

# Presumtionshyror

## Enkät om bostadsbyggande & hyressättning

---

Redovisning av enkätsvar om bostadsbyggande & hyressättning

## Resultatredovisning - Bostadsbyggande och hyressättning

### 1. Inledning

Systemet med presumtionshyror infördes genom en lagändring 2006-07-01, prop. 2005/06:80. I propositionen framhölls följande tre utgångspunkter för en reform.

1. Hyran för nybyggda lägenheter ska täcka hyresvärdens kostnader
2. Systemet ska säkerställa god förutsägbarhet om hyran
3. Ett nytt system får inte leda till att det etableras oskäligen hyresnivåer eller till att hyresgästernas besittningsskydd urholkas

För att säkerställa dessa syften utformades presumptionssystemet utifrån det sedan länge etablerade förhandlingssystemet på hyresmarknaden. På så sätt kan man i förhandling åstadkomma en avvägning av punkterna ovan för att få en rimlig balans mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Samt naturligtvis det grundläggande intresset att bruksvärdesystemet inte ska hindra nyproduktion av hyresrätter och att nyproducerade hyresrätter med höga hyror inte ska driva upp hela hyresnivån.

I samma proposition avfärdade regeringen idén om individuella presumtionshyror med hänsyn till ”starka konsumentpolitiska skäl”.<sup>1</sup>

Vid utvärdering av hur systemet fungerar är det viktigt att ha ovanstående som bakgrund.

Förhandlingar innebär att två parter ska komma överens och det kan finnas olika bevekelsegrunder hos parterna, som gör att man inte kommer till avslut.

---

<sup>1</sup> Prop 2005/06:80 sid 26

## **2. Enkät om bostadsbyggande**

Hyresgästföreningen har via en enkät tillfrågat tretton bostadsföretag (tio privata bygg- och fastighetsföretag samt tre allmännyttiga bostadsföretag) hur man ser på bostadsbyggande och hyressättning. Följande företag har ingått i studien.

- Svenska Bostäder
- Stockholmshem
- Familjebostäder
- HEBA
- Wallenstam
- Einar Mattson
- John Mattson (ej svarat)
- Lundbergs
- Botrygg
- Byggvesta
- HSB
- Stena Fastigheter
- NCC

Undersökningen har syftat till att undersöka bolagens syn på förutsättningarna för nyproduktion och deras syn på hur hyressättningen av nyproduktion fungerar. Svaren från enkäten sammanställs nedan. Redovisningen avslutas med en sammanfattande kommentar.

Ett företag, John Mattson, har låtit meddela via sin VD att man kommer lämna svaren via Fastighetsägarna Sverige för vidarebefordran till Finansdepartementet. Av den anledningen återfinns deras svar ej i denna sammanställning.

## **3. Avgränsningar**

I rapporten anges huvuddragen i de svar som inkommit. Vi anger också de svar som avviker från majoriteten. Vissa bolag har lämnat förslag och kommentarer som ligger utanför rapportens huvudsakliga frågeställningar. Dessa har utelämnats från sammanställningen.

Av hänsyn till respondenterna har vi ej bifogat respektive bolags enkätsvar. Frågeenkäten i sin helhet bifogas dock rapporten (se bilaga)

#### **4. Sammanfattning av enkätsvar**

##### **1. Hur många bostäder bygger ni och hur stor andel utgörs av hyresrätter?**

Totalt bygger företagen ca 4600 hyresrätter/år av en total produktionsvolym på ca 7000 hyresrätter i landet.

##### **2. Var i landet bygger ni och vad styr valet av byggläge?**

Samtliga bolag har angett att de huvudsakligen bygger i storstadsregioner, tillväxtregioner samt universitetsstäder. Motivet är att de valda lägena har hög tillväxttakt med långsiktiga möjligheter till god avkastning.

##### **3. Skulle ni vilja bygga mer än ni gör idag?**

Samtliga bolag vill öka produktionen av hyresrätter. Flera bolag önskar fördubbla produktionen av antalet hyresrätter.

##### **4. Vilka är de viktigaste hindren för att kunna bygga fler hyresrätter?**

Om de viktigaste hindren för nyproduktion är svaren mycket samstämmiga. Bolagen anger följande.

- Höga bygg - och produktionskostnader
- Kommunal markpolitik med höga kommunala markpriser/dyra byggrätter
- Kommunala markanvisningar med generellt låg tilldelning av byggbar mark och dålig planberedskap
- Obalans mellan upplåtelseformerna vad gäller möjligheten att bygga på statlig mark.
- Svårighet i att få lån för att finansiera hyresrättsprojekt
- Skattemässig obalans mellan upplåtelseformerna
- Tuffa miljökrav vilket i förlängningen leder till överklaganden till mark- och miljödomstolen (miljö, buller, kulturhistorisk hänsyn)
- Bygg- och planlagstiftning ger tidsödande byråkrati och ökade kostnader
- Bristen på tillgängliga planhandläggare
- Kommunala handläggningstider
- Kommunala krav på garageplatser försämrar investeringskalkyl och omöjliggör vissa projekt
- Svårförutsägbar planprocess
- Kommunala särkrav
- Låga frihetsgrader från Boverkets normer

Två bolag anger att en fri hyressättning skulle öka produktionen av bostäder. Ett tredje bolag tar upp avsaknaden av en fungerande hyresmodell (Stockholm) och ett fjärde att hyresreglering och skevhet i skattemässiga förutsättningarna tillsammans bidrar till att förutsättningarna för att bygga hyresrätter är sämre än för bostadsrätter.

**5. Sätter ni hyran själv eller genom förhandling och vad styr valet av metod?**

Samtliga bolag har angivit att nyproduktionen förhandlas med Hyresgästföreningen. I de fall det inte gått att komma överens har bolagen satt hyrorna själva.

**6. Känner ni till systemet med presumtionshyror och har ni använt presumtionshyror vid hyressättningen av er nyproduktion?**

Samtliga bolag känner till och har tillämpat systemet med presumtionshyror. Majoriteten av hyrorna i nyproduktionen är antingen bruksvärdeshyror eller presumerade hyror.

Två av bolagen anger att systemet med presumtionshyror innebär en osäkerhet om vad som händer med hyran under och efter presumtionstiden. Ett tredje bolag anger att de föredrar att tillämpa bruksvärdessystemet för nyproduktion och att det är olyckligt att ytterligare ett system införts vid nybyggnation. Ett fjärde bolag anger att man helst ser bruksvärdeshyror i nyproduktionen men att kalkylen då inte alltid går ihop.

**7. Presumtionstiden förlängdes vid årsskiftet, vad tycker ni om det?**

På frågan om förlängningen av presumtionstiden från tio till femton har en majoritet av respondenterna svarat att det är positivt. Skälet som anges är att det skapar en långsiktig trygghet för investeringen.

Övriga företag har angivit att förlängningen har haft liten betydelse eller ingen alls.

**8. Hur har hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen fungerat vid hyressättningen av er nyproduktion?**

På frågan om hur förhandlingarna fungerat med Hyresgästföreningen har de flesta bolagen angivit att det i huvudsak fungerat bra. Men att förhandlingarna fungerat olika på olika orter, ibland tar lång tid och kan vara personberoende. Ett mer utvecklat resonemang om erfarenheterna från förhandlingarna finns under rubriken "Hyresgästföreningens kommentarer".

## 9. Övriga kommentarer

De bolag som angivit övriga kommentarer har bl.a. påpekat att:

- Det behövs nationell bostadsförsörjningsstrategi
- Likvärdiga ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna genom införandet av ROT-avdrag.
- Byggbehovet får inte leda till avkall på kvalitet
- Högre lönsamhet i produktion av hyresrätter, bl.a. genom införande av låg moms på hyran och avdragsgill ingående moms.

