skilja sig mellan lägenheter med olika bruksvärde är däremot inte en fråga för hyresnämnderna, utan ett ansvar för parterna på hyresmarknaden.

Förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen har fokus på den generella nivån och inte på enskilda bostäders bruksvärde. Med tiden har det på många orter uppstått en skevhet i relationen mellan bruksvärde och hyresnivå inom beståndet. Relationen kan också ha påverkats genom nyproduktion och omvärldsförändringar som parterna inte tagit hänsyn till i tidigare förhandlingar.

De lokala parterna måste ta sitt ansvar för att hyressättningen på orten speglar hyresgästernas värderingar av lägenheternas varierande bruksvärden. För att lyckas med detta krävs ett samarbete mellan allmännyttan, de privata hyresvärdarna och Hyresgästföreningen.

Lokala parter värderar och poängsätter

En systematisk hyressättning bygger i princip på att de lokala parterna värderar och poängsätter de faktorer som bestämmer bruksvärdet, till exempel genom en enkätundersökning bland boende i kommunen. Varje lägenhet kan sedan bedömas och tilldelas poäng utifrån de poängsatta faktorerna. Resultatet blir en poängsumma för varje lägenhet, vilken kan jämföras med andra lägenheters poängsummor.

Därefter anpassas hyresnivåerna tills de överensstämmer med den önskade systematiska hyressättningen. Denna process är skild från den årliga hyresjusteringen, men själva hyresändringarna kan genomföras vid samma tillfällen.

Kräver tid och arbete

Systematisk hyressättning har förverkligats på omkring 40 orter i landet och arbete pågår på ännu fler platser. Men på vissa orter har arbetet gått ganska trögt. En orsak till detta är att systematisk hyressättning kräver tid och arbete under utvecklingsprocessen.

För att systematisk hyressättning ska genomföras på fler orter behövs utvecklingsresurser i form av personal och systemutveckling från alla inblandade parter, ett gott förhandlingsklimat samt ett gemensamt mål för införandet.

Regeringen valde att inte reglera när Allbolagen infördes

I propositionen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler (prop. 2009/10:195) framhöll regeringen tydligt att frågan om ”vilken betydelse det geografiska läget och andra bruksvärdesfaktorer bör ha vid fastställande av skälig hyra bör inte anges i lag utan hanteras av hyresmarknadens parter”.

Kommissionen Läge och kvalitet i hyressättningen, som tillsattes av regeringen i år, ska enligt sitt direktiv granska hur parterna har hanterat detta uppdrag. Detta ska göras genom att kommissionen kartlägger och analyserar hur bostädernas läge och kvalitet beaktas i hyressättningen. Om kommissionen konstaterar att dessa faktorer inte beaktats i tillräcklig utsträckning ska den föreslå lämpliga åtgärder från statens sida.

Erfarenheter av arbete med systematisk hyressättning

I Agenda för Sveriges Allmännytta 2019–2023, som beslutades av kongressen 2019, sägs att organisationen ska verka för att arbetet med en systematisk hyressättning intensifieras, med målsättningen att hela landet år 2025 ska ha en hyressättning som motsvarar hyresgästernas värderingar.

För att få en tydlig bild av nuläget har Sveriges Allmännytta genomfört en enkät till medlemmarna, som drygt hälften av dessa besvarat under försommaren 2020.

I nuläget har cirka 40 medlemsföretag en systematik som man arbetar med, och ytterligare 25 företag håller på med att ta fram en modell. Därutöver har 43 medlemsföretag påbörjat samtal med övriga lokala parter om att ta fram en systematik för ortens hyressättning.

100 medlemsföretag arbetar för systematisk hyressättning

Sammanlagt är det cirka 100 medlemsföretag som på något sätt arbetar med, eller har tagit initiativ till, att utveckla systematisk hyressättning.

Det finns ytterligare ett antal företag som har haft ett systematiskt hyressättningssystem, men som inte längre används. Orsakerna är bland annat byte av IT-system, personalförändringar och att befintliga IT-system inte har kunnat hantera nödvändiga förändringar. Detta understryker vikten av att förankra den systematiska hyressättningen både i företagets rutiner och dess tekniska system.

