23 förslag för att utveckla hyresrätten

https://fastighetssverige.se/artikel/23-forslag-for-att-utveckla-hyresratten-29208

Hyres förhandlingssystem

Hyreskommissionen, under ledning av Stefan Attefall presenterar nu 23 förslag för att utveckla hyresrätten.

Bild: Hyreskommissionen

Hyreskommissionen, under ledning av Stefan Attefall presenterar nu 23 förslag för att utveckla hyresrätten.

Publicerad den 29 Augusti 2018

Bostäder Nu har Hyreskommissionen, under ledning av förre bostadsministern Stefan Attefall, kommit med sin slutrapport.
 – Om hyresrätten inte ska bli en boendeform för bara resurssvaga människor måste hyresrättens villkor förbättras och upplåtelseformen utvecklas, säger Attefall.

Hyreskommissionen är en oberoende kommission tillsatt av Hyresgästföreningen. Kommissionen lägger sammanlagt 23 förslag till hur hyresrätten kan utvecklas och hur ett bättre fungerande hyresförhandlingssystem kan uppnås.

 Hyreskommissionen har bestått av tidigare bostadsministern Stefan Attefall (ordförande), docenten i civilrätt vid Uppsala universitet Erika P Björkdahl, vd:n för Botrygg Adam Cocozza, doktoranden vid Malmö Universitet Martin Grander, riksdagsledamoten Nina Lundström (L), vd:n för Olov Lindgren AB Sven Renström samt vd:n för Botkyrkabyggen Chris Österlund.

 I den 60-sidiga rapporten konstaterar kommissionen att hushåll som hyr lägger störst andel av sin inkomst på boendet, cirka 28 procent av den disponibla inkomsten jämfört med 15 procent för den som äger sitt hus. Huvudsakligen beror detta på att de som bor i hyresrätt har lägre inkomster än de som bor i övriga upplåtelseformer.

 Förutom inkomstskillnaderna ökar också segmentering mellan upplåtelseformerna på andra sätt. Hyresrätten – och framförallt i kommunala bostadsaktiebolag – har en högre andel utlandsfödda och andel med utländsk bakgrund än andra upplåtelseformer.

 – Ett Sverige som håller samman, där människor med olika bakgrunder möts och där inte stadsdelar och områden stämplas som problemområden kräver en betydligt mer långsiktig och genomtänkt politik från kommuner och stat än hittills, skriver Hyreskommissionen.

 Kommissionen konstaterar att hyreslagens utformning är sådan att den inte är ett hinder för att utveckla hyresrätten som produkt. Hyreskommissionen vill se en utvecklad hyresrätt som är attraktiv för alla grupper i samhället. Hyresrätten ska finnas i alla delar av staden och erbjuda en stor bredd och variation i utbud, storlek och hyresnivåer. Hyresrätten ska finnas för unga som ska etablera sig på bostadsmarknaden, för barnfamiljer, för medelålders utan barn, för äldre, för den som är rik och för den som har ont om pengar, för de som inte kan/vill binda kapital, för de som vill bo billigt, för de som vill bo dyrt, bekvämt och lyxigt, gärna med många olika tjänster kopplade till hyresavtalet som, utifrån intresse och ekonomiska prioriteringar, ger möjlighet att tillgodogöra sig olika former av tjänster.
 För att utveckla hyresrätten som boendeform kommer Hyreskommissionen med 13 förslag:

 1. Sänk kostnaderna för hyresrätt genom en skattereform som lägger låg moms på hyra men fullt avdrag för ingående moms.
 2. Bygg billigare genom lägre kommunala markpriser, större återhållsamhet med kommunala taxor och avgifter, och detaljplaner som möjliggör effektivt byggande.
 3. Inför systematisk hyressättning så att hyran bättre speglar hyresgästernas preferenser.
 4. Sträva aktivt efter en mångfald av hyresrätter med olika standard, bland annat genom att erbjuda alternativ för utförandet av standardhöjande åtgärder.
 5. Införa ROT-avdrag för hyresgäster när de har avtalat med fastighetsvärden om att få genomföra underhållsåtgärder på egen bekostnad.
 6. Erbjud hyresgäster fler extratjänster kopplade till hyresrätten.
 7. Uppmuntra till delningsekonomi, exempelvis kompiskontrakt, genom att se över lagar, regler och hyressättning.
 8. Förbättra förutsättningar för hyresgäster och hyresvärdar att komma överens om Till- och Frånvalssystem.
 9. Bryt upp ensidighet i upplåtelseformer för bostadsområden/stadsdelar.
 10. Kommuner bör i egenskap av markägare pröva att använda lägsta hyra som ett utvärderingskriterium vid marktilldelning.
 11. Fastighetsägare bör räkna med alla typer av regelbundna inkomster och ha rimliga inkomstkrav på den som kan prövas som ny hyresgäst.
 12. Arbeta för att de sociala kontrakt som kommunen tecknar ska ske med alla fastighetsägare.
 13. Aktivt bekämpa svarthandel med hyreskontrakt, olovlig andrahandsuthyrning, sekundär bostadsmarknad och trångboddhet.

 En slutsats som Hyreskommissionen drar är att det inte finns någon lagstiftning rörande hur hyran ska beräknas eller som anger en maxnivå för hyran. Det råder i stället avtalsfrihet. Lägenhetens bruksvärde får betydelse först om parterna inte kan enas i en förhandling om hyreshöjning eller om ena parten vill överpröva en satt hyra. Bruksvärdet utgör då verktyget för att identifiera jämförelselägenheter.

 Lagstiftningen ger således parterna stor frihet att själva forma förhandlingarna. Tidigare skulle hyressättningen grundas på allmännyttans självkostnad, men sedan 2011 gäller inte det. Lagstiftaren har inte givit någon annan vägledning. Parterna vittnar om att det råder osäkerhet om vad de årliga förhandlingarna ska grundas på, konstateras i rapporten.

 En annan slutsats är att långsiktigt ambitiöst underhåll, höga miljöambitioner och hög servicekvalitet gentemot hyresgästerna inte premieras tillräckligt idag. Kommissionen ser också att lägenheternas kvalitet och läge, såväl inom ett hus som dess geografiska läge, inte i tillräcklig grad beaktas. Det gäller främst på orter där en systematisk hyressättning saknas eller fungerar bristfälligt.

 Hyreskommissionen har tagit fram statistik över hyresutvecklingen och de fastighetsrelaterade kostnadsökningarna under åren 2007-2016. Under tioårsperioden har konsumentprisindex (KPI) stigit med nio procent medan den genomsnittliga årshyran stigit med 26 procent. Driftskostnaderna har dock ökat med 47 procent. De kraftigt ökande driftskostnaderna har kompenserats av den gynnsamma ränteutvecklingen. Undersökningen indikerar att fastighetsägarna överlag har fått sina kostnader täckta vilket kan förklaras av de sjunkande räntekostnaderna, är en annan av slutsatserna i rapporten.
 Hyreskommissionen anser att nuvarande hyresförhandlingssystem bör genomgå en nystart. För att utveckla och förbättra hyresförhandlingssystemet föreslår kommissionen:

 8 förslag för en nystart av förhandlingssystemet
 1. De tre parterna på hyresområdet bör forma ett tydligt ramverk med ett övergripande mål för hyresförhandlingarna.
 2. Inför en maxtid för förhandlingarna och andra regler för hur förhandlingarna ska bedrivas.
 3. Inrätta ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör vad som är en rimlig årlig höjning.
 4. Inrätta en tydlig förhandlingshierarki och ekonomiska sanktioner när förhandlingarna drar över utsatt tid.
 5. Inrätta ett gemensamt fastighetsanknutet kostnadsindex.
 6. Premiera goda hyresvärdar genom att årliga hyresjusteringar tar större hänsyn än idag till förvaltningskvalitet och ambitioner när det gäller underhåll och miljöhänsyn.
 7. Inför systematiserad hyressättning i alla större kommuner.
 8. Behåll presumtionshyressystemet vid nyproduktion. Gör det möjligt att vidta standardhöjande åtgärder utan att hela presumtionshyresavtalet måste sägas upp.

- Nicklas Tollesson
nicklas@fastighetssverige.se