

Brister med Stockholmsmodellen för hyressättning

1. Motivet

Fastighetsägarnas motiv till att ändra hyressättningen är att komma ifrån självkostnadsprincipen och få hyrorna mer marknadsanpassade. I tidningen City den 20/5 kommenterade Fastighetsägarnas vice VD Tore Ljungkvist Stockholmsmodellen så här *”Det här är en klart mer marknadsanpassad modell som vi har velat ha under lång tid”*. Det är naturligt att Fastighetsägarna ägnar stor energi åt att öka sina vinster men det är fullkomligt vansinnigt att Hyresgästföreningen hjälper till med detta.

Hyresgästföreningen borde istället ta fram förslag till hur man ska kunna skärpa självkostnadsprincipen samt ta itu med alla privathyror som tvärtomot gällande lagstiftning kraftigt överstiger hyrorna i allmännyttan.

2. Obalans i projektgruppen

Projektgruppen har bestått av en representant för hyresgästerna och fyra representanter för fastighetsägarsidan (Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och de privata fastighetsägarna).

3. Odemokratiskt förfarande

Hela processen med att ta fram en modell för systematisk hyressättning präglas av centralstyrning, manipulation och ovilja att lyssna på medlemmarna.

Regionstyrelsen har **underlåtit** att utföra de viktiga uppdrag som de fått av fullmäktige i syfte att ta fram underlag för bättre hyresförhandlingar och stärka hyresgästernas ställning. Redan 2004 gav regionfullmäktige i Stockholm regionstyrelsen i uppdrag att utföra en kartläggning av hyresstrukturen som skulle ligga till grund för en systematisk hyressättning i Stockholm. Först sedan kartläggningen genomförts skulle frågan om tillämpningen av en systematisk hyressättning tas upp. Någon kartläggning har inte utförts vilket gör att man famlar i blindo (utredningen från 2007 och enkätundersökningen från 2008 har inte ersatt behovet av en kartläggning).

På fullmäktige 2004 eller 2005 beslöts även att regionen skulle utreda de sociala och ekonomiska konsekvenser för hyresgästerna av de kraftiga hyreshöjningar som sker i samband med renovering. En sådan utredning av de faktiska konsekvenserna av marknadsanpassningar av hyrorna skulle ha varit oerhört värdefull för att försvara hyresgästernas intressen.

Ingen remisstid! Det normala förfarandet i en demokratisk process är att ett förslag går ut på remiss under några månader innan man samlas för beslut. Förslaget

”Stockholmsmodellen” presenteras endast en vecka innan man på ett extra fullmäktige ska fatta beslut om frågan. Det finns absolut inte någon möjlighet för lokalföreningar att hinna diskutera frågan sinsemellan eller med medlemmarna.

Fel beslutsnivå. Förslaget ”Stockholmsmodellen” berör endast Stockholms stad. Förslaget handlar om hur hyrorna ska sättas i de kommunala bolagen i Stockholm stad och därmed styra hyrorna i privatbeståndet i Stockholms stad. Därför bör förslaget ”Stockholmsmodellen” hanteras av de lokala hyresgästföreningarna i Stockholm. Det är odemokratiskt att beslutet ska tas i regionfullmäktige där majoriteten kommer från andra kommuner i regionen. Det är orimligt att delegater från Nynäshamn och Sigtuna ska kunna rösta på förslag som kan leda till 30 % hyreshöjningar i Stockholms innerstad.

Att beslut ska tas i regionfullmäktige gynnar givetvis förslagsställarna då icke insatta eller berörda delegater vanligen röstar enligt regionsstyrelsens rekommendation.

4. Ingen analys av den nuvarande hyresstrukturen i Stockholms stad.

Någon grundläggande kartläggning har inte gjorts av hyresstrukturen i Stockholms stad, vare sig av allmännyttiga eller privata hyror och de kunskaper som finns att tillgå redovisas inte. I Svenska Bostäder är hyresskillnaderna mellan innerstad och ytterstad betydande. I hus byggda fram till år 2000 är hyrorna i runda tal genomsnittligt 15 procent högre i innerstaden. Från och med år 2000 ökar skillnaderna än mer.

5. Feltolkning av bruksvärdesprincipen

Hyreskommittén har feltolkat bruksvärdesprincipen för sina egna syften. Bruksvärdet kan inte användas som en metod för hyressättning i allmänhet. Bruksvärdesystemet är en metod för att bestämma hyran när hyresvärd och hyresgäst är oeniga om vad hyran ska vara. Då tillgrips en bruksvärdeprövning genom att man letar rätt på hyran för en likvärdig lägenhet som den man tvistar om. Den likvärdiga lägenheten ska vara ”likvärdig” enligt hyresgästernas allmänna värderingar. Det är inte värderingar hos boulefanatikern, med tillgång till boulebana på bakgården, som ska gälla. Den likvärdiga lägenheten ska också vara allmännyttigt ägd och dess hyra bildar norm för andra likvärdiga lägenheter.

Hyran för de allmännyttiga lägenheterna, normlägenheterna som används vid bruksvärdeprövning, har inte och ska inte sättas utifrån en bruksvärdeprövning utan utifrån företagsekonomiska kriterier och självkostnadsprincip samt efter förhandling med hyresgästförening.

6. Vilseledande marknadsföring

Vid de muntliga presentationerna av systematiserad hyressättning påstår både Maria Palme, Terje Gunnarsson och Erik Elmqvist att den systematiska hyressättningen är ett 0-summespel, ibland med tillägget åtminstone för de för de kommunala bolagen. Detta nämns dock inte i det skriftliga förslaget för Stock-

holmsmodellen. Beträffande de privata fastighetsägarna så innebär det definitivt inget 0-summespel, majoriteten av fastighetsägarna äger endast ett hus och ingen tror väl att vinnarna skänker bort sina vinster till andra fastighetsägare. Det är inte heller troligt att det blir ett 0-summespel i de kommunala bolagen. Både i Linköping och i Malmö innebar den systematiska hyressättningen att de kommunala bolagens vinster steg mycket kraftigt. Att påstå att det är ett 0-summespel ska ge sken av rättvisa och kan locka hyresgäster i yttre delarna av kommunen eller i fastigheter med lägre standard att tro att de ska få sina hyror sänkta vilket är grovt vilseledande.

7. Värderingsredovisning saknas

Olika delar av Stockholm har rangordnats i en 10-gradig skala från A-K utan att det redovisats hur denna rangordning utförts. Det skrivs bara i allmänna ordalag att man använt kötid, enkätsvar, närhet till allmänna kommunikationer mm. Enkätsvaren angav att de flesta hyresgästerna vill bo kvar i sina egna hemtrakter men att de som kan tänka sig att byta i genomsnitt var villig att betala 9 % mer i hyra för en likvärdig lägenhet i centrala Stockholm jämfört med regionens ytterområden. Varför Stockholmsmodellen frångår enkätsvaren för att skapa möjlighet till 30 % -iga hyresskillnader eller mer inom bara Stockholms stad förklaras inte. Det är otillständigt att begära att regionfullmäktige ska fatta beslut utan att få möjlighet att analysera och värdera hela underlaget för förslaget.

8. Ingen lösning på nyproduktionshyrorna

Det finns ingen logik/systematik i den ”systematiserade hyressättningen”. Samtidigt som man säger att byggåret inte ska ha så stor betydelse för hyresnivån så sägs det att nyproduktionshyrorna kan vara väsentligt högre. Det är ju just vid nyproduktion som byggåret har mest inverkan på hyresnivån. I övrigt är det mer ombyggnadsår som avgör hyresnivån än byggår.

9. Resurser saknas för de viktiga delarna

Att hyrorna ska stämma bättre med den standard som är på lägenhet och fastighet är alla överens om och det är inget nytt att detta ska ha betydelse för hyresnivån. Problemet är att Hyresgästföreningen inte ansett sig ha resurser att samla in underlag om standard och använda detta underlag vid de årliga hyresförhandlingarna så att man t.ex. kräver hyresstopp i fastigheter med undermålig standard eller skötsel. Förslaget anger inte hur stora resurser som krävs, vad det kostar, eller hur det kan genomföras för att samla in underlag om standard och hyresnivåer. Detta gäller särskilt det privata beståndet. Ska Hyresgästföreningen förlita sig på motpartens uppgifter utan att ha möjlighet att granska eller kontrollera?

10. Konsekvensanalys saknas

Projektgruppen har inte redovisat vare sig sociala eller ekonomiska konsekvenser för hyresgäster i andra städer med systematisk hyressättning. Projektgruppen har heller inte redovisat hur den systematiska hyressättningen påverka de kommunala bolagens och privatfastighetsägarnas ekonomi. **Hur mycket pengar kommer**

genom den systematiska hyressättningen att transfereras från hyresgäster till fastighetsägare?

11. In blanco

Det föreliggande förslaget förutsätter att de olika faktorerna som påverkar hyran ska poängsättas. Något förslag till poängsättning finns inte beträffande någon annan faktor än läget. Beträffande läget har man graderat Stockholm på en 10-gradig skala men inte angett hur mycket läget ska få kosta annat än att det i andra större städer utgör **30 % eller mer** av bruksvärdeshyran. Att lägga fram ett sådant förslag till regionfullmäktige är att begära en check in blanco.

12. Vart tog solidariteten vägen?

Hyresgästföreningens ledning och Hyreskommittén skapar motsättningar mellan hyresgäster från olika områden. Genom att ge sken av att det är ett 0-summespel så förleds hyresgäster att tro att de kan få sänkt hyra om någon annan betalar mer. Det finns stor risk att det leder till interna strider, mycket frustration, rävspel och besvikelse i det interna förhandlingsarbetet. Detta är en oerhört dystert utveckling som bara leder neråt för hyresgästerna och för organisationen.

Nej, nu är det verkligen dags att avbryta trepartsuppgörelsen. Kampen måste vändas mot fastighetsägarnas krav på marknadshyror och mot regeringens bristande bostadspolitik. Hyresgästerna måste vara solidariska med varandra. Ingen utom fastighetsägarna tjänar något på den nuvarande utvecklingen. Om regionen beslutar om Stockholmsmodellen så drabbas i första hand Stockholms stads hyresgäster av kraftiga hyreshöjningar men sedan kommer det att sprida sig till större delen av regionen eftersom det är bostadsbrist i större delen av Stockholm och Stockholmsregionen ska växa med 20-30.000 invånare per år.