

STRIDEN OM ALLMÄNNYTTAN

DE KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAGENS ROLL PÅ
STORSTOCKHOLMS BOSTADSMARKNAD
DEL TVÅ

STRIDEN OM ALLMÄNNYTTAN	1
DEL II – Hyresutveckling	3
Inledning	3
Hyressättningssystemet	4
Hyresrätten	4
Hyressättning	4
Bruksvärdesregeln	5
Hyresutvecklingen i Storstockholm	6
Metod	6
Urvalskriterier	7
Bortfall	7
Täby avviker	7
Resultat av Hyresutveckling 1996-2005	8
Hyresnivå år 2005	10
Analys	11
Förklaring till skillnader	12
Andra förklaringar	12
Slutsats	13
Källförteckning	13

Handläggare	Datum
André Johansson	2006-05-11

DEL II - Hyresutveckling

Inledning

År 2001 skrev sociologen Malin Sherlock, på uppdrag av dåvarande Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, en rapport med titeln ”Nacka – en kommun utan allmän nytta”. Denna rapport visade bland annat hur hyreshöjningen varit större i Nacka, där man sålt det kommunala bostadsföretaget, jämfört med ett antal utvalda kommuner i Storstockholm där de kommunala bostadsföretagen fanns kvar. ”Nacka-rapporten” är en av få kvantitativa studier som belyst konsekvenserna av utförsäljningen av det kommunala bostadsföretagen. Denna studie syftar till att studera denna fråga med ett bredare urval. I den här undersökningen ingår därför samtliga kommuner i Storstockholm som sålt kommunala bostadsföretag. Närmare bestämt Nacka (såldes det kommunala bostadsföretaget 1996), Danderyd (såldes 1997), Vaxholm (såldes 2001), Salem (såldes 1999) samt Täby (såldes 1999).

Förutom det som har tagits upp i del 1 av denna tvådelade studie, är alltså frågan, i denna del 2, om och i så fall hur hyresnivåerna påverkas av en utförsäljning. Eftersom de kommunala bostadsföretagen har en normerande roll i det svenska hyressättningssystemet, är det intressant att studera om hyresnivån påverkas när dessa övergår till privat ägande i en kommun. Om detta ska andra delen av denna studie handla om.

Förutom en kortfattad beskrivning av hur det svenska hyressättningssystemet är uppbyggt, ska följande frågeställningar besvaras:

- Hur såg hyresutvecklingen i Storstockholm ut mellan 1996-2005 för lägenheter ägda av ett kommunalt bostadsföretag i förhållande till likvärdiga lägenheter i kommuner där hela det kommunala lägenhetsbeståndet, under tidsperioden 1996-2005, såldes till privata bostadsföretag? Vad kan eventuella skillnader i hyresutvecklingen bero på?
- Skiljer sig hyresnivån år 2005 i Storstockholm för en lägenhet ägd av det kommunala bostadsföretaget i en kommun jämfört med en likvärdig lägenhet i en kommun där hela det kommunala lägenhetsbeståndet sålts till ett privat bostadsföretag?
- På vilket sätt påverkas hyressättningen av att det kommunala bostadsföretaget säljs i en kommun?

För att bättre belysa dessa frågeställningar behöver hyressättningssystemet beskrivas.

Hyressättningssystemet

I detta avsnitt är, om inget annat anges, källorna hämtade från prop. 1968:91, ”Ny hyreslagstiftning” och 1974:150, ”Riktlinjer för bostadspolitiken m.m.”.

Hyresrätten

Det finns idag, 2006, drygt fyra miljoner bostäder i Sverige. Av dessa är cirka 1,6 miljoner bostäder som upplåts med hyresrätt, varav cirka 850 000 ägs av allmännyttiga, i regel kommunala bostadsföretag, och 750 000 av privata fastighetsägare. Det finns minst ett kommunalt bostadsföretag i praktiskt taget alla landets kommuner.

Hyressättning

Hyrorna för ett kommunalt bostadsföretags lägenheter bestäms i regel i kollektiva förhandlingar mellan företaget och en hyresgästorganisation. Hyressättning ska ske på grundval av hyresgästernas allmänna värderingar.