Fortsatt behov av utvecklingsarbete

Resultatet av Sveriges Allmännyttas enkät visar sammantaget på behovet av fortsatt omfattande lokalt utvecklingsarbete och centralt stöd för att uppnå målsättningen om systematisk hyressättning i hela landet år 2025. Det kommer att kräva arbete och resurser från samtliga berörda parter – Hyresgästföreningen, allmännyttan och de privata hyresvärdarna – för att de system som utvecklas ska bli relevanta och fylla sin funktion.

Medlemsföretagens erfarenheter visar att ett väl fungerande lokalt samarbete med systematisk hyressättning mellan alla tre parterna bidrar till bättre relationer och kan underlätta förhandlingsarbetet.

Lättare att förutse ekonomiska konsekvenser med systematik

Systematisk hyressättning ger också både hyresgäster och hyresvärdar en större möjlighet att förutse vilka åtgärder som ger vilka hyresförändringar. Det i sin tur förenklar och förbättrar möjligheterna att förutse vilka ekonomiska konsekvenser olika upprustningsprojekt medför, och det kan förbättra möjligheterna att genomföra dem. Det kan då bidra till bättre underhåll och långsiktigt bättre hyresbostäder.

Det gäller dock att utvecklingen av en systematik inte görs för komplex och inte heller system- eller personberoende, samt att den kan uppdateras när omständigheter förändras. Det kan handla om att olika lägens attraktivitet förändras eller att nya bruksvärdeskomponenter är relevanta att införa, som exempelvis tillgång till bredband eller nya materialval i lägenheterna.



Hyressättning vid nyproduktion av bostäder

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 en vanlig bruksvärdesprövning. Sannolikheten för en hyressänkning är klart begränsad om andra hyresgäster 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 – föreligger en något större sannolikhet för att hyran kan sänkas efter en prövning. 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.

Inflyttningshyror i nya lägenheter 2015–2019

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 2015 och 2019 (se nästa sida).

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

Genomsnittlig hyresnivå i nybyggda hyresbostäder 2015–2019, kronor per kvadratmeter, fördelat på regioner och ägarkategorier

Årshyra per kvadratmeter		2015	2016	2017	2018	2019
Riket	Allmännyttan	1652	1626	1647	1673	1764
	Privata företag och organisationer	1743	1796	1827	1853	1963
	Totalt	1694	1722	1742	1780	1877
Storstockholm	Allmännyttan	1985	1799	2129	1913	2021
	Privata företag och organisationer	1837	2017	2028	2199	2291
	Totalt	1883	1935	2057	2104	2154
Storgöteborg	Allmännyttan	1699	1806	1881	1683	1856
	Privata företag och organisationer	1900	1923	1918	1999	2081
	Totalt	1794	1891	1899	1836	1960
Stormalmö	Allmännyttan	1429	1584	1512	1777	1753
	Privata företag och organisationer	1811	1705	1852	1848	1880
	Totalt	1560	1662	1688	1821	1835
Övriga kommuner med fler än 75 000 invånare	Allmännyttan	1573	1629	1695	1703	1647
	Privata företag och organisationer	1645	1714	1833	1862	1950
	Totalt	1601	1681	1779	1810	1873
Övriga kommuner med färre än 75 000 invånare	Allmännyttan	1565	1484	1467	1527	1520
	Privata företag och organisationer	1437	1453	1395	1508	1546
	Totalt	1528	1474	1445	1518	1532

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. En närmare analys av den genomsnittliga utvecklingen under 2016–2018 ger motsvarande bild.

Lägre hyror med investeringsstöd

I Storgöteborg redovisas en något lägre genomsnittlig hyra under 2018 vilket kan vara en konsekvens av att man i högre utsträckning sökt investeringsstöd.

Tillämpning av presumtionshyra för nya bostäder

Reglerna som möjliggör överenskommelser om presumtionshyra infördes i hyreslagen 2006. Syftet var att främja ett ökat bostadsbyggande genom att möjliggöra en högre hyra vid nyproduktion än vad som skulle kunna följa vid en skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna.

En överenskommelse om presumtionshyra måste träffas innan något hyresavtal har ingåtts avseende någon av lägenheterna och den måste omfatta alla bostadslägenheter i huset.

