

## Arbetet med systematisk hyressättning i Stockholm fortsätter

Detta är ett "utvidgat" Nyhetsbrev. Nyhetsbrevet går vanligen till alla förtroendevalda i Hyresgästföreningen med verksamhet i Stockholms stad. Detta nummer skickar vi ut till alla medlemmar som kan vara intresserade av diskussionen om systematiska hyressättning generellt samt av Stockholms hyra, som berör boende i Stockholms stad.

Hyresgästföreningens mål är att alla regioner i hela Sverige ska införa "systematisk hyressättning".

Systematisk hyressättning är en hyressättningsmodell där varje lägenhet bedöms och poängsätts utifrån hyresgästernas värderingar. Det är hyresgästernas värderingar av modernitet, standard, förvaltningskvalitet med mera som ska avspeglade sig i hyressättningen och påverka hyran i varje enskild lägenhet. Målet är att få till en hyressättning, där hyresgästen får bättre förståelse för hur hyran är uppbyggd. Hyrorna ska vara lika i hyreslägenheter med samma bruksvärde.

Det är många faktorer som ska påverka hyran, av vilka några av de viktigaste är lägenhetens storlek och standard, fastigheten, kvaliteten på fastighetsservice samt husets läge och närhet till allmänna kommunikationer.

Idag omfattas drygt hälften av lägenheterna i de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige av någon form av systematisk hyressättning. I kommuner som Göteborg, Malmö, Helsingborg, Västerås och Umeå är systemet etablerat sedan länge.

Om vi misslyckas med systematisk hyressättning riskerar vi ny lagstiftning och förändringar i dagens system för hyressättning. I förlängningen hotar politiska krafter som verkar för ett system med betydligt mer inslag av rena marknadshyror. Dessa politiska krafter mobiliserar i nuläget inför valet till Stockholms stad och riksdagen 2018. Moderaterna fattade nyligen beslut på sin stämma i Örebro om att driva frågan om en friare hyressättning, DN:s ledarsida ligger på, liksom Centern, Liberalerna och Stockholms handelskammare. Hyresgästföreningens bedömning är att vi *måste* lyckas i arbetet med systematisering av hyressättningen – alternativet är inte status quo, dvs som det fungerar nu. Alternativet stavas marknadshyror.

### Stockholms hyra

I Stockholm Stad har vi arbetat med systematisering sedan 2009. Här går arbetet under namnet "Stockholms hyra". Idag saknar hyressättningen i Stockholm en tydlig systematik. Det är för att ändra på det som Hyresgästföreningen region Stockholm och de tre största allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm Stad har inlett samverkan för en systematisk hyressättning. Under hösten 2017 fortsätter diskussionerna om grundläggande principer, inventeringar och hur man ska jobba med simuleringar samt beräkningar av de poängvärden som ska ligga till grund för framtida hyressättning.

Arbete med systematiserad hyressättning pågår i flera av regionens kommuner bland annat i Huddinge, Tyresö, Botkyrka och Sigtuna. Målet är på sikt att ha fungerande modeller för systematiserad hyra i samtliga kommuner i regionen.

Systematisk hyressättning handlar om en utveckling av bruksvärdesystemet.

Syftet är att få till hyror som bättre speglar hyresgästernas värderingar och att hitta former för hur hyror ska sättas på ett konsekvent sätt som blir begripligt och tydligt för såväl hyresgästen som för fastighetsägaren.

Arbetet med att systematisera hyressättningen i Stockholm kommer att ta flera år. Många inom organisationen medverkar i arbetet, såväl förtroendevalda i Regionstyrelsen (RS) och i den särskilt tillsatta Projektgruppen (mer om deras arbete nedan) liksom tjänstemän på regionkontoret. Nu handlar mycket av arbetet om hur lägenheterna och fastigheterna ska besiktigas innan man kan börja poängsätta och systematisera hyressättningen.

Poängsättningen fastställs i förhandlingar mellan bostadsföretagen och Hyresgästföreningen. Först när det är genomfört kan de nya hyrorna införas, vilket ligger flera år framåt i tiden. Det kan landa i höjda, oförändrade eller sänkta hyror.

**Läs mer:**

<https://www.hyresgastforeningen.se/var-verksamhet/vad-vi-gor/forhandlar-hyror/systematisk-hyressattning/>

<http://dittlivsboende.se/om-systematisk-hyressattning/>

**Rapport**

Från Projektgruppens tionde möte angående systematiserad hyressättning i Stockholms stad

Den 2 oktober 2017 hade den grupp inom Hyresgästföreningen i regionen som jobbar med Stockholmshyra, dvs med systematisk hyressättning, sitt tionde möte. Gruppen som kallas "Projektgruppen" började sitt arbete i maj 2016. Den utgörs av 33 representanter från de olika förhandlingsdelegationerna samt sex representanter från Regionstyrelsen och de ska vara med och forma innehållet i en kommande systematisk hyressättning i Stockholms stad. Projektgruppens uppgifter har fram till idag handlat om att arbeta med bruksvärdesparametrar, delta vid besiktningar och ta del av simuleringar. Nu förs diskussioner om att ge gruppen ett utökat uppdrag i att arbeta vidare med frågor som rör inventeringen av lägenhetsbeståndet samt att arbeta med enkäter och information.

Mötet den 2 oktober var välbesökt. Ett 30-tal personer deltog. Regionordförande Simon Safari inledde, och berättade om hur diskussionen framskrider mellan parterna. Simon sade att man inom kort kommer att påbörja inventeringar av lägenheter och fastigheter för att säkerställa kvaliteten i beståndet. En anställd samt en förtroendevald från Hyresgästföreningen i Stockholm kommer att delta i arbetet med att planera hur dessa besiktningar ska gå till. I december kommer Projektgruppen att redovisa det arbete som hittills har gjorts i en rapport till RS.

Resultatet av en enkät som handlar om kännedom om systematisk hyressättning diskuterades på mötet. Den pekar på att medlemmar i allmänhet har mycket låg medvetenhet i frågan, samtidigt som många ger uttryck för en förståelse för att rätta till "felaktiga" hyror. Det planeras att framöver genomföra en större enkät på temat systematiserad hyressättning.

**Korta fakta**

Den nuvarande hyressättningen i Stockholm saknar tydlig systematik. Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms allmännyttiga bostadsbolag har inlett samverkan för en systematisk hyressättning i Stockholms stad. Arbetet går ut på att få ett system för hyressättning som utgår från vad hyresgästerna värdesätter i sitt boende. Samt att hyrorna ska sättas på ett konsekvent, begripligt och tydligt sätt. Ett annat mål är att bevara hyresrätten som en attraktiv och hållbar boendeform. Besittningsskyddet, bruksvårdssystemet och kollektiva förhandlingar ligger fast.