Det finns dock möjligheter för en enskild hyresgäst att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet och individuellt träffa avtal om hyran och andra hyresvillkor med sin hyresvärd. Inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet har hyresgästerna möjlighet att få den förhandlade hyran prövad av hyresnämnden. Vid en eventuell hyresprövning i hyresnämnden är de kommunala bostadsföretagens hyror normerande. Enkelt uttryckt får en privat hyresvärd inte ta ut en högre hyra än vad det kommunala bostadsföretaget på orten gör för en likvärdig lägenhet. Genom det så kallade påtaglighetsrekvisitet i hyreslagens bruksvärdesregel, har emellertid en praxis bildats, som innebär att en privat hyresvärd kan få ta ut cirka fem procent högre hyra jämfört med en likvärdig lägenhet i det allmännyttiga bostadsföretaget. Det bör dock understrykas att påtaglighetsrekvisitet inte kan tillämpas i andra fall än då hyresnämnden gör en så kallad direktjämförelse.

De kommunala bostadsföretagens hyror skall bestämmas med utgångspunkt från självkostnadsprincipen. Denna innebär att hyresintäkterna på längre sikt sammantaget skall täcka företagets samtliga kostnader. De hyresförhandlingar som bedrivs i allmännyttiga bostadsföretag kan i korthet beskrivas på följande sätt:

1. Först kommer de förhandlande parterna överens om det behov av inkomster som krävs för att bostadsföretaget ska få kostnadstäckning.
2. Därefter träffar parterna överenskommelse om hur dessa kostnader ska fördelas på olika uthyrningsobjekt.

3. Hyresfördelningen sker mellan olika lägenheter i enlighet med lägenheternas relativa bruksvärde, där hänsyn tas till bl.a. lägenhetens storlek, utrustning, geografiska läge, närservice och närmiljö m.m.

De kommunala bostadsföretagens lägenheter som primärt jämförelseunderlag vid bruksvärdestvister har undantag. En förutsättning för att hyror för lägenheter i det kommunala bostadsföretaget skall kunna användas vid en jämförelseprövning är att hyressättningen i företaget är ”*korrekt och representativ*”. Således skall inte hyressättningen beaktas i kommunala bostadsföretag som inte upprätthåller principen om självkostnadstäckning eller om det förekommer kommunala subventioner (prop. 1983/84:137, s 75). Ett ytterligare undantag är att det kommunala bostadsföretagets hyressättning skall uteslutas som jämförelsematerial, om hyror i det åberopade jämförelsematerialet väsentligt avviker från rimliga självkostnader för fastigheten (det så kallade S:t Eriks- eller Oxtorgsmålet).

Bruksvärdesregeln

I de fall hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran bestämmas till ett så kallat skäligt belopp enligt hyreslagen. En hyra är inte skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid en prövning av hyran ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag.

Syftet med bruksvärdessystemet är att till viss del efterlikna ett marknadsystem, men samtidigt utgöra en spärr mot oskäliga hyror och trygga besittningsrätten. Med bruksvärde avses vad en lägenhet med hänsyn till beskaffenhet och förmåner från hyresgästernas synpunkter kan anses vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. En lägenhets bruksvärde bestäms bland annat av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, garage och biluppsamlingsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet.

När man jämför en lägenhet med en annan för att fastställa hyresnivå ska man alltså söka en likvärdig lägenhet på orten (ortsbegreppet är emellertid delvis omtvistat). Om det inte finns några allmännyttiga bostäder på orten ska hyresnämnden göra en allmän skälighetsbedömning utifrån parternas framtagna jämförelse- och bakgrundsmaterial. Vid samtal med Hyresnämndens ordförande i Stockholm, Håkan Julius, framkommer att det med mycket få undantag även fungerar på detta sätt i praktiken. En undersökning gjord av SABO år 2002, ”Det blir inte alltid som man tänkt sig”, visar att i mer än 90 % av fallen gör hyresnämnden en allmän skälighetsbe-

dömning. I drygt en tredjedel av fallen beror detta på att parterna inte åberopat något jämförelsematerial. (SOU 2004:91 "Reformerad hyressättning", s 150f). Anledningen till detta är, enligt en hearing knuten till SABO:s undersökning, att: "tvisterna numera ofta avser enstaka, ibland udda, lägenheter och att det i dessa fall är svårt att finna lägenheter som är direkt jämförbara; tidigare avsåg tvisterna hela lägenhetsbestånd och då fanns det bättre förutsättningar för jämförelseprövning" (Prop. 2005/06:80).