Överenskommelser om presumtionshyra gäller i 15 år. Ursprungligen gällde de i 10 år, men den 1 januari 2013 förlängdes tiden till 15 år för överenskommelser som träffats därefter.

Vid en prövning av en presumtionshyra ska hyresnämnden presumera (förutsätta) att hyran är skälig, och inte göra någon jämförelse enligt bruksvärdesreglerna eller en allmän skälighetsbedömning. Under den tid som överenskommelsen om presumtionshyra gäller kan lägenheten inte användas som jämförelseobjekt vid skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna.

Täckta kostnader och rimlig avkastning

Vid förhandlingar om presumtionshyra är utgångspunkten att hyran ska täcka hyresvärdens kostnader för att bygga och förvalta huset samt ge hyresvärden en rimlig avkastning. Inför dessa förhandlingar behöver hyresvärden därför presentera en investeringskalkyl.

Vanligare inom allmännyttan

Den statliga utredningen *Hyran vid nyproduktion* (SOU 2017:65) konstaterade att ungefär hälften av de bostäder som allmännyttan bygger har presumtionshyror, medan det är mindre vanligt bland privata fastighetsägare. Utredningen tolkade detta som att modellen etablerat sig på hyresbostadsmarknaden.

Även idag är presumtionshyra vanligt förekommande i allmännyttans nyproduktion. En bidragande orsak till detta är att de fastighetsägare som vill tillgodogöra sig det statliga investeringsstödet för hyresbostäder behöver träffa överenskommelser om presumtionshyra.

Oberoende nämnd kan pröva

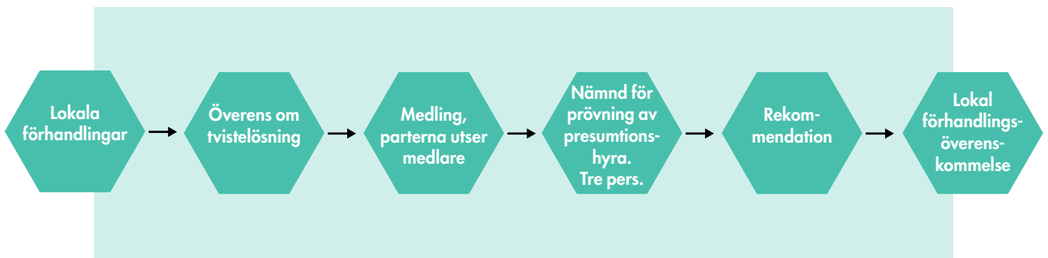
Om de lokala parterna vid en förhandling om presumtionshyra inte lyckas träffa en överenskommelse kan tvisten inte lösas av Hyresmarknadskommittén (HMK) genom ett avgörande.

I stället finns möjlighet att tillämpa ett särskilt förfarande som innebär att det först sker en medling och därefter – om den inte lett fram till en överenskommelse – en prövning av tvisten i en oberoende nämnd som kompletterar HMK.

Förfarandet förutsätter att parterna ingår ett avtal om detta, samt avtalar om att följa nämndens avgörande genom att träffa en lokal förhandlingsöverenskommelse. Detta förfarande har hittills tillämpats ett fåtal gånger som ett pilotprojekt och erfarenheterna är i huvudsak positiva.

Den inledande medlingen görs av två medlare som de lokala parterna utser, med uppdrag att på lämpligt sätt försöka få parterna att enas. Om medlingen inte leder till en överenskommelse, får parterna anmäla tvisten för prövning till HMK. Tvisten avgörs då av en oberoende och opartisk nämnd. Denna nämnd består av tre personer. Ordföranden utses av HMK och de två övriga ledamöterna av Sveriges Allmännytta respektive Hyresgästföreningen.

Processen vid tvist om presumtionshyra



Hyresförhandlingarna måste utvecklas och fungera bättre

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.

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

Sveriges Allmännyttas styrelse har i ett positionspapper pekat på hur ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling kan utvecklas[3]. Sveriges Allmännyttas kongress har enhälligt beslutat att organisationen ska arbeta för väl fungerande kollektiva hyresförhandlingar och för att de lokala parterna förbinder sig att gemensamt ta ett långsiktigt ansvar för hyresrättens utveckling på orten och genomför strukturerade hyresdialoger, samt stödja medlemsföretagens arbete med detta[4].

