



VARFÖR ÄR DET SÅ SVÅRT ATT KOMMA ÖVERENS?

”Hyresrättens andel av bostadsmarknaden har minskat under lång tid, i synnerhet i landets expansiva städer. Denna negativa trend kan brytas men det kräver att bostadsmarknadens parter sätter hyresrättens långsiktiga utveckling i fokus.”

Stockholm 7 oktober 2016
Nathalie Brard, förhandlingschef Fastighetsägarna Stockholm
Tomas Ernhagen, chefekonom Fastighetsägarna Sverige

SAMMANFATTNING

Bostadsmarknadens parter har det gemensamma ansvaret att driva den allmänna hyresutvecklingen i årliga förhandlingar. Ytterst har parterna därmed fått det förpliktigande ansvaret för hyresrättens framtid. Historien förskräcker. Bristen på hyresrätter har vuxit i hela landet och på många orter väljer investerare att placera sitt kapital i produktion av bostadsrätter snarare än av hyresrätter. Vi har också sett en våg av ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Det har varit en möjlighet för ägare av hyresfastigheter att realisera en del av den värdeökning som låsts in i hyresrätten till följd av den frikoppling som gäller mellan hyrorna och den allmänna ekonomin (löneutveckling och BNP). Denna frikoppling har lett till ett successivt växande ”hyresgap” när hushållens disponibelinkomster har ökat i betydligt snabbare takt än hyrorna. Resultatet syns tydligt i landets större städer där hyresrätten har haft svårt att hävda sin position gentemot andra upplåtelseformer.

Med 2011 års lagändringar gavs en möjlighet att skapa bättre samklang mellan hyres- och samhällsutvecklingen. De kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll försvann och de skulle hädanefter agera enligt affärsmässiga principer. I praktiken innebar förändringarna också att hyresförhandlingarna skulle baseras på hyresgästernas och de bostadsökandes allmänna värderingar istället för att, som tidigare, utgå från de kommunala bostadsbolagens kostnadsutveckling. Trots dessa förändringar har förhandlingarna i stort fortsatt att fungera som tidigare. Att det har varit möjligt beror främst på den mycket starka ställning förhandlingssystemet ger Hyresgästföreningen.

Följden har blivit att de årliga uppgörelserna har fortsatt att hamna på nivåer som klart understiger den

allmänna ekonomiska utvecklingen. Uppgörelserna om 2016 års hyror visar detta tydligt. Trots att ekonomin och lönerna växer med cirka 3 procent, når hyreshöjningarna på de flesta håll inte ens upp till den låga inflationen, vilket innebär att hyrorna faller i reala termer. Låg avkastning från den löpande verksamheten i kombination med kraftiga värdestegringar fortsätter att driva på omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter. Kortsiktighet gynnas på det långsiktiga ägandets bekostnad.

Ska de årliga hyresförhandlingarna skapa goda förutsättningar för hyresrättens framtid i Sverige, krävs förändringar som leder till att hyresgästernas värderingar får påverka hyresutvecklingen så att förhandlingslösningarna kopplas närmare den samhällsekonomiska utvecklingen än vad som gäller idag. Dessa förändringar kan antingen genomföras via lagstiftning eller genom att parterna tar de lagändringar som trädde i kraft 2011 på allvar.

I denna rapport föreslår vi att hyresutvecklingen kopplas närmare utvecklingen av disponibelinkomsterna, eftersom det är genom den kanalen folk har möjlighet att uttrycka sina värderingar. Även landets allmänna ekonomiska utveckling är viktig i detta sammanhang då den ger en antydning om hur trygga folk kan känna sig på arbetsmarknaden. Det senare påverkar i vilken mån hushåll väljer att lägga sin disponibelinkomst på konsumtion eller sparande. Genom att utgå från trovärdiga prognosinstituts bedömningar av dessa storheter, kan mer rimliga nivåer på hyreshöjningar föras fram i de årliga hyresförhandlingarna än vad som skett de senaste åren. Därmed ökar sannolikheten för att de årliga hyresförhandlingarna ska resultera i förändringar som uppfattas som rättvisa av både hyresgäster och hyresvärdar.

HYRESFÖRHANDLINGARNAS SYSTEMFEL

Syftet med denna rapport är att dels diskutera det svenska hyresförhandlingssystemet och dess betydelse för utvecklingen på hyresmarknaden, dels föreslå möjliga lösningar inom dagens lagstiftning som kan leda till utfall som kan förbättra hyresrättens långsiktiga förutsättningar.¹

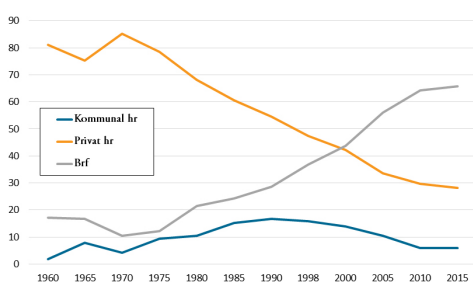
Resonemanget fokuserar på de årliga förhandlingar som förs mellan bostadsmarknadens parter om förändringen av den allmänna hyresnivån. Den bruksvärdesprövning som sker i hyresnämnden av enskilda lägenheters hyra tas bara upp i den mån det är relevant för de årliga förhandlingarna.

HYRESRÄTTENS RETRÄTT

Den privata hyresrätten har befunnit sig på reträtt i landets större städer sedan andra världskriget då den dåvarande hyresregleringen satte ett effektivt tak på hyresutvecklingen. Följden blev en skriande bostadsbrist som möttes med 1960- och 1970-talets statsstödda miljonprogram, stöd som kom att gräva allt djupare hål i statsfinanserna. Efter det att stöden togs bort i samband med 1990-talskrisen har även den kommunala hyresrätten befunnit sig på reträtt.

I kölvattnet på de senaste årtiondenas tilltagande urbanisering har nyproduktionen allt mer handlat om bostadsrätter samtidigt som hyresrätter, i stor skala, har omvandlats till bostadsrätter. I riket som helhet ombildades ca 175 000 hyresrätter till bostadsrätter mellan år 2000 och 2015. Av dessa ombildningar skedde 120 000 i Stockholms län. Mest dramatisk har utvecklingen varit i Stockholms innerstad där processen pågått under lång tid. Under de senaste 50 åren har den privata hyresrättsandelen fallit från drygt 80 procent till strax under 30 procent av flerbostadsbeståndet (se figur 1). Bostadsrätten har gjort den motsatta resan och dominerar i dag stort innerstadens bostadsmarknad.

Figur 1. Flerbostadsbeståndet Stockholms innerstad, %



Källa: USK

Med löneförhandlingarna på arbetsmarknaden som förebild, ersattes hyresregleringen under 1970-talet formellt av ett kollektivt förhandlingssystem mellan bostadsmarknadens parter (Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägarna). Som framgår av figur 1, påverkades inte den allmänna trenden på bostadsmarknaden av denna förändring. Som vi diskuterar längre fram i rapporten, kan detta förklaras av att förhandlingssystemet på bostadsmarknaden, till skillnad från motsvarande system på arbetsmarknaden, inte ger parterna incitament att, i förhandlingarna om den generella årliga hyresutvecklingen, nå lösningar som gynnar hyresrättens långsiktiga utveckling. Skillnader i incitamentsstrukturen kan därmed förklara varför löneförhandlingarna lett till en god utveckling för sysselsättningen och näringslivets konkurrenskraft, medan hyresförhandlingarna lett till successiv utfasning av hyresrätten.

ETT VÄXANDE HYRESGAP

På vilket sätt skiljer sig incitamenten på arbets- och bostadsmarknaden från varandra? Den viktigaste skillnaden är att parterna på arbetsmarknaden har ett gemensamt och tydligt mål för förhandlingarna: ett långsiktigt konkurrenskraftigt näringsliv. Alternativet är ju krympande vinster och arbetslöshet, vilket gör bägge parterna till förlorare. Utgångspunkterna för förhandlingarna har formulerats tydligt av Medlingsinstitutet²:

En väl fungerande lönebildning bygger på att den internationellt konkurrensutsatta sektorn är normerande, vilket betyder att löneökningstakten inom industrin ska vara en norm för den övriga arbetsmarknaden, och att löneökningstakten anpassas till våra viktigaste konkurrentländer.

På bostadsmarknaden ser det annorlunda ut. Sedan det kollektiva förhandlingssystemet infördes på 1970-talet har förhandlingarna i praktiken förts mellan Hyresgästföreningen och de kommunala bostadsbolagen. Fram till 2011 byggde dessa förhandlingar uttalat på självkostnadsprincipen, vilket innebar att hyreshöjningarna skulle täcka de kommunala bolagens kostnadsökningar. Eftersom de kommunala bostadsbolagens hyror var normerande, fick de privata fastighetsägarna i den konkurrensutsatta sektorn vackert acceptera dessa hyreshöjningar.

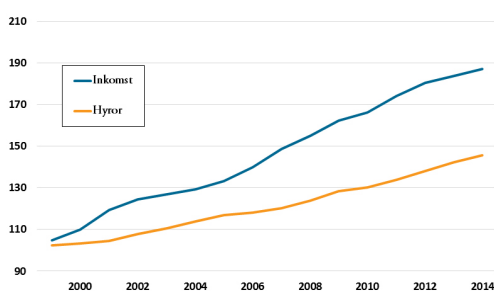
¹ Förslagen i denna rapport gäller förändringar inom ramen för gällande lagstiftning. Fastighetsägarna har även föreslagit en genomgripande reformering av den svenska hyresmarknaden.

Läs mer: www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/rapporter/ovriga-rapporter/en-ny-svensk-modell-ar-mojlig

² Medlingsinstitutet: www.mi.se/om-oss

Problemet var att den hyresutveckling som blev resultatet inte hade någon direkt koppling till den ekonomiska utvecklingen i övriga samhället. Hyreshöjningarna tilläts inte hänga med den allmänna ekonomiska utveckling som övriga näringslivet kunde ta del av. Avkastningen på den löpande verksamheten i hyressektorn tilläts m.a.o. inte följa med utvecklingen i den övriga ekonomin. Ett gap har därför vuxit fram mellan hyresnivåerna och den övriga ekonomin, ett gap som avspeglas tydligt i relationen mellan hyrorna och hushållens disponibelinkomster (se figur 2 på nästa sida, som jämför de nominella disponibelinkomsterna med de nominella hyrorna). Detta har lett till fortlöpande försvagning av incitamenten för privat långsiktigt ägande av hyresrätter.

Figur 2. "Hyresgapet" 1999 - 2014, Sverige



Källa: SCB & Ekonomidata

HYRESGÄSTFÖRENINGENS STARKA STÄLLNING

Med ett antal lagändringar som trädde i kraft 2011 ville lagstiftaren ge hyresrätten bättre förutsättningar. De kommunala bostadsbolagen skulle hädanefter agera enligt affärsmässiga principer. Även deras hyresnormerande roll försvann. I praktiken innebar förändringarna också att hyresförhandlingarna skulle baseras på hyresgästernas och de bostadssökandes allmänna värderingar av boendet. Lagstiftaren lämnade dock ingen närmare vägledning när det gällde tolkningen av dessa värderingar, vilket bidragit till att förhandlingarna har fortsatt som om inget har hänt. Att det har varit möjligt beror främst på den mycket starka ställning som dagens förhandlingsystem ger Hyresgästföreningen.

Hyresgästföreningens styrka bygger främst på två faktorer:

För det första anges det ingenstans i hyreslagen eller hyresförhandlingslagen att parterna kan genomföra årliga förhandlingar för att justera den allmänna hyresnivån. Lagen fokuserar på den prövning av bruksvärdet som sker i hyresnämnden, och den prövningen har, som påpekas nedan, inget med den årliga hyresutvecklingen att göra. Den årliga förhandlingen bygger istället på praxis mellan parterna. Därmed lever den i ett rättslöst tillstånd i den meningen att det inte finns någon process som tar vid om förhandlingarna läser sig. Exempelvis finns det inget tvistlösningsinstitut motsvarande det som finns på arbets-

marknaden³. Om Hyresgästföreningen inte vill förhandla finns det därför ingen mekanism som tvingar den till förhandlingsbordet och då blir det inga överenskommelser. För enskilda privata fastighetsägare är detta en ohållbar situation, som gör att de kan tvingas acceptera en långsiktig för låg hyreshöjning av det enkla skälet att det är bättre än ingen höjning alls. Hyresgästföreningen har därmed i praktiken en vetorätt i den årliga förhandlingen.

Fastighetsägarparten saknar stridsåtgärder som kan påverka Hyresgästföreningens vilja att nå en långsiktigt hållbar lösning. Ett frånträdande (strandning) av de årliga förhandlingarna har inte någon rättslig verkan och innebär inget annat än att förhandlingen upphör. Den enskilde hyresvärden, som vill ha en hyreshöjning, kan då själv begära en höjning inom ramen för det kollektiva förhandlingsystemet. Om det inte går att nå en lösning med Hyresgästföreningen på en acceptabel nivå, kan hyresvärden frånträda förhandlingarna. Det finns då två alternativ. Hyresvärden kan träffa enskilda överenskommelser direkt med sina hyresgäster. Detta är för de flesta hyresvärdar en administrativt tung process. Om inte hyresgästen accepterar hyreshöjningen måste hyresvärden hänskjuta ärendet vidare till i hyresnämnden. En ytterligare komplikation är att den hyra som överenskommit direkt med en hyresgäst i ett senare skede inte kan användas som jämförelsematerial i en prövning i hyresnämnden. Det andra alternativet är att hyresvärden vänder sig till hyresnämnden för att få ärendet prövat.

Det ska understrykas att prövningen i hyresnämnden inte har något med den årliga justeringen av hyran att göra. Enligt nämndens egen utsago åligger det inte *hyresnämnden att avgöra om den allmänna hyresnivån i samhället är rimlig eller inte*⁴. I hyresnämnden sker istället en bruksvärdesprövning, vilket innebär att nämnden tar ställning till *om en lägenhet har en skälig hyra i förhållande till andra likvärdiga lägenheter* på orten. Saknas likvärdiga lägenheter på orten kan prövningen göras med hyror på ort med jämförbart hyresläge. Saknas även sådant jämförelsematerial kan hyresnämnden göra en allmän skälighetsbedömning baserad på det allmänna hyresläget på orten.

För det andra saknas det incitament för Hyresgästföreningen att acceptera nivåer som gynnar långsiktigt privat ägande av hyresrätter. De hyresgäster som Hyresgästföreningen företräder riskerar nämligen ingenting om hyrorna blir för låga ur ett ägarperspektiv, åtminstone inte på kort sikt. De som drabbas är, förutom enskilda hyresvärdar, istället de bostadssökande som antingen inte kan eller inte vill binda kapital genom att äga sitt boende.

I förlängningen drabbas dock de flesta av oss. Hyresrätten är nämligen central för rörligheten på arbets-

³ Om förhandlingen mellan Hyresgästföreningen och ett kommunalt bostadsbolag som är anslutna till SABO bryter samman kan frågan hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK). Detta är en partsammansatt medlingsfunktion. HMK träffar dock aldrig någon förhandlingsöverenskommelse. Det kan bara de lokala parterna göra. HMK kan däremot rekommendera vilken överenskommelse de lokala parterna ska träffa.

⁴ De kursiverade texterna i denna del av rapporten är hämtade från hyresnämndens webbplats www.hyresnamnden.se.

marknaden. Idag vittnar många företagsledare om svårigheterna att hitta personer med rätt kompetens p.g.a. av bristen på hyresrätter. När arbetsmarknadens dynamik försämras, minskar Sveriges potentiella ekonomiska tillväxt. De flesta av oss blir därmed fattigare än vad vi annars skulle vara. Till skillnad från vad som gäller för arbetsmarknadens parter finns det inget yttre hot som tvingar bostadsmarknadens parter att ta samhällsekonomiskt ansvar.

FÖRÄNDRINGAR KRÄVS

Av de skäl som diskuterats ovan kom och gick 2011 som om inget hade hänt. Fokus har fortsatt att ligga på kostnadsutvecklingen. Genom att träffa fleråriga uppgörelser med de kommunala bostadsbolagen och hänvisa till dessa i förhandlingarna med de privata fastighetsägarna försöker Hyresgästföreningen dessutom upprätthålla den gamla ordningen med kommunalt normerande hyresförändringar. De årliga uppgörelserna har därför, föga förvånande, konsekvent hamnat på låga nivåer. Utvecklingen under 2016 är ett tydligt exempel på detta. Trots att ekonomin tuffar på med 3-4 procent, når hyrorna på de flesta håll inte ens upp till den låga inflationen. Hyrorna har därmed fortsatt att halka efter den övriga ekonomin.



Systemet har fortsatt att gynna kortsiktig spekulation på det långsiktiga ägandets bekostnad. När priserna på bostadsrätter har skjutit fart med inflyttningen till städerna, har värdet på hyresfastigheter följt efter och dragit upp totalavkastningen. Det beror på att hyresrätterna kan ombildas till bostadsrätter. Som vi diskuterade ovan har detta också skett i stor skala. Det har varit enda sättet för hyresvärderna att ta del av värdeökningen. Den löpande avkastningen, som bygger på hyrornas utveckling, har ju inte tillåtits påverkas av folks ändrade värderingar.

Ska hyresförhandlingarna lyckas skapa goda förutsättningar för hyresrätten i Sverige, krävs därför förändringar som ger parterna incitament att koppla förhandlingslösningarna närmare den samhällsekonomiska utvecklingen än vad som gäller idag. Bäst vore naturligtvis om detta kunde kodifieras i lagstiftningen. Det andra alternativet är att bostadsmarknadens parter tar fasta på avsikten i de förändringar i lagstiftningen som trädde i kraft 2011.

Innebörden av dessa förändringar är tydlig i hyresnämndens tolkning av lagen. På dess hemsida kan man läsa följande⁵:

Hyresnämnden ska bestämma bruksvärdet utan att ta hänsyn till produktionskostnader, driftkostnader och förvaltningskostnader.

Inte heller i det enskilda fallet har kostnaderna någon betydelse. En hyresvärd kan alltså inte få högre hyra än vad som följer av hyressättningsreglerna genom att visa på att han eller hon har haft extra höga kostnader för det standardhöjande ingrepp som ligger till grund för den begärda hyreshöjningen.

Det är inte heller möjligt för en hyresgäst att få hyran sänkt med motiveringen att han eller hon efter en tid via den höjda hyran har betalt igen vad det faktiskt har kostat hyresvärderna att till exempel utrusta lägenheten med ett frysskåp.

Hyresnämnden är m.a.o. mycket tydlig med att kostnaderna inte ska ha någon betydelse för hyressättningen. Men vad är det då som ska styra hyresutvecklingen? Enligt hyresnämnden är det *hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde*. Det är alltså hyresgästernas allmänna (inte den enskildes) värderingar som ska styra, inte kostnaderna. Som framgått ovan kan inte hyresnämnden ta ställning till hur dessa värderingar ska komma till uttryck i form av årliga justeringar i förhållande till den allmänna utvecklingen i ekonomin, utan endast i den snäva betydelse som prövningen i hyresnämnden (bruksvärdesprövningen) ger utrymme för.

STÖRRE HÄNSYN TILL ÖVRIGA EKONOMIN

Ska förhandlingssystemet fungera, inom ramen för gällande lagstiftning, måste därför parterna skapa en gemensam syn på hur hyresgästernas och de bostadsökandes allmänna värderingar ska tillåtas påverka de årliga hyresförhandlingarna. En rimlig utgångspunkt är då att förhandlingarna tar större hänsyn till den allmänna inkomstutvecklingen, genom vilken det är möjligt för hushållen att uttrycka sina värderingar.

⁵ Se fotnot 4.



Verkligheten under de senaste åren visar tydligt att hyrorna inte har hängt med i denna utveckling. Under 2015 steg bruttonationalprodukten (BNP), som speglar den allmänna ekonomiska utvecklingen i landet, med 3,9 procent (kalenderkorrigerat). Timlönen ökade samtidigt med 3,1 procent (enligt Nationalräkenskaperna). Ökningstakten i hyrorna var därmed ca en tredjedel av taken i den övriga ekonomin. Detta förhållande gäller även historiskt, vilket tydligt framgår av hyresgapet utveckling i figur 2.

Hyresgapet fortsätter att växa under innevarande år (2016) då hyreshöjningarna på de flesta orter i landet stannar under 1 procent på årsbasis. Det är en nivå som ligger långt under de förväntningar som de flesta bedömare har avseende BNP och löner⁶. Enligt Riksbankens prognos ökar BNP och löner med cirka 3 procent 2016. För Riksbanken rätt kommer hyreshöjningarna t.o.m. att understiga inflationen, vilket innebär att hyrorna sänks i reala termer, samtidigt som ekonomin och lönerna växer starkt. Det är en mycket dålig signal som skickas till dem som funderar på att investera i hyresfastigheter för långsiktig förvaltning av dessa.

Bostadsmarknadens parter måste sträva efter att hitta en balans i hyresutvecklingen som känns rimlig för hyresgästerna och samtidigt gör det intressant att äga hyresrätter långsiktigt, snarare än att ombilda dessa så snart värdeökningen är tillräcklig för att det ska vara en god affär att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening.

För hyresgästerna handlar det om att tillåta deras privata ekonomi och upplevda trygghet på arbetsmarknaden (så som dessa avspeglas i form av disponibelinkomster och landets allmänna ekonomiska

utveckling, d.v.s. BNP) komma till uttryck. För den långsiktige hyresvärden handlar det om att få en rimlig avkastning på sin investering. Historiskt har den inte räckt för att få fart på nyproduktion och motverka omfattande bostadsrättsombildningar.

FOKUS PÅ DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Hyresgästföreningen lyfter ofta fram det faktum att totalavkastningen på svenska bostäder har utvecklats bra under många år och försöker göra en poäng av att det är lönsamt att äga hyresfastigheter. Det är både sant och falskt. För den som bygger och förvaltar hyresfastigheter med en kort investeringshorisont, är totalavkastning ett intressant mått. Förändringar i totalavkastningen påverkas dock till helt övervägande del av de upp- och nedgångar i fastighetspriserna som följer med svängningarna i konjunktur och räntenivå. Sedan mitten av 1990-talet har Sverige haft en ganska god ekonomisk utveckling som gått hand i hand med fallande inflation och räntor. Samtidigt har urbaniseringen tilltagit och bidragit till en allt värre bostadsbrist i de växande städerna. På den fria bostadsrättsmarknaden har detta slagit igenom i form av stigande priser. Utvecklingen har spiltt över på hyresmarknaden och drivit upp fastighetspriserna även där. Kopplingen ligger i den möjlighet att ombilda hyresrätter till bostadsrätter som vi diskuterar ovan. På det viset kan hyresvärden ta del av det övervärde som har skapats då fastighetsvärdena har ökat. Det är denna utveckling som avspeglas i totalavkastningen.

Den hyresvärd som har valt bort ombildningsmöjligheten har fått nöja sig med en betydligt beskedligare avkastning, vilket framgår av bl.a. IPD Svenskt Fastighetindex. Direktavkastningen, som speglar avkastningen från den löpande fastighetsförvalt-

⁶ Sveriges riksbank: Penningpolitisk rapport, september 2016.

⁷ IPD Svenskt Fastighetindex, 31 december 2015.

⁸ Se exempelvis Nai Svefa, Svensk fastighetsmarknad hösten 2015.

ningen, har över tiden varit stabilt låg. Den senaste statistiken visar att 2015 inte utgjorde något undantag. Direktavkastningens bidrag stannade på 3,8 procent i landet som helhet⁷. I attraktiva lägen i Stockholms stad var den så låg som 1,25 procent⁸. Den ”låghyreslinje” som Hyresgästföreningen drivit så framgångsrikt har uppmuntrat kortsiktig spekulation framför långsiktigt ägande av hyresrätter. Ska hyresbeståndets position värnas och utvecklas, måste parterna därför se bortom kortsiktiga värdeförändringar och fokusera på avkastningen från den löpande verksamheten.

AVSLUTANDE DISKUSSION

Med lagändringarna 2011 lämnades det tidigare kostnadsbaserade synsätt som styrts av årliga hyresförhandlingarna under lång tid. Sedan dess är det istället hyresgästerna och de bostadsökandes allmänna värderingar av sitt boende som ska styra. Lagstiftaren lämnade dock ingen närmare vägledning avseende hur dessa värderingar ska komma till uttryck. Ansvaret för detta lades därmed i praktiken i knät på bostadsmarknadens parter. Dessa har det gemensamma ansvaret att driva den allmänna utvecklingen av hyresnivån (i form av årliga justeringar) på ett sätt som upplevs som rättvist för hyresgästen och som rimligt för hyresvärden ur ett ekonomiskt perspektiv.

För hyresgästen skapas rättvisa om hyresutvecklingen speglar de värderingar som kan komma till uttryck via betalningsvilja- och förmåga. Inom de ramar som sätts av förhandlingssystemet speglas dessa storheter troligen bäst av utvecklingen av disponibelinkomster och den allmänna ekonomin i landet (BNP).

För den långsiktige hyresvärden, såväl nuvarande som potentiell, måste hyresutvecklingen ge en rimlig avkastning på investerat kapital. Den kostnadsbaserade förhandlingsstruktur som hittills karakteriserat hyresförhandlingarna har misslyckats på den punkten, vilket historien tydligt visar. Hyresrätten har tappat mark i landets expansiva regioner. Det har gått så långt att bristen på hyresrätter nu börjar bli ett allvarligt samhällsekonomiskt problem.

Vår bedömning är att målen om att uppnå rättvisa hyror för hyresgästen och rimliga hyror för hyresvärden nås bäst genom att koppla hyresutvecklingen till den samhällsekonomiska utvecklingen så som den speglas av utvecklingen av disponibelinkomst och BNP. Eftersom förhandlingarna är framåtblickande i den meningen att de gäller hyreshöjningen under det följande året, kan de baseras på de prognoser som tas fram av allmänt erkända bedömare som Riksbanken och Konjunkturinstitutet.

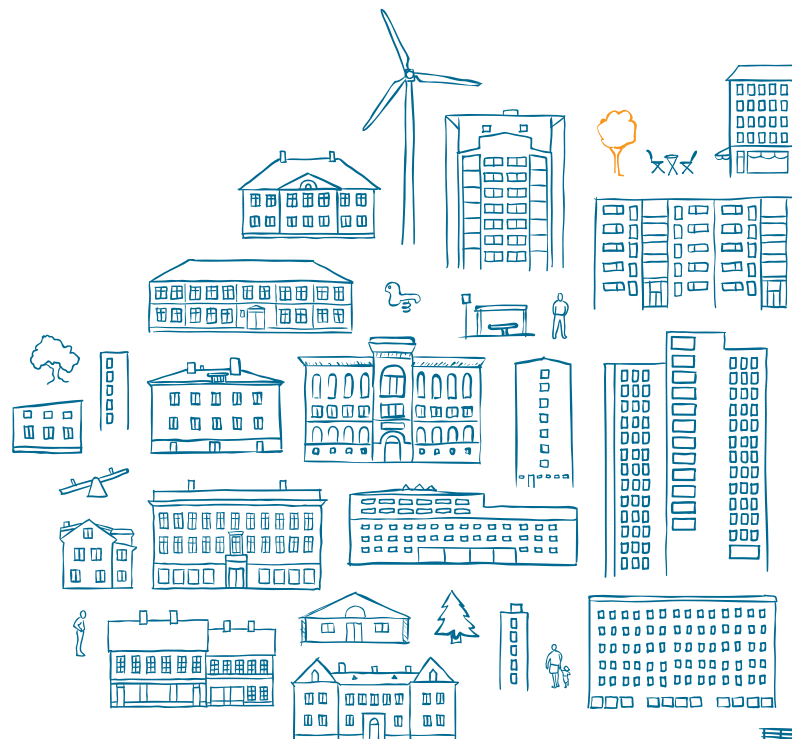
Med de förslag som presenterats i denna rapport skulle lagstiftarens avsikt om hyresgästernas allmänna värderingar påverka hyresutvecklingen kunna uppfyllas. Det kräver dock att bostadsmarknadens parter sätter hyresrättens långsiktiga utveckling i fokus. Görs inte detta måste lagstiftningen ändras. Alternativet är att hyresrättens successiva utfasning från bostadsmarknaden fortsätter.



Nathalie Brard,
förhandlingschef
Fastighetsägarna Stockholm



Tomas Ernhagen,
chefekonom
Fastighetsägarna Sverige





FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 12871, 112 98 Stockholm

Besöksadress: Alströmergatan 14, Stockholm

Telefon: 08-617 75 00

E-post: info@fastighetsagarna.se