

Frågor och svar med anledning av marknadshyresrapporterna

Vad är marknadshyror?

Vi har här valt att definiera marknadshyror som den generella hyresnivå som skulle råda om hyresvärden ensidigt fick sätta hyran.

Vad har vi för system för hyressättning idag?

Hyran för de flesta lägenheter förhandlas idag kollektivt. Det innebär att hyresvärden inte kan ta ut vilken hyra som helst, utan måste förhandla hyran med Hyresgästföreningen. Hyresnivån bestäms utifrån lägenhetens bruksvärde, där lägenhetens standard och storlek, tillgång till gemensamma utrymmen, närhet till service och kommunikationer samt husets allmänna läge påverkar. Om de kollektiva förhandlingarna strandar kan hyran bestämmas av hyresnämnden, som då jämför hyran hyresvärden begär med hyran för andra liknande lägenheter, när hyran har bestämt efter en kollektiv förhandling.

Hur mycket kommer min hyra att höjas med om marknadshyror införs i Sverige?

Det beror på var du bor. Vi har låtit undersöka 9 kommuner. Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Eskilstuna, Luleå, Halmstad och Uddevalla. I genomsnitt går hyran upp med följande procentsatser om marknadshyra införs:

- Stockholms stad: 52 procent
- Göteborg: 51 procent
- Malmö: 13 procent
- Uppsala: 34 procent
- Linköping: 31 procent
- Eskilstuna: 29 procent
- Luleå: 43 procent
- Halmstad: 19 procent
- Uddevalla: 26 procent

För en tvåa på mellan 57 och 62 kvadratmeter innebär det att hyran går upp enligt följande:

Stockholm (2 rok, 57 kvm): från 6 629 kr/mån i genomsnitt idag till 9 858 kr/mån i marknadsscenariot. Lägsta marknadshyran skattas till 6 935 kr/mån (Spånga-Tensta), högsta till 12 899 kr/mån (Östermalm).

Göteborg (2 rok, 57 kvm): från 5 748 kr/mån i genomsnitt idag till 8 715 kr/mån i marknadsscenariot. Lägsta marknadshyran skattas till 6 440 kr/mån (Angered), högsta till 10 224 kr/mån (Centrum).

Malmö (2 rok, 59 kvm): från 6 726 kr/mån i genomsnitt idag till 7 541 kr/mån i marknadsscenariot. Lägsta marknadshyran skattas till 5 801 kr/mån (Fosie), högsta till 8 986 kr/mån (Centrum).

Uppsala (2 rok, 57 kvm): från 6 200 kr/mån i genomsnitt idag till 8 079 kr/mån i marknadsscenariot. Lägsta marknadshyran skattas till 6 843 kr/mån (Vattholma området), högsta till 9 038 kr/mån (Centrala Uppsala).

Linköping (2 rok, 60 kvm): från 5 912 kr/mån i genomsnitt idag till 7 829 kr/mån i marknadsscenariot. Lägsta marknadshyran skattas till 5 990 kr/mån (Ryd/Skäggetorp), högsta till 8 830 kr/mån (Centrum).

Eskilstuna (2 rok, 60 kvm): från 5 711 kr/mån i genomsnitt idag till 7 286 kr/mån i marknadsscenariot. Lägsta marknadshyran skattas till 6 746 kr/mån (Torshälla), högsta till 7 941 kr/mån (Sydöst).

Luleå (2 rok, 60 kvm): från 5 460 kr/mån i genomsnitt idag till 7 794 kr/mån i marknadsscenariot. Lägsta marknadshyran skattas till 7 144 kr/mån (Bergviken-Porsön), högsta till 8 942 kr/mån (Centrum).

Halmstad (2 rok, 62 kvm): från 5 853 kr/mån i genomsnitt idag till 7 070 kr/mån i marknadsscenariot. Lägsta marknadshyran skattas till 6 633 kr/mån (Öster), högsta till 8 147 kr/mån (Centrum).

Uddevalla (2 rok, 58 kvm): från 5 006 kr/mån i genomsnitt idag till 6 230 kr/mån i marknadsscenarioet. Lägsta marknadshyran skattas till 5 063 kr/mån (Norra Uddevalla), högsta till 6 804 kr/mån (Södra Uddevalla).

Hur påverkar en hyreshöjning hushållens ekonomi?

Hushållen lägger redan i genomsnitt 28 procent av sin inkomst på hyran. Med höjda hyror blir det såklart mer. Ramboll har även räknat på hur hyreshöjningen skulle minska hushållens konsumtionsutrymme och resultatet är följande:

- Stockholms stad: 14 procent
- Göteborg: 12 procent
- Malmö: 5 procent
- Uppsala: 9 procent
- Linköping: 9 procent
- Eskilstuna: 9 procent
- Luleå: 12 procent
- Halmstad: 5 procent
- Uddevalla: 7 procent

Hur har ni räknat fram hyreshöjningarna?

Vi har räknat fram hyreshöjningarna genom att titta på bostadsrättspriser. Bostadsrätten säljs genom auktion och blir därmed en bra värdemätare på marknadens prissättning. Sedan uppskattar vi hur en hyresrätt skulle värderas om den vore en bostadsrätt, givet antal kvadratmeter, läge, ålder på bostaden etc. Den marknadsmässiga hyran i förhållande till en bostads värde fastställs baserat på hyror i hyreslägenheter som är nyproducerade, vilka antas vara marknadsmässigt hyressatta idag till följd av presumtionshyressystemet.

Hur påverkas prissättningen på bostadsrätter vid ett införande av marknadshyror?

Ramboll har inte studerat hur marknadshyror på hyresmarknaden skulle påverka det ägda boendet. Det Ramboll har konstaterat är att de som har sina hem i dessa hyreslägenheter drabbas med höjda hyror och försämrad konsumtionskraft. En avveckling av bruksvärdesystemet skulle få långtgående effekter på bostadsmarknaden och ekonomin i övrigt. Det finns olika uppfattningar om hur prissättningen på det ägda boendet skulle påverkas, man kan utgå från olika teorier men ingen vet med säkerhet hur det skulle bli.

Vad innebär utredningen om fri hyressättning i nyproduktion?

För närvarande pågår en statlig utredning, som regeringen har tillsatt, som ska lämna förslag till en modell för fri hyressättning, dvs marknadshyror, för nyproducerade lägenheter. Avsikten är alltså att ta fram en modell där hyresvärden kan bestämma hyran utan förhandling och att hyran därefter ska höjas utifrån en tariff, också det utan förhandling.

Vad är processen för detta?

Utredningen kommer att lägga fram sitt betänkande, dvs sitt förslag, den 31 maj i år. Efter det går förslaget ut på remiss, och tanken är att det ska ligga till grund för en ny lag som träder i kraft under 2022. Det är vår målsättning att regeringen ska stoppa utredningen i papperskorgen.

Vad anser Hyresgästföreningen om denna utredning?

Vi vill att alla hyror ska förhandlas kollektivt. Det är inte rimligt att hyresvärdar ska få bestämma hyran ensidigt - särskilt på en marknad där det råder brist på hyreslägenheter.

Vi befärrar att utredningen, om förslagen går igenom, skulle kunna innebära att dörren öppnas för marknadshyror även för befintliga lägenheter på sikt. Det finns heller inget som visar att ett sådant förslag skulle leda till att fler lägenheter byggs.

Det finns redan inom ramen för dagens system en möjlighet att få kostnadstäckning i nyproducerade fastigheter, med så kallade presumtionshyror. Det byggs redan idag fler hyresrätter än bostadsrätter, trots att priset på bostadsrätter sätts på marknadsmässiga villkor.

Den yttersta konsekvensen av marknadshyror kommer att bli att hyresgäster behöver lägga en större del av sin inkomst på hyran eller i värsta fall tvingas flytta.

På vilket sätt kan ett sådant system sprida sig till det befintliga beståndet?

Hyresgästföreningen befärdar att utredningen, om förslagen går igenom, skulle kunna innebära att dörren öppnas för marknadshyror även för befintliga lägenheter på sikt. Det skulle medföra ett system där hyresvärden ensidigt bestämmer hyrorna och att hyresgäster prisas ut från sina boenden.

Modellen med kollektiva förhandlingar sätts ur spel. Det som görs i utredningen är att man tar fram ett helt nytt system för fri hyressättning utanför förhandlingsmodellen, med tariffer och förslag på hur hyran ska räknas upp varje år utan att konsumenten får förhandla. Det öppnar upp för att systemet föras över till befintligt system på sikt.

Till en början kommer det drabba alla som flyttar till en nyproducerad hyresbostad, lägenheter som redan idag har en högre hyra. På sikt kommer alla lägenheter få höjda hyror eftersom den kollektiva förhandlingen försvinner.

Vad innebär utredningen för landets hyresgäster?

Utredningens förslag riskerar att allvarligt försämra hyresgästernas möjligheter till inflytande över sitt boende och sin boendekostnad, med följden att hyresrätten blir en mindre trygg och attraktiv upplåtelseform.

Är fri hyressättning samma sak som marknadshyror?

Ja, fri hyressättning och marknadshyror är samma sak. Det är ett system där hyresvärden ensidigt får bestämma hyran.

Varför anser Hyresgästföreningen att marknadshyror är ett dåligt förslag?

För att marknadshyror innebär högre hyror, ökad otrygghet och minskat inflytande för landets hyresgäster. Marknadshyror gör hyresrätten till en mindre trygg och förutsägbar boendeform och gör att hyresgästerna har mindre att sätta emot en hyresvärd som missköter sin fastighet. Det leder till en förmögenhetsöverföring till fastighetsägaren utan att för den skull byggandet skulle öka nämnvärt.

Kan hyresgäster förvänta sig liknande hyreshöjningar som i rapporterna, om marknadshyra skulle införas?

Ja

Vad innebär nuvarande hyreslag?

Hyreslagen är en så kallad social skyddslagstiftning. Den ska skydda enskilda hyresgäster som av naturliga skäl har en svagare position än en ekonomisk starkare fastighetsägare, till exempel besittningsskydd och regler om skälig hyra.

På vilket sätt är nuvarande hyreslag en skyddslagstiftning för hyresgäster?

Hyresgästerna har besittningsskydd dvs rätt att bo kvar även om hyresvärden säger upp hyresavtalet. Besittningsskyddet kan endast brytas i vissa särskilt angivna situationer.

Rätten att bo kvar är viktig, men för att hyresgästen ska ha ett verkligt skydd krävs också att hyresvärden inte kan bestämma hyran ensidigt. Då blir ju besittningsskyddet utan betydelse. Besittningsskydd och regler som begränsar hyresvärdens möjlighet att bestämma hyran ensidigt är två sidor av samma mynt.

På vilket sätt motverkar ett system med marknadshyra detta?

Rätten att bo kvar är viktig, men för att hyresgästen ska ha ett verkligt skydd krävs också att hyresvärden inte kan bestämma hyran ensidigt. Då blir ju besittningsskyddet utan betydelse. Besittningsskydd och regler som begränsar hyresvärdens möjlighet att bestämma hyran ensidigt är två sidor av samma mynt.

På vilket sätt motverkar ett system med marknadshyror hyresgästernas besittningsrätt vid ett förstahandskontrakt?

Hyresgästerna har besittningsskydd dvs rätt att bo kvar även om hyresvärden säger upp hyresavtalet. Besittningsskyddet kan endast brytas i vissa särskilt angivna situationer.

Rätten att bo kvar är viktig, men för att hyresgästen ska ha ett verkligt skydd krävs också att hyresvärden inte kan bestämma hyran ensidigt. Då blir ju besittningsskyddet utan betydelse.

Besittningsskydd och regler som begränsar hyresvärdens möjlighet att bestämma hyran ensidigt är två sidor av samma mynt.

Vad händer med hyresgästinflytandet om ett system med marknadshyror kommer att införas?

Det kommer att minska. Det gäller både inflytandet över vad som är en rimlig hyra och inflytandet över själva boendet. Om hyresvärderna när som helst kan höja hyran så att du inte har råd att bo kvar, spelar det mindre roll vad du i övrigt har för rättigheter att kräva åtgärder och underhåll.

Vilka konsekvenser skulle ett system med marknadshyror få på samhällsutvecklingen?

Marknadshyror skulle resultera i högre hyror, minskat konsumtionsutrymme och större otrygghet för landets hyresgäster.

Vem förhandlar hyror i ett system med marknadshyror?

På pappret förhandlar fastighetsägaren med hyresgästen, men i praktiken sätts hyran efter vad marknaden tål, och hyresgästen har att godta eller förkasta förslaget. Om det råder bostadsbrist, vilket det gör i merparten av landets kommuner, kan fastighetsägaren välja en hyresgäst som godtar budet, dvs den som kan betala mest får boendet.

Vad kommer att hända med hyresgästernas rätt att förhandla hyror kollektivt?

För de lägenheter som skulle omfattas av en sådan lagstiftning skulle det kollektiva förhandlingssystemet upphöra.

Hyresgästernas rättigheter att påverka sitt boende bygger på den lagstiftning vi har idag. Om en ny lagstiftning kommer på plats med ett nytt system med marknadshyra, innebär detta ett sämre skydd för hyresgästerna.

Vad kommer marknadshyror att ha för effekt för hyresförhandlingarna framöver?

För de lägenheter som skulle omfattas av en sådan lagstiftning skulle det kollektiva förhandlingssystemet upphöra.

Så om marknadshyror inte är svaret, hur vill Hyresgästföreningen lösa bostadsbristen?

Idag saknas en sammanhållen bostadspolitik som sätter människors behov av bostäder i första rummet. Det vill vi ändra på. Vi föreslår ett statligt förmånligt byggån för att få fler att bygga mer rimligt prissatta hyresrätter. Vi föreslår en kommunal byggbonus för att få kommunerna att planera mer mark för bostadsbyggande, och vi vill se en skattereform för rättvisa mellan ägt och hyrt boende. Med reformerna på plats kan vi bygga bort bostadsbristen, och ge alla som behöver ett bra boende till rimliga villkor.

Förklaring av begrepp:

Vad är konsumtionsutrymme?

Med konsumtionsutrymme menar vi skillnaden mellan disponibel inkomst och boendeutgift. Med andra ord är konsumtionsutrymmet det som är kvar av den disponibla inkomsten efter att boendet har betalats.

Vad är presumtionshyror?

Presumtionshyror är hyror i nyproduktion som förhandlats utifrån en kostnadskalkyl. En presumtionshyra kan varken prövas av hyresgästerna eller användas som jämförelsematerial i en prövning, i 15 år. Nyproducerade lägenheter med presumtionshyror har generellt sett högre hyror än nyproducerade lägenheter med bruksvärdeshyra.

Vad är systematisk hyressättning?

Hyran ska sättas efter hyresgästernas generella värderingar, som om marknaden var i balans. Systematisk hyressättning är namnet på parternas gemensamma arbete för att garantera att hyrorna på en ort är satta på ett konsekvent, transparent och rättvist sätt. Det garanterar att varje del av hyran kan förklaras och att lika lägenheter ska ha samma hyra.

Vad är Malmömodellen?

En modell för systematisk hyressättning framtagen i Malmö

Vad är Stockholmshyra?

En modell för systematisk hyressättning som håller på att tas fram av hyresgästföreningen och allmännyttorna i Stockholms stad.

Vad är disponibel inkomst?

Disponibel inkomst är den del av en persons eller ett hushålls inkomst efter skatt som kan användas till konsumtion och sparande. Den beräknas som summan av inkomster och stöd eller bidrag (exempelvis barn- och bostadsbidrag och försörjningsstöd) minus slutlig skatt.

Vad är besittningsrätt/besittningsskydd?

Besittningsskydd som det också kallas, innebär att du som hyresgäst i de flesta fall har rätt att bo kvar i din lägenhet även om din hyresvärd vill säga upp ert hyresavtal. Detta skydd finns till för att du ska kunna känna dig trygg i ditt hem. Som hyresgäst har du ett starkt besittningsskydd från och med första dagen när du har ett förstahandskontrakt.

Vad är hyresgästinflytande?

Hyresgästinflytande är samlingsnamnet på när hyresgäster kan påverka sitt boende. Det kan handla om att tillsammans med grannarna vara med och påverka gården, att ha inflytande över underhåll av den egna lägenheten som ska göras i det egna hemmet, den årliga hyresutvecklingen, och mycket annat. Detta möjliggörs av det nuvarande förhandlingssystemet och nuvarande lagstiftning.