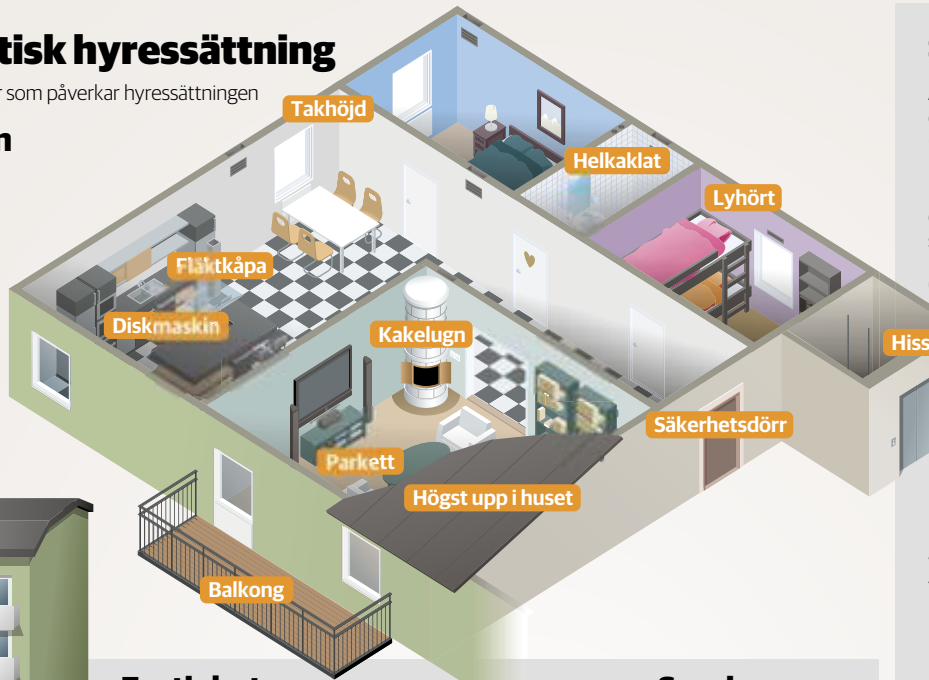


Systematisk hyressättning

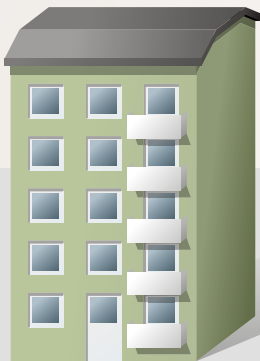
Exempel på faktorer som påverkar hyressättningen

Lägenheten



Så räknas hyran ut:

- A.** Lägenhetspoäng, till exempel 40 poäng för en tvåa + antal kvadratmeter.
- B.** Fastighetspoäng + områdespoäng + servicepoäng.
- C.** A multipliceras med B.
- D.** Justeras med eventuella korrigeringspoäng.
- E.** Bostadsbolagets totala poäng divideras med totala hyresintäkten.
- F.** Varje poäng har ett värde som ger årshyran för lägenheten.



Fastigheten

- Radhus
- Tvättstuga
- Grovsoprum
- Förråd
- Ventilation
- Cykelrum
- Portkod
- Gården
- Lekplats

Området

- Nära kommunikationer
- Områdespoäng

Service

- Fastighetsskötsel
- Hyresgästinformation
- Servicenivå
- Underhåll

Korrigeringspoäng är justering för avvikelser som kallhyra, buller, dålig planlösning debitering av vatten eller el, loftgång.

Källa: "Sätt rätt hyra", Sabo och Hyresgästföreningen

TT Nyhetsbyrå

Snart ny hyra i Stockholm

Före årsskiftet skulle det presenteras: Det nya sättet att bestämma hyran i Stockholms. Än är inget förslag klart - men det kommer snart.

➤ Vid Hyresgästföreningens kongress 1933 beslutades att förhandlingar var bättre än strid för att tillvarata hyresgästernas intresse på bästa sätt.

I Stockholm har det emellertid varit en hel del strid genom åren. Såväl externt som internt. Trots att trycket från värdarna varit hårt på att systematisk hyressättning ska införas så har förhandlingarna brakat samman två gånger.

För ungefär ett år sedan togs ansatsen till ett tredje försök i huvudstaden. Nu fanns inte längre kravet på nollsummespel med från Hyresgästföreningen. Det vill säga att om en hyra höjs med 100 kronor ska en annan sänkas med lika mycket.

Reaktionerna lät inte vänta på sig – både de positiva och de som var fullkomligt rasande. Inte minst fanns det kritiska förtroendevalda som kände sig överkörda.

Nu har det gått ett år. Krutröken har lagt sig, några av de mest högljudda kri-

Finns i drygt hundra kommuner

- ➔ Systematisk hyressättning finns i drygt 100 kommuner. Umeå var bland de första under 1990-talet. Numera finns liknande modeller i bland annat Göteborg, Malmö och Helsingborg.
- ➔ **I korthet går det ut på att varje lägenhet värderas enligt ett poängsystem. Balkong, kakelugn och bra läge är exempel på faktorer som kan höja hyran. Bottenvåning, buller och kokvrå är exempel som kan sänka hyran.**
- ➔ Det finns ett uppdrag från regeringen att parterna på hyresmarknaden ska jobba med hyressättningen. Den ska spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas egenskaper.

tikerna inom Hyresgästföreningen har antingen uteslutits eller självmant lämnat föreningen. Det förslag som skulle presenteras innan årsskiftet är försenat – men förändringen kommer att bli av.

Det är representanter från båda sidor av förhandlingsbordet som Hem & Hyra pratat med fast beslutna om. Från Hyresgästföreningen medverkar Roland Lätth i arbetet.

–Vi håller både på att diskutera vilka parametrar/egenskaper som ska be-

stämma hyran och hur en besiktning av områden och lägenheterna ska gå till, säger han.

Det finns sedan länge en oro för kraftigt höjda hyror i innerstaden. Roland Lätth menar att läget sannolikt kommer ha mindre betydelse i Stockholm än i mellanstora städer där systematisk hyressättning tidigare införts.

– Det finns många vanföreställningar och frågan är infekterad. Men läget har betydelse för hyran redan i dag. Dessutom har det i flera års tid gjorts justeringar vid de årliga förhandlingarna så att hyror i attraktiva lägen höjts mer.

Yngve Sundblad är förtroendevald och ordförande i förhandlingsdelegationen som överlägger med Svenska bostäder. I arbetet med Stockholms hyra sitter han med i en referensgrupp. Mycket arbete återstår, enligt Yngve Sundblad.

– Den stora elefanten i rummet är vilken betydelse läget ska få för den nya hyran. Det har vi inte diskuterat så mycket. Skillnaden mellan inner- och ytterstad är redan stora, de ska snarare bli mindre. Jag kan tycka att det här innebär väldigt mycket arbete för liten förändring, säger Yngve Sundblad. ☎ CONNY PETTERSSON