

Systematiserade hyror

Systematiserade hyror är ett mantra som far genom luften.

Hyresgästernas Riksförbund driver på att alla ska arbeta med systematiska hyror och framhåller det som oerhört viktigt. Vad vill förbundet egentligen, hur drivs arbetet och vilka chanser finns att arbetet tar tag i de problem som finns och vilka risker finns att resultatet hamnar helt fel?

Hyresgästernas Riksförbunds fokus är att försvara förhandlingssystemet och de till detta kopplade förhandlingsersättningarna. Den hotbild som förbundet målar upp är att annars får vi marknadshyror. Förbundet vill utgå ifrån att förhandlade hyror är detsamma som rimliga hyror, men det talas inte mycket om detta. Däremot framförs att dagens hyror är osystematiska, dock utan att det beskrivs på vilket sätt de är felaktiga.

Vad händer om fokus istället sätts på rimliga hyror och hur vi ska nå dit?

Hur bedrivs arbetet i Stockholm

Normalt är det förhandlingsdelegationerna som förhandlar och beslutar om hyrorna. Så står det i våra stadgar.

I det här fallet har det istället varit mycket hemligt och centralstyrt. Det finns en hyreskommitté och två tjänstemannaarbetsgrupper med representanter för allmännyttan och hyresgästföreningen. *Vad som sagts i hyreskommittén och i arbetsgrupperna har aldrig rapporterats eller förankrats i förhandlingsdelegationerna.*

I februari vaknade vi alla till en DN-artikel som talade om Stockholms-hyra och att hyrorna skulle sättas mer efter attraktivitet. Hyresgästföreningen Region Stockholm visade sig ha träffat ett avtal om en ny hyresättning i Stockholm. *Avtalet var inte förankrat i organisationen och hade inte behandlats i förhandlingsdelegationerna!*

Det finns märkliga delar i detta avtal, till exempel att inga hyror skulle kunna sänkas utan bara kunna få ligga still.

Vidare finns en särskild systematikgrupp med representanter för stadsdelsföreningarna i Stockholm med oklara uppgifter. Den gruppen har träffats ett antal gånger sedan maj 2016. Något riktigt systematiskt arbete har dock inte bedrivits. Under en helg i månadsskiftet mars - april träffades gruppen och formulerade cirka 150 standardfaktorer, som kökskvalité och badrumskvalité. Hur detta ska kunna bli ett system och om det är befogat att arbeta med så finfördelade faktorer har inte klarlagts. Inte heller hur de stora problem som beskrivs i bredvidstående artikel ska hanteras.

Finns det risker med arbetet?

Ja, det gör det. Det i hemlighet tecknade avtalet visar en likgiltighet för demokratin i organisationen som är synnerligen besvärande.

Det är tydligt att för vissa är det viktigare att säga att vi ha en modell eller ett system än att det leder till rimliga hyror.

Nu behövs en intensiv diskussion för att det ska bli en genomskinlig process, ett hederligt arbete och ska leda till rimligare hyror än dem vi har idag. Artikeln ovan visar problemen.

Det finns hårresande exempel.

Under 2011 - 2012 bedrev Region Stockholm ett hyressättningsarbete. Det kullkastades eftersom fastighetsägarna inte kunde acceptera ett nollsummespel, de ville bara kunna höja hyrorna. Men arbetet var också hårresande i sina detaljer. Samma standardfaktorer räknades flera gånger och modellen landade i kraftigt ökade hyresskillnader, utan att det fanns några skäl till detta.

I Malmö har en systematisering bedrivits som framhålls som bra. Malmö har sydvästra Skånes lägsta inkomster. De bebyggda delarna av Malmö är ungefär lika stora som Stockholms innerstad. Ändå har *malmömodellen* lett till mycket stora hyresskillnader. Det har också lett till att Malmö Kommunala Bostadsbolag (MKB) är ett av de allmännyttiga bolag i Sverige som har högst vinster. För de privata fastighetsägarna har *malmömodellen* varit ännu mera lönsam, deras vinster har ökat dubbelt så mycket som i MKB.

Ragnar von Malmborg