Kan hyrorna för lägenheter som ägs av kommunala bostadsföretag på orten inte användas som vare sig jämförelsematerial, kan även hyrorna i privata hyreslägenheter få betydelse vid hyresprövningen. Som nämnts i del 1 av denna studie har antalet allmännyttiga bostäder under perioden 1991-2003 minskat på grund av ägarbyten i landet med över 48 000. I fem kommuner i Stockholmsregionen, Nacka, Danderyd, Vaxholm, Täby och Salem, har denna utveckling gått så långt att någon allmännytta inte längre finns på orten. Detta får konsekvenser för möjligheten att tillämpa bruksvärdesprincipen. Mer om detta senare.

Hyresutvecklingen i Storstockholm

Metod

För att studera hyresutvecklingen mellan 1996-2005 i Storstockholms kommuner har hyreslägenheter på 3 rok byggda mellan sent 60-tal och tidigt 70-tal valts ut. Detta för att i möjligaste mån kunna göra jämförelser mellan olika bostadsföretag, utan att bostadsbeståndets struktur påverkar alltför mycket. För att kontrollera rimligheten i de uppgifter som studerats, har den överenskomna hyresutvecklingsmetoden på bolagsnivå under samma period använts som referensdata.

Lägenheterna är utvalda efter granskning av bokslut och genomförd i samråd med Hyresgästföreningens förhandlare. De kommunala bostadsbolagen fick dessutom möjlighet att bekräfta att de utvalda lägenheterna var representativa. Om bostadsföretaget ansåg att den valda lägenheten inte var representativ, fanns möjlighet att välja en annan lägenhet utifrån de angivna kriterierna. Detta skedde dock bara i ett undantagsfall. I de kommuner där det inte längre finns några kommunalt ägda hyresbostäder har det så långt det varit möjligt använts ett likartat tillvägagångssätt. På grund av försäljningar av delar eller hela bostadsbeståndet, har det i vissa fall varit något svårare att kontrollera att bostadsföretaget anser att den valda lägenheten är representativ. Men kontrollen har trots detta varit i stort sett lika noggrann som vid tillvägagångssättet av de kommunala bostadsföretagen. Kontrollen har genomförts av personer med mycket god insikt i de olika bostadsföretagens bestånd.

Urvalskriterier

Lägenheterna uppfyller följande kriterier: En trerumslägenhet på cirka 70-80 kvm som representerar bostadsföretagets bestånd byggt under sent 60-tal eller tidigt 70-tal (det så kallade miljonprogrammet). Lägenheternas hyresnivåer har sedermera viktats, så att alla lägenheter motsvarar en trea på 78 kvm (enligt SCB:s statistik för en genomsnittlig trea i Storstockholm). Lägenheten har inte ha varit föremål för upprustning så att bruksvärdet förändrats. De hyresuppgifter som förekommer är faktiskt utgående hyror.

Bortfall

I ett antal fall har det varit svårt att få uppgifter från hela denna tidsperiod. Det berodde framför allt på att vissa av bostadsföretagen hade uppdaterat sina databaser och därmed hade svårt att få fram uppgifter från hela tidsperioden 1996-2005. I 24/28 fall fick vi emellertid data om hyresutvecklingen i de kommuner som ingått i undersökningen. 18 av dessa hyresutvecklingsserier är fullständiga. Det är endast de inrapporterade hyresutvecklingsserierna som är helt fullständiga, det vill säga de som sträcker sig mellan 1996-2005, som räknats med i delen som behandlar hyresutveckling över tid. De övriga räknas som bortfall i denna del. Den del som jämför utgående hyran år 2005 finns dock data för alla de inrapporterade 24 fallen.

