

Stockholmshyra

BAKGRUND OCH FAKTA TILL FÖRTROENDEVALDA, MEDLEMMAR
OCH ANSTÄLLDA I HYRESGÄSTFÖRENINGEN REGION
STOCKHOLM

VÅREN 2019



Hyresgästföreningen

VARFÖR JOBBAR HYRESGÄSTFÖRENINGEN MED DETTA?

Riksförbundet har ända sedan 2003 haft som målsättning att alla Hyresgästföreningens regioner ska arbeta för att införa en ”systematisk hyressättning” av förhandlade bostadshyror – det som i Stockholms Stad benämns Stockholmshyra. Detta är nödvändigt för att bevara och utveckla dagens förhandlings- och bruksvärdesystem och därigenom utveckla och stärka hyresrätten.

Om vi misslyckas med att utveckla och förbättra systemet kan ny lagstiftning och förändringar i dagens system för hyressättning förväntas.

Dagens system hotas också av de politiska och kommersiella krafter som verkar för en utveckling mot rena marknadshyror.

Enligt Hyresgästföreningen är systematisk hyressättning ett sätt att motverka marknadshyror. Den hyresglidning som nu pågår bland annat på grund av en allt friare hyressättning av nyproduktionen leder till smyghöjningar inom hela beståndet. Höjningar som går igenom i hyresnämnden och vi har svårt att bromsa.

Det krävs en ny bärande överenskommelse om systematik och tydlighet i hur bruksvärdet och hyrorna beräknas för att stoppa detta.

Vi menar också att Stockholmshyra kommer att underlätta hyresförhandlingarna och minska antalet ärenden som går till konflikt i hyresnämnden.

Idag omfattas omkring hälften av alla lägenheter i allmännyttan i hela landet av systematisk hyressättning. Det är till exempel infört både i Umeå och Malmö.

I Stockholmsregionen är systematisk hyressättning infört i till exempel Haninge, Huddinge, Botkyrka och Sigtuna. Arbetet med systematisering har även startats i Tyresö och Stockholms Stad.

Fullmäktige i Hyresgästföreningen region Stockholm beslutade redan 2009 att arbeta med frågan. Sedan dess har mycket hänt och under de senaste åren har arbetet intensifierats. Vi har gjort studiebesök i 22 kommuner runt om i hela landet som arbetar med systematisering, samt arbetat med underlag inför simuleringar och beräkningar. Parterna har gemensamt beställt en stor Sifo-undersökning bland 1600 stockholmare om vad dessa värderar i sitt boende. Den genomfördes under 2016. En särskild projektgrupp inom Hyresgästföreningen har arbetat med frågan och samarbete sker med allmännyttorna i Stockholms Stad i flera olika grupper.

Parterna har gemensamt genomfört inventeringar av hus och områden. Inventering av typlägenheter planeras att påbörjas innan sommaren 2019. En deklaration med vilka egenskaper som gäller för enskilda lägenheter kommer efter det att skickas ut till hyresgästerna i de berörda bolagen. Det är då viktigt att noga gå igenom sin deklaration och meddela hyresvärden om det är något som inte stämmer!

VAD INNEBÄR FÖRSLAGET OM STOCKHOLMSHYRA?

Arbetet går ut på att skapa ett system för hyressättning som utgår från vad hyresgästerna värdesätter i sitt boende. Det tar vi reda på genom intervjuer, enkätundersökningar och diskussioner. Ledordet är ”lika bostad – lika hyra”. Det är lägenheterna i de allmännyttiga bolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem som berörs av Stockholmshyra.

Målet är att hyrorna ska sättas på ett konsekvent, begripligt och tydligt sätt. Dessutom ska Stockholmshyra medverka till att inom nuvarande lagstiftning bevara hyresrätten som en attraktiv och hållbar boendeform. Det är viktigt att understryka att besittningsskyddet, bruksvärdessystemet samt systemet med kollektiva förhandlingar ligger fast.

De nya hyrorna kommer att byggas upp från grunden och de nuvarande hyrorna är inte en del av den nya hyran. Vilka grundläggande faktorer är det då som kommer att påverka en hyra? Idag vet vi vad hyresgästerna tycker. En rad undersökningar och flera års arbete har gett oss en bra bild.

I Hyresgästföreningens projektgrupp med förtroendevalda och tjänstemän har man förutom antal rum, typ av kök samt lägenheternas bostadsyta sorterat ut kvaliteter i de fyra viktigaste kategorierna. Detta ligger som grund för förhandlingarna med bolagen:

1) Lägenhetens standard, 2) Fastigheten, 3) Område/läge, 4) Förvaltningskvalitet.

1 Enskilda lägenheter	2 Fastigheten
• Badrum, standard • Kök, standard • Inomhusmiljö • Lyhördhet • Ljusinsläpp • Störningar	• Trygghet/säkerhet • Typ av hus • Värme, ventilation • Sophantering • Tvättstuga • Hiss
3 Område/Läge	4 Förvaltningskvalitet
• Kommunikationer • Kommunalervice, skola, vård • Trygghet/säkerhet • Service, affärer mm • Buller, trafik	• Underhåll • Personalens kompetens • Felanmälan telefon och mail • Löpande skötsel, städning, snöröjning • Samråd. Boinflytande

I arbetet med Stockholmshyra kommer nu egenskaper att paketeras och poängsättas och lägenheternas egenskaper dokumenteras för att på så sätt få fram hyran för varje enskild lägenhet. Det kommer innebära att vissa hyror höjs medan andra fryses, eller sänks. Införandet av den nya hyran kommer inte att ske över en natt utan stegvis under upp till sex år. Vi följer upp och säkerställer hyressättningen genom löpande förhandlingar som tidigare.

NÄR OCH HUR KOMMER STOCKHOLMSHYRA ATT INFÖRAS?

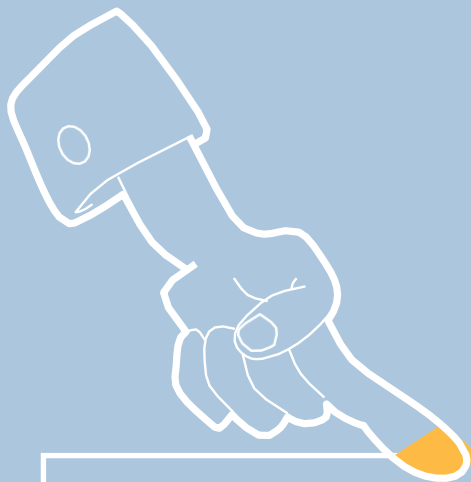
I avtalet mellan Hyresgästföreningen och allmännyttorna i Stockholms stad sägs att alla konsekvenser av de nya hyrorna ska införas ”ansvarsfullt och varsamt”.

Infasningen av de nya hyrorna kommer att ske under upp till sex år.

Vi förväntar oss att implementeringen av Stockholmshyra kommer att påbörjas tidigast under 2020 och den kommer att ta flera år att införa fullt ut. Systemet kommer sedan förvaltas och utvecklas så att kvalitéerna som hyresgäster värdesätter speglas i hyressättningen över tid.

Erfarenheter från en lång rad kommuner runt om i landet som redan systematiserat sin hyressättning visar att det där inte blev några omedelbara och dramatiska förändringar.

För alla intresserade hänvisar vi till hyresgastforeningenstockholm.se/hyressattning där du kan läsa mer om Stockholmshyra och se vad som sker framöver.



hyresgastforeningenstockholm.se/hyressattning