## **5. Hyresgästföreningens kommentarer**

Sammantaget visar undersökningen om presumtionshyror och hyres-sättningen i nyproduktion, tillsammans med den enkätundersökning som nu är gjord att det finns en lång rad orsaker som hämmar nyproduktion av hyresrätter.

Bara två av tretton bolag har angivit att en fri hyressättning skulle öka produktionen av hyresrätter.

Av undersökningen kan man dock dra slutsatsen att systemet med presumtionshyror fungerat som lagstiftaren avsett. Med presumtionshyror går det att bygga hyresrätter som är dyrare men ändå efterfrågas av grupper som kan och vill betala lite mer.

Det är också därför det byggs hyresrätter enbart i de mest attraktiva lägena på tillväxtorter. I andra lägen är det de grundläggande förutsättningarna för bostadsbyggande i allmänhet och hyresrätter i synnerhet som gör att det inte byggs tillräcklig med hyresrätter.

### **5.1 Erfarenheter från förhandlingarna**

Erfarenheter från förhandlingarna om nyproduktionshyror har visat på bl.a. följande förklaringar till varför man inte kommer överens.

- Hyresvärdar kan vara kritiska till kravet att man måste förhandla med Hyresgästföreningen (en etablerad hyresgästorganisation) och väljer därför att sätta hyran själv. De bedömer då risken att tvingas sänka hyran som låg, i alla fall risken att den sänks så mycket att kalkylen inte går ihop.
- Ibland kan parterna vara överens om hyresnivån men hyresvärden vill inte skriva överenskommelse om att det ska vara en presumtionshyra. De argumenterar då för att hyran motsvarar bruksvärdet och vill snarare att alla övriga hyror ska anpassas till dyr nyproduktion. Men detta är tvärt emot avsikten med både bruksvärdessystemet och systemet med presumtionshyror.
- Självklart kan det också finnas delade meningar om det underlag hyresvärden presenterar i förhandlingen och vilken hyra som är rimlig. Men det är ju det förhandlingar handlar om. Om Hyresgästföreningens företrädare aldrig skulle kunna säga nej till den begärda hyran faller hela logiken i systemet. Vår undersökning visar ju också att den alldeles övervägande delen av alla hyror i nyproduktionen är satta antingen som bruksvärdeshyror eller presumtionshyror.

- Det kan säkert förekomma att hyresgästparten i förhandlingar om nyproduktionshyror är alltför återhållsam. Och det kan förekomma att t.ex. personkemin mellan de förhandlande parterna gör det svårt att komma överens. Men vår undersökning visar att hyresgästparten gått med på presumtionshyresnivåer som måste betraktas som väldigt höga.



## Bilaga

### **Frågeenkät: bostadsbyggande & hyressättning**

Hyresgästföreningen vill genom denna frågeenkät skapa sig en bild av hur ett antal bygg- och fastighetsbolag ser på möjligheterna att nyproducera bostäder i allmänhet och hyresrätter i synnerhet. Vi vill också undersöka hur man anser att hyressättningen i nyproducerade hyresbostäder fungerar.

1. Hur många bostäder bygger ni och hur stor andel utgörs av hyresrätter?
2. Var i landet bygger ni och vad styr valet av byggläge?
3. Skulle ni vilja bygga mer än ni gör idag?
4. Vilka är de viktigaste hindren för att kunna bygga fler hyresrätter?
5. Sätter ni hyran själv eller genom förhandling och vad styr valet av metod?
6. Känner ni till systemet med presumtionshyror och har ni använt presumtionshyror vid hyressättningen av er nyproduktion?
7. Presumtionstiden förlängdes vid årsskiftet, vad tycker ni om det?
8. Hur har hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen fungerat vid hyressättningen av er nyproduktion?
9. Övriga kommentarer