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, förbättrar konkurrensen och skapar 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.

Viktigt med balans mellan parterna

En förutsättning för att det kollektiva förhandlingssystemet ska fungera på ett effektivt sätt är en kontinuerlig utveckling och att det råder en rimlig balans mellan parternas intressen – hyresgästens mer kortsiktiga och hyresvärdens långsiktiga – och att man är överens om vad som ska ligga till grund för förhandlingarna. Då kan systemet bidra till stabilitet på hyresbostadsmarknaden och skapa förutsägbarhet för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

3 Sveriges Allmännyttas positionspapper om: Ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling, april 2018
4 Agenda för Sveriges Allmännytta 2019–2023

Nya förutsättningar från 2011

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

Därför 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.

Standardiserad struktur underlättar

Samsyn och förståelse kan underlättas genom en standardiserad struktur och ett liknande innehåll i förhandlingsunderlagen. Dessa bör bygga på ett antal nationella och lokala parametrar som har betydelse för bostadsföretagets ekonomi och förvaltning samt för den lokala bostadsförsörjningen. Sveriges Allmännytta har i sin vägledning inför förhandlingarna om hyresnivåns justering år 2021 pekat på följande tänkbara parametrar[5].

- På nationell nivå makroekonomiska mått som konsumentprisindex med fast ränta, faktorprisindex för flerbostadshus, marknadsränta och bruttonationalprodukt per capita.
- På lokal nivå faktorer som påverkar bostadsbehovet och kostnadsnivån på orten, som befolkningsutveckling, underhållsbehov och taxebundna kostnader för bland annat värme, el, vatten och avfallshantering samt eventuellt behov av nyproduktion för att klara bostadsförsörjningen.

Alla parametrar bör studeras i ett flerårigt perspektiv.

5 Vägledning inför de årliga förhandlingarna. Om hyresnivåns justering år 2021 – kortversion.

Stora lokala variationer

Förhållandena och förutsättningarna varierar kraftigt både mellan olika orter och mellan olika bostadsföretag, och förhandlingsunderlaget måste därför utgå från den lokala situationen.

De lokala parametrarna är i regel både konkreta och påtagliga för de lokala parterna och kan därför tillämpas direkt. De nationella parametrarna kan användas som ingångsvärden och beaktas utifrån hur mycket de bedöms överensstämma med de lokala förhållandena. Till exempel kan de användas i simuleringar och känslighetsanalyser för att påvisa långsiktiga effekter av ränteförändringar.

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.

Det finns problem – men de kan lösas

Sveriges Allmännyttas samlade bedömning är att det finns problem i den nuvarande tillämpningen av förhandlingssystemet. De senaste åren har de lokala förutsättningarna inte återspeglats i förhandlingsöverenskommelserna, vilket undergräver hyresrättens möjligheter att utvecklas och vara en attraktiv boendeform även i framtiden.

Det råder också oklarhet om vad som ska vara utgångspunkten i de årliga förhandlingarna, vilket leder till frustration för parterna. Inom ramen för vårt nuvarande system finns möjligheter att hitta vägar för att lösa problemen – men det kräver kunskap om möjligheterna och ett konstruktivt förhandlings- och utvecklingsarbete både centralt och lokalt. Vi ser fram emot att bidra till detta arbete och vi hoppas att vi med denna marknadsrapport har bidragit med mer kunskap i hyresfrågan.

Sveriges Allmännytta erbjuder en digital utbildning

Det svenska hyressättningssystemet

Vad kan motivera en hyresförändring vid förhandling? Vilka faktorer påverkar hyresnivån? Vad är systematisk hyressättning?

Dessa frågor och ännu fler får du svar på i den här digitala kursen som ger dig grundläggande kunskaper om hur hyressättningssystemet i Sverige ser ut idag.

Kursen tar ungefär 20 minuter att genomföra och du gör det på din dator eller surfplatta. Kursen är avgiftsfri.

Här hittar du kursen:
hyressattning.sverigesallmannytta.se

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? Hur långt har arbetet kommit med en hyressättning som speglar hyresgästerna värderingar av lägenheternas bruksvärden? Vad har presumtionshyrorna inneburit?

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

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
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Foto: Scandinav, 2020/10, 13879