"Hyran måste spegla samhällsutvecklingen"

https://fastighetssverige.se/artikel/hyran-maste-spegla-samhallsutvecklingen-29181

Publicerad den 27 Augusti 2018

Bostäder För att hyresrätten ska kunna behålla och utveckla sin roll på bostadsmarknaden, måste den ges långsiktigt hållbara och konkurrenskraftiga villkor. Ska det vara möjligt måste utvecklingen av hyran, som är den långsiktige hyresvärdens väsentliga intäkt, i rimlig utsträckning följa med den allmänna ekonomiska utvecklingen. Det är huvudbudskapet i det gemensamma underlag som Sabo och Fastighetsägarna har tagit fram inför höstens trepartssamtal med Hyresgästföreningen.

Image not found or type unknown
Reinhold Lennebo.
Bild: Fastighetsägarna
Reinhold Lennebo.
Image not found or type unknown
Anders Nordstrand.
Bild: Micasa
Anders Nordstrand.

Hur den allmänna hyresnivån utvecklas över tiden avgörs i kollektiva förhandlingar mellan bostadsmarknadens lokala parter. Under de senaste åren har höjningen av hyresnivån inte ens nått upp till inflationen, vilket innebär att intäkterna har minskat i reala termer. Det har försvårat situationen för långsiktiga hyresvärdar, som måste klara såväl löpande driftkostnader och fastighetsunderhåll som att bygga upp kapital för att finansiera nyproduktion.

 – Med denna utveckling riskerar vi en framtid med färre och sämre underhållna hyresfastigheter. Att hyresnivån har tillåtits falla i reala termer, är ett misslyckande. I grunden är det en följd av att parterna inte är eniga om vilka grunder som de årliga förhandlingarna ska utgå från. Vi saknar också ett oberoende tvistelösningsorgan som kan hjälpa oss om vi inte kommer överens, säger Reinhold Lennebo, vd för Fastighetsägarna Sverige.

 – När vi hyresförhandlar är det vår gemensamma och viktiga utgångspunkt att tänka långsiktigt och att ta ansvar som samhällsbyggare, säger Anders Nordstrand, vd för Sabo.

 Sabo och Fastighetsägarna har arbetat fram en gemensam syn på vilka förändringar som behövs för att hyresrätten även i framtiden ska kunna spela en viktig roll på bostadsmarknaden. I början av sommaren bjöd Sabo och Fastighetsägarna därför in Hyresgästföreningen till trepartssamtal för att utveckla de årliga förhandlingarna, vilket togs emot positivt.

 – Vår gemensamma syn bygger på de underlag våra organisationer tidigare har presenterat oberoende av varandra. Vi uppfattar problemen och lösningarna på samma sätt. Fokus ligger på långsiktigt ägande, vilket innebär att kostnadstäckning är en given utgångspunkt. Men det räcker inte. Hyresutvecklingen måste följa den makroekonomiska utvecklingen på den ort där fastigheterna är belägna, säger Reinhold Lennebo.

 Sabo och Fastighetsägarna ser fram mot konstruktiva samtal med Hyresgästföreningen under hösten. Den gemensamma syn som nu tagits fram av de båda fastighetsägarorganisationerna utgör deras utgångspunkt för dessa samtal.

 – Det är bråttom. Vi behöver klara av detta under hösten för att kunna sjösätta förändringarna i god tid inför förhandlingarna avseende 2020-års förändring av hyresnivån, betonar Anders Nordstrand.

 Förhandlingarna om 2019 års förändring av hyresnivån inleds inom kort. Inför dessa förhandlingar kommer SABO och Fastighetsägarna även att presentera ett förslag till en vägledning för de ortsvisa förhandlingarna och ser fram emot att förankra synsättet i kommande trepartssamtal.

- Nicklas Tollesson
nicklas@fastighetssverige.se