Täby avviker

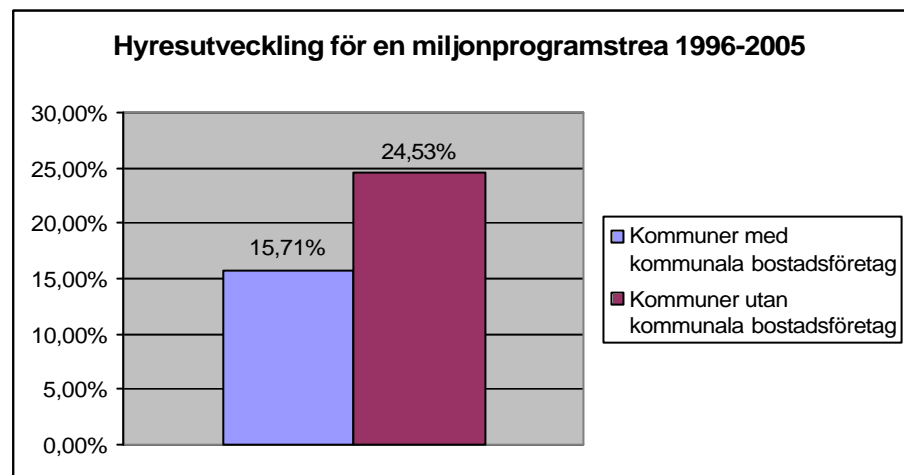
I en av kommunerna, Täby, skiljer sig beståndet från de andra i en avgörande bemärkelse. I Täby finns inga hyreslägenheter enligt de kriterier som denna studie utgått ifrån. Vi har där valt att undersöka en lägenhet som är byggd 1985, men som i övrigt uppfyller urvalskriterierna. Eftersom det är utvecklingen av hyresnivån, och inte hyresnivån som sådan, som vi i första hand har avsett att undersöka, kan man trots denna metodavvikelse använda Täby som jämförelseobjekt. Man bör dock ha en reservation för jämförelsen av hyresnivån 2005, eftersom Täbylägenheten representerar ett yngre bestånd. Därför ingår heller inte Täbylägenheten i jämförelsen av hyresnivåer år 2005.

Av de fem kommuner i Storstockholm som i dagsläget saknar kommunala bostadsföretag fick vi fullständiga hyresuppgifter från fyra kommuner. Det enda bortfallet är Vaxholm. Bortfallet beror på att det av olika skäl varit omöjligt att få tag på fullständiga hyresuppgifter från bostadsföretaget i Vaxholm. Hyresnivån för 2005 fanns dock att tillgå även för Vaxholm och ingår i studien.

Resultat av Hyresutveckling 1996-2005

De två populationerna är dels de lägenheter som ägs av ett kommunalt bostadsföretag, dels likvärdiga lägenheter i kommuner där hela det kommunala lägenhetsbeståndet, under tidsperioden 1996-2005, såldes till privata bostadsföretag. När de 15 kommunerna med kommunala bostadsföretag i Storstockholm jämförs med de fyra kommuner som saknar kommunalt ägda bostäder framträder en tydlig tendens: Hyreshöjningen har varit större i de senare kommunerna jämfört med de förra. Vid en jämförelse populationerna emellan går följande att se:

Figur 1



Källa: Insamlad hyresdata från Hyresgästföreningen och bostadsföretag i Storstockholm

Skillnaden i hyresutveckling mellan 1996-2005 är, som figur 1 ovan visar, nästan tio procent. I de fjorton kommuner i undersökningen som har kommunalt bostadsföretag har hyran för de studerade lägenheterna i genomsnitt stigit drygt 15 procent mellan 1996-2005. Medan hyran i genomsnitt har stigit drygt 24 procent för lägenheterna i de kommuner som sålt hela sitt kommunala bostadsföretag. För att kontrollera att inte några avvikande siffror dragit ner medelvärdet orimlig mycket, har en referensberäkning gjorts där de tre kommunerna i populationen med kommunalt bostadsföretag med lägst hyresutveckling räknats bort. Resultatet blir då drygt ett par procent högre, det vill säga drygt 17 procent.

För att ytterligare kontrollera resultatens rimlighet har en jämförelse gjorts med de sammanlagda hyresöverenskommelserna för bostadsföretagen ifråga. Skillnaden blir då drygt två procent under perioden 1996-2005. Det vill säga de sammanlagda hyresöverenskommelserna är drygt två procent högre än den studerade tretrumslägenheten. Detta beror delvis på att systematiserad hyressättning har införts i några av bostads-

företagen under den studerade tidsperioden, vilket innebär att hyresutvecklingen har sett olika ut beroende på vilka delar av beståndet man undersökt. Dessutom har det förekommit, i en av de undersökta lägenheterna, att säkerhetsdörr och en balkonginglasning tillkommit. Det bör också nämnas att i ett av fallen har hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU) ersatts av valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) under den studerade tidsperioden. Detta påverkar hyresnivån något, men inte i någon för studien avgörande mening. När man studerar de sammanlagda hyresöverenskommelserna för kommuner som sålt det kommunala bostadsföretaget framkommer att den hyresutvecklingen i princip är av samma storleksordning, det vill säga cirka 25 procent mellan 1996-2005, som för den redovisade trean från miljonprogrammet. Sammanfattningsvis kan man således konstatera att skillnaden tydligt består även när dessa kontrollberäkningar gjorts.

