

**EN NY SVENSK  
MODELL ÄR  
MÖJLIG**



FASTIGHETSÄGARNA

# FÖRORD

Listan kan göras lång över tunga institutioner och experter som råder svenska politiker att åtgärda de strukturella problem som finns på den svenska marknaden för hyreslägenheter. Ändå är det verkligheten som erbjuder de starkaste skälen för en nödvändig reformering av hur hyressättningen fungerar. Intresset för alternativ till dagens system har därför vuxit och Fastighetsägarna får allt oftare frågor om möjliga reformer för hyresmarknaden.

I denna rapport presenterar vi några möjliga inslag i en långsiktig reformprocess. Förslagen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Det finns frågor och utmaningar vi inte berör, men det innebär inte att vi blundar för dem. Tvärtom. Det finns övergångsproblematik och potentiella fördelningspolitiska aspekter som kan hanteras och även utan reformer finns det redan i dag en social utsatthet på bostadsmarknaden som kräver åtgärder.

Förändringar inom det här området kräver bred uppslutning och det är sannolikt att de bästa lösningarna för en ny svensk modell utformas gemensamt, där olika parter får intressen tillgodosedda och behöver offra något. Den som bara söker hinder för förändring eller envist hävdar att allt är bra och inget behöver ändras har emellertid inte längre verkligheten på sin sida.

Med denna rapport vill vi ta steget från diskussionen om det behövs reformer till en dialog om hur dessa reformer kan se ut och hur övergången kan gå till. I den dialogen finns utrymme att även diskutera de frågor som utelämnas här, till exempel om varianter av social housing är nödvändiga och hur alternativen i så fall ser ut samt frågan om hur eventuell ”värdeöverföring” från hyresgäster till fastighetsägare kan hanteras?

*Fastighetsägarna december 2013*

---

# SAMMANFATTNING

Fastighetsägarna föreslår i denna rapport en färdplan för en långsiktig reformering av den svenska hyresmarknaden. Syftet är att gå från dagens dysfunktionella hyresmarknad till en marknad som upplevs som rättvis och attraktiv och framför allt ger fler möjlighet att finna den bostad de önskar.

Debatten om hyresmarknadens framtid har på ett olyckligt sätt förenklats till att handla om bara två alternativ. Antingen behåller vi dagens system utan förändringar eller så inför vi ett system med utpräglade marknadshyror, där den rättslöse hyresgästen slängs ut om någon annan är villig att betala mer.

I själva verket finns det många alternativ till dessa två ytterligheter. Bara i vår närmsta omvärld finns exempel som kombinerar trygghet, konsumentskydd och socialt ansvarstagande, och som Sverige kan inspireras av.

Utgångspunkten för förslagen i denna rapport är att det är fullt möjligt att skapa en bättre fungerande hyresmarknad med ett ökat utbud av bostäder, där hyresgästernas värderingar får större genomslag, utan att för den skull införa marknadshyror eller avskaffa dagens starka konsumentskydd.

Reformförslagen innehåller bland annat följande:

- ▶ Hyresgäst och hyresvärd ges **rätt att fritt avtala om hyra för nyskapade lägenheter**. Parterna kommer själva överens om hyresnivån och andra villkor i hyresavtalet.
  - ▶ Möjligheter att komma överens om **årlig hyresförändring kopplad till index**.
  - ▶ Efter en del av reformperioden införs **avtalsfrihet även vid inflyttning i ledigblivna bostäder**.
  - ▶ Efter minst 10 år **avtalsfrihet också för befintliga hyreskontrakt**, med möjlighet till gradvis intrappning av ny målhyra.
  - ▶ **Offentlig fördjupad hyresstatistik** som ökar transparensen på marknaden.
  - ▶ **Besittningsskydd, rätt att få hyran skälighetsprövad, bytesrätt samt rätt att hyra ut i andrahand bevaras.**
-

# DAGENS HYRES- MARKNAD HAR UPP- HÖRT ATT FUNGERA

I dag är Sverige det land i Västeuropa som har den starkaste urbaniseringen. Städerna är attraktiva och lockar till sig många som vill bo, studera, arbeta och förverkliga sina livsdrömmar. Dragningskraften till städerna, den snabba befolkningsökningen och den växande arbetsmarknaden gör att städerna blir tillväxtmotorer för hela Sveriges ekonomi. Men det finns också en allvarlig baksida som verkar i motsatt riktning. Bostadsbyggandet motsvarar inte behoven, vilket har medfört en akut bostadsbrist i storstadsregionerna.

Bostadsbristen är generell men särskilt påtaglig är bristen på hyresrätter i centrala lägen enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkäter. Trots den starka efterfrågan är paradoxalt nog hyresrätten som upplåtelseform hotad i flera tillväxtkommuner, främst i storstäderna. Hyresrättsmarknaden har i stora delar av landet upphört att fungera, inte för att efterfrågan saknas utan för att hyreslagstiftningen i dag begränsar nyproduktion och bidrar till omvandling av hyresrätter till bostadsrätter.

Bostadshyresmarknaden fungerar i våra största städer som en ren bytesmarknad, där du måste ha en hyresrätt för att kunna byta dig till en annan hyresrätt. Kommer du som ny till denna bostadsmarknad hänvisas du till köp av bostadsrätt eller villa, eller till en hyresrätt med långt pendlingsavstånd. Finns du på bostadsmarknaden kan du genom köp/försäljning av bostadsrätt eller villa eller genom byte med hyresrätt tjäna stora pengar. Men ska du in på bostadsmarknaden krävs mycket lång kötid eller stora kontantinsatser. Har du varken kötid eller pengar, men vill bo på en ort eller i en region märkt av bostadsbrist, är du hänvisad till den osäkra andrahandsmarknaden eller den oseriösa svarthandelsmarknaden. I den ekonomiska teorin benämns dessa konsumenter för insiders respektive outsiders på en marknad.

Den stängda hyresmarknaden medför att bostadsefterfrågan flyttas över till den ägda bostadsmarknaden. I Hyresbostadsutredningen (SOU 2012:88) beskrivs detta:

*”Det bristande utbudet på hyresmarknaden bidrar till efterfrågetryck och priseskalering på i första hand bostadsrätter. Det leder också till en icke önskad skuldsättning och riskexponering för de enskilda individer som mot sin önskan står med ett ägt boende.”*

## HYRESREGLERINGEN

1969 fattade riksdagen beslut om att avskaffa hyresregleringen. Med bruksvärdesystemet fick Sverige en ny hyressättningsmodell, men hyresregleringens negativa effekter bestod i sådan utsträckning att få i dag talar om hyresregleringen som avskaffad.

När vi talar om hyresregleringen avser vi främst dagens regler för bestämmande av hyra i kollektiva förhandlingar med Hyresgästföreningen. Sveriges starka institutionaliserade hyresgäströrelse och det korporativa systemet för hyresförhandlingar är unikt. Denna typ av starka reglering finns inte i något annat land i världen.

Hyressättningen har länge byggt på värderingen att *”alla ska ha råd att bo i hyresrätt – även i de mest attraktiva lägena”*. Hyresregleringen har därmed lett till att bostadshyrorna i stora delar av Sverige i dag är betydligt lägre än vad kunderna är beredda att betala, då hyrorna i betydande utsträckning baseras på vad det svagaste hushållet kan betala. I de kollektiva hyresförhandlingarna mellan bostadsföretagen och Hyresgästföreningen har den yrkade hyreshöjningen förhandlats ned till en nivå som baseras på denna betalningsförmåga. Det som prutats bort är underhållet, servicen och produktutvecklingen.

Vid nyproduktion har det under senare år varit möjligt att träffa överenskommelser om något högre hyresnivåer, baserade på bland annat högre byggkostnader. Men dessa högre hyresnivåer, så kallade presumtionshyror, har inte tillåtit påverka hyressättningen i det befintliga beståndet.

Presumtionshyror är vanligast hos de kommunägda bostadsföretagen. På den privata sidan kan vanligen inte någon överenskommelse med Hyresgästföreningen nås vid hyressättningen av nyproduktion. Förhandlingen strandar i stället och/eller hyresvärden väljer att själv fastställa hyran utan en överenskommelse. Om denna nya hyresnivå sedan bruksvärdeprövas kan det innebära en hyressänkning och att varken kostnadstäckning eller en marknadsmässig avkastning kan nås för projektet. Förhandling om hyresnivåer sker först i samband med produktion, ibland efter det att fastigheten är färdigbyggd.

Dagens hyresreglering har även medfört att nyproduktionshyror är avsevärt högre än hyrorna i det befintliga beståndet, vilket leder till inlåsnings effekter och minskad benägenhet att flytta till en nyproducerad lägenhet, även om bostadskonsumenten skulle ha råd. Skillnaden i hyra motsvarar helt enkelt inte skillnaden i bruksvärde. Detta förhindrar flyttkedjor och leder i sin tur till att det befintliga beståndet inte nyttjas så effektivt som det skulle kunna göras. De lägre hyresnivåerna i det äldre beståndet blir därmed också ett hinder för nyproduktion av hyresrätter.

Att fastighetsägaren inte tillåts träffa avtal med enskilda hyresgäster/kunder i samband med ombyggnationer eller tillval – utan är hänvisade till de kollektiva förhandlingarna med Hyresgästföreningen – medför därtill att produktutvecklingen av hyresrätten begränsas.

Hyresregleringen, bristen på byggklar mark och en komplicerad planprocess ligger som en våt filt över hyresrättsbyggandet. Samtidigt fortsätter hyresrätter att ombildas till bostadsrätter. Följden blir att antalet hyresrätter minskar, och andelen hyresrätter på bostadsmarknaden blir allt mindre.

De personer som hyresregleringen avsåg att skydda är de som paradoxalt nog drabbas mest när hyresrättsmarknaden upphör att fungera. De betalningssvaga hushållen har svårast att komma in på bostadsmarknaden, har svårast att byta till en annan bostad i beståndet då rörligheten är låg och tvