

# Stockholmshyra

Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms allmännyttiga bostadsbolag (Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder), nedan kallade "parterna", vill med detta dokument visa att de är överens om att tillsammans ta fram ett verktyg som ska stärka systematisk hyressättning i Stockholm. Verktuget ska heta "Stockholmshyra".

I detta arbete är parterna överens om ett antal grundläggande principer enligt nedan.

Stockholmshyra utgår ifrån den svenska lagstiftningen kring hyressättning (exempelvis besittningsskydd, kollektiva förhandlingar och allbolagen), och bygger på två grundprinciper:

- Principen om systematisering  
Att hyror ska sättas utifrån tydliga och överenskomna kriterier som tillämpas och gäller för alla lägenheter. Detta innebär "lika lägenhet lika hyra".
- Principen om bruksvärde  
Att hyror ska utgå ifrån hyresgästers generella värderingar.

Intentionen med detta arbete är att 1) skapa transparens och öka förutsägbarhet för hyresgäster och parter, samt 2) ta fram ett verktyg som underlättar hyresförhandlingar (både vid årliga hyresförhandlingar, men också vid olika typer av standardhöjande åtgärder i fastigheter/lägenheter som kan medföra förändring av bruksvärdet och därmed också hyresnivå).

Stockholmshyra kommer att bygga på Nationella trepartens rekommendation för systematisk hyressättning, parternas arbete (Arbetsgrupp, projektgrupp och styrgrupp), erfarenheter ifrån studiebesök, verktyg i andra städer, tidigare samarbeten, besiktningar och hyresgästenkäter. Verktuget kommer att innehålla fyra kategorier av bruksvärdes påverkande faktorer; lägenhet, fastighet, område samt förvaltning och service. Verktuget kommer att baseras på 2012 års relativa tabell och den karta som tagits fram av parterna i tidigare samarbete.

Med hjälp av verktuget ska en målhyra fastställas för varje enskild lägenhet i Stockholm stad. Genom Stockholmshyra förbinder parterna sig att gemensamt sträva efter att uppnå målhyra för respektive lägenhet på flera års sikt. Parterna är därmed också överens om att acceptera de konsekvenser som följer av Stockholmshyra.

Parterna är överens om att eventuella konsekvenser från ett införande måste omhändertas ansvarsfullt och varsamt. En viktig utgångspunkt för detta arbete är därför att konsekvenserna inte ska vara för stora varken för hyresgäst eller hyresvärd.

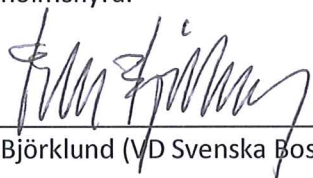
Som ett sätt att hantera konsekvenser av Stockholmshyror är parterna överens om ett antal åtaganden vid en kommande implementering. För att skydda hyresgästen kommer eventuella hyresjusteringar införas över tid. Vid implementering kommer parterna var överens om särskilda regler för intrappning av målhyran – allt i enlighet med rådande lagstiftning och rådande praxis inom området. Särskilda boendesociala aspekter kommer även att beaktas. För att skydda hyresvärderna kommer hyror som huvudregel inte att sänkas utan kommer i första hand att frysas. Detta innebär hyresnivån i dessa fall blir oförändrad under ett antal år tills resultatet från den allmänna hyresutvecklingen motsvarar den sänkning som målhyran visar.

Verktyget kommer att gälla och tillämpas på alla lägenheter i allmännyttans bestånd. Målhyror som avviker kraftigt ifrån nuvarande hyresnivå kommer att hanteras separat, med längre infasning, och kan vara aktuella både för sänkt och höjd hyra.

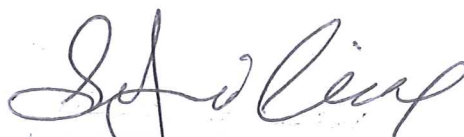
I ett nästa steg ska parterna bli överens om ett gemensamt poängvärde som gäller för alla lägenheter och som ligger till grund för en målhyra för respektive lägenhet. Målsättningen är att bli överens om ett gemensamt poängvärde, målhyror och en implementeringsplan innan årsskiftet 2017/2018.

Vi ser redan idag att vi kontinuerligt inom givna intervaller behöver utvärdera, se över och uppdatera verktyget.

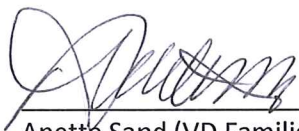
Parterna har som målsättning att så många fastighetsägare som möjligt på sikt ska ansluta sig till Stockholmshyra.



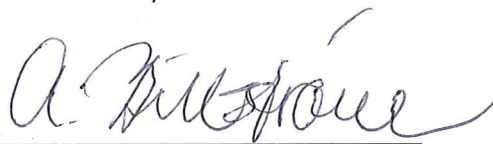
Pelle Björklund (VD Svenska Postäder)



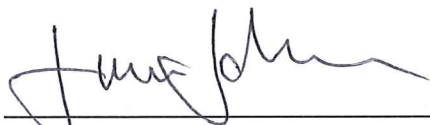
Simon Safari (Ordförande Hyresgästföreningen region Stockholm)



Anette Sand (VD Familjebostäder)



Annika Billström (Regionchef Hyresgästföreningen region Stockholm)



Linus Johansson (Tf VD Stockholmshem)



Per Björklind (Förhandlingschef Hyresgästföreningen region Stockholm)