Som framgår av Tabell 1 ser hyresutvecklingen kommunvis ut enligt följande:

Tabell 1

Kommuner med allmännytt

Kommun	Bostadsföretag	Utv 96-05
Stockholm	Stockholmshem	19,49%
Nynäshamn	Nynäshamnsbostäder	8,99%
Österåker	Armada fastigheter	12,84%
Stockholm	Familjebostäder	20,48%
Södertälje	Telgebostäder	20,35%
Järfälla	Järfällahus	12,27%
Upplands-Bro	Upplands-Brohus	20,48%
Botkyrka	Botkyrkabyggen	9,38%
Solna	Signalisten	14,59%
Sundbyberg	Förvaltaren	14,77%
Upplands-Väsby	Väsbyhem	4,71%
Stockholm	Svenska bostäder	15,43%
Sollentuna	Sollentunahem	20,26%
Värmdö	Värmdöbostäder	25,87%

Medel: 15,71%

Kommuner utan allmännytt

Nacka	Nackahem/Stena fastigheter	26,51%
Danderyd	Danderydsbostäder/Stena fastigheter	23,23%
Täby	Täbyhus/Skandia liv	15,78%
Salem	Svebo/Akelius	32,58%

Medel: 24,53%

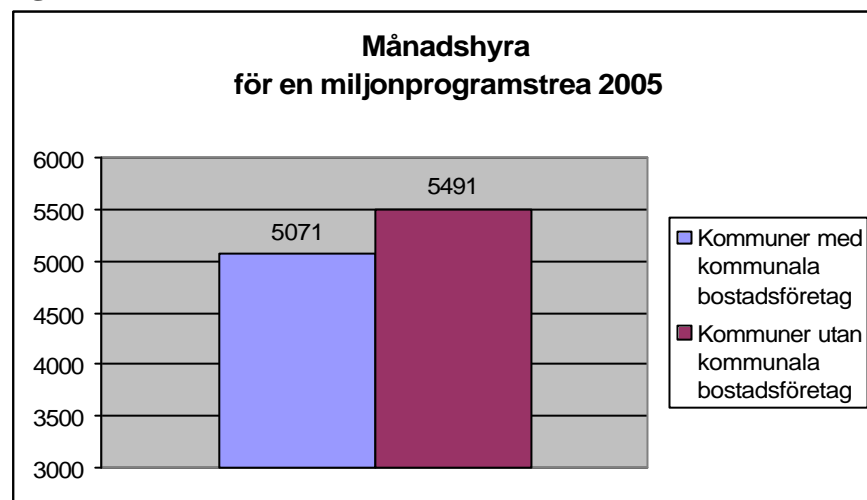
Som denna sammanställning visar har samtliga kommuner som sålt det kommunala bostadsföretaget, var för sig, högre genomsnittlig hyreshöjning än snittet för de lägenheter som ägs av ett kommunalt bostadsföretag. Den tidigare nämnda rapporten om Nacka och dess hyresutveckling verifieras med andra ord. Värmdö och Salem är de två kommuner som haft den högsta hyreshöjningen i respektive urvalsgrupp. Det bör dock

nämnas att spridningen av hyresutvecklingen i kommunerna som har kommunala bostadsföretag, är större än i kommuner där det kommunala bostadsföretaget är sålt. Detta beror delvis på vilken typ av bestånd respektive bostadsföretag har. Även storleken på de kommunala avgifterna i de olika kommunerna förklarar delvis dessa skillnader.

Hyresnivå år 2005

När man studerar hyresnivån för 2005 i Storstockholms kommuner framträder en tydlig tendens i samma riktning som hyresutvecklingen över tid visade. Den genomsnittliga hyresnivån ser ut som i figur 2.

Figur 2



Källa: Insamlad hyresdata från Hyresgästföreningen och bostadsföretag i Storstockholm

En kommunalt ägd trea på 78 kvm byggd på sent 60-tal eller tidigt 70-tal har en genomsnittlig månadshyra på 5071 kronor. En likadan lägenhet i en kommun som sålt det kommunala bostadsföretaget har en genomsnittlig månadshyra på 5491 kronor. Skillnaden urvalsgrupperna emellan är således drygt 400 kronor. Det ger en skillnad i månadshyra på drygt åtta procent. Annorlunda uttryckt: enligt denna studie höjs hyran för en kommunalägd lägenhet med cirka åtta procent inom ett antal år om den säljs till ett privat företag. Detta förutsätter att det kommunala bostadsföretaget helt säljs i denna kommun.

Som framgår av Tabell 2 ser månadshyran år 2005 ut enligt nedan:

Tabell 2

Kommuner med allmännytta

Kommun	Bostadsföretag	Månadshyra 2005
Haninge	Haninge bostäder	4721
Stockholm	Stockholms hem	4829
Ekerö	Ekerö bostäder	5916
Sigtuna	Sigtunahem	5170
Nynäshamn	Nynäshamns bostäder	4906
Österåker	Armada fastigheter	5964
Stockholm	Familjebostäder	5171
Södertälje	Telgebostäder	4857
Järfälla	Järfällahus	5042
Upplands-Bro	Upplands-Brohus	4769
Botkyrka	Botkyrkabyggen	4606
Huddinge	Huge	5062
Solna	Signalisten	5141
Sundbyberg	Förvaltaren	5284
Lidingö	Lidingö hem	4814
Upplands-Väsby	Väsby hem	4753
Stockholm	Svenska bostäder	4629
Sollentuna	Sollentunahem	5175
Värmdö	Värmdö bostäder	5538
<i>Medel:</i>		5071

Kommuner utan allmännytta

Nacka	Stena fastigheter	5563
Danderyd	Stena fastigheter	5543
Salem	Akelius	4975
Vaxholm	JM	5896
<i>Medel:</i>		5494

I denna sammanställning kan man se att alla kommuner utan kommunalt bostadsföretag, Salem undantaget, har en högre månadshyra än en likvärdig lägenhet i en kommun som har ett kommunalt bostadsföretag. Detta visar att hyran blir högre i en kommun som säljer det kommunala bostadsföretaget i förhållande till de kommuner som har kvar hela eller delar av sitt allmännyttiga bestånd. Österåker, Ekerö och Värmdö avviker från de övriga i kommuner med kommunala bostadsföretag genom en anmärkningsvärt högre månadshyra än övriga kommuner i denna urvalsgrupp. Vaxholm avviker även något i den andra populationen genom att ligga något högre i månadshyra 2005 än vad övriga gör i denna grupp.

Analys

Undersökningen visar att hyran för lägenheter i de kommuner som saknar kommunalt bostadsföretag stigit tio procent mer jämfört med hyran för lägenheter som fortfarande ägs av ett kommunalt bostadsföretag. Resultatet visar också att månadshyran för 2005 har påverkats av att det

kommunala bostadsföretaget har sålts i en kommun. Hyran för en trea från miljonprogrammet har blivit 400 kronor högre (vilket motsvarar åtta procent) då det kommunala bostadsföretaget säljs i en kommun. Resultatet i "Nacka – en kommun utan allmän nytta", att hyreshöjningen i Nacka var större i förhållande till ett antal kommuner i Storstockholm, understryks alltså i denna studie.

Även om metoden att mäta hyresutvecklingen skiljer sig något studierna emellan, kan man konstatera att den tendens som kunde ses i Nacka även återfinns i övriga kommuner som sålt sitt kommunala bostadsföretag.

Förklaring till skillnader

Frågan är då vad skillnaderna beror på. Den mest sannolika förklaringen är att det inte längre finns några kommunala självkostnadsbaserade bostäder kvar i dessa kommuner. Konsekvensen av detta blir att den hyresnormerande, och för hyresutvecklingen tillbakahållande funktionen i bruksvärdessystemet, har försvunnit och därmed höjs hyrorna. När det kommunala bostadsföretagets självkostnadsbestämda hyror inte längre sätter ett så kallat hyrestak på orten, tenderar hyrorna att öka snabbare än om det kommunala bostadsföretaget funnes kvar. Det är därmed inte möjligt, vare sig i hyresförhandlingar eller i tvister i hyresnämnden, hämta ledning ifrån de kommunala bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyressättning. Hyrorna tenderar, på det sätt lagstiftaren beskrev redan 1974, att leda till en "opåkallat snabb höjning av den allmänna hyresnivån".

För att med säkerhet avgöra om detta är förklaringen till hyreshöjningarna i dessa kommuner, måste dock vidare undersökningar göras gällande hyressättningen i de privata fastigheterna i de kommuner där det kommunala bostadsföretaget finns kvar. Men man kan hur som helst, genom denna studie, konstatera att hyresnivån uppenbart påverkas av att det kommunala bostadsföretaget säljs.

Andra förklaringar

En annan tänkbar förklaring till skillnaderna i hyresutveckling skulle kunna tänkas vara att priserna för avfall, VA, el, fjärrvärme/olja har stigit mer i vissa kommuner än i andra. Eftersom de samlade kostnaderna i hyran för dessa nyttigheter motsvarar cirka en tredjedel av hyran, är det intressant att studera hur kostnadsutvecklingen sett ut i de olika kommunerna.

Den så kallade Avgiftsgruppen med representanter från Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen, HSB, Riksbyggen och SABO, utger årligen prisundersökningen "Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige". Av undersökningen framgår att de kommuner som sålt sitt kom-

munala bostadsföretag har, mellan år 2000-2005, cirka 15 procent lägre prisökning för "Holgerssonnyttigheterna" än de kommuner i Storstockholm som har kvar ett (eller flera) kommunala bostadsföretag. Varför det är på det sättet kan inte utredas här, men det kan definitivt fastslås att detta inte är skälet till den större hyreshöjningen i kommunerna utan kommunala bostadsföretag. Tvärtom borde detta förhållande ha bidragit till lägre hyreshöjningar.

Slutsats

Hyran steg cirka tio procent i de lägenheter som under perioden 1996-2005 såldes till privata hyresvärdar (25 procent hyreshöjning), och där hela det kommunalägda lägenhetsbeståndet samtidigt såldes, jämfört med likvärdiga lägenheter belägna i kommuner där det kommunala bostadsföretaget fanns kvar (15 procent hyreshöjning).

Månadshyran för 2005 skiljer sig tydligt mellan kommunerna i Storstockholm. Hyran har blivit cirka 400 kronor högre för en trea i miljöprogrambeståndet i kommuner där det kommunala bostadsföretaget har sålts. Av detta kan man dra slutsatsen att månadshyran på ett antal års sikt kommer att öka, med cirka åtta procent, om det kommunala lägenhetsbeståndet säljs i en kommun. Detta resultat är i linje med resultatet i undersökningen "Nacka – en kommun utan allmän nytta".

Förklaringarna till detta är med stor sannolikhet att det inte längre finns några kommunala självkostnadsbaserade bostäder kvar i de kommuner som haft den högsta hyreshöjningen. Den hyresnormerande, och för hyresutvecklingen tillbakahållande funktionen i bruksvärdessystemet, finns inte längre, vilket gör att hyrorna kan höjas mer där än i kommuner med en fungerande hyresspär. För att med säkerhet kunna avgöra om förklaringen till hyreshöjningarna i dessa kommuner beror just på detta, måste emellertid vidare undersökningar genomföras av hyressättningen hos de privata hyresvärdarna i de kommuner där det kommunala bostadsföretaget finns kvar. Men man kan hur som helst konstatera att hyresnivån tydligt påverkas av att det kommunala bostadsföretaget säljs i en kommun.

Källförteckning

Sherlock, "Nacka - en kommun utan allmännyttan", på uppdrag av dåvarande Hyresgästföreningen region Stor-Stockholm, 2001.

SOU 2004:91 "Reformerad hyressättning"

Prop. 1968:91, "Ny hyreslagstiftning".

Prop. 1974:150, "Riktlinjer för bostadspolitiken m.m."

Prop. 1983/84:137 "Ändringar i hyreslagstiftningen"

”Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige”, utgiven av avgiftsgruppen, det vill säga: HSB, Hyresgästföreningen, Riksbyggen, SABO och Fastighetsägarna, 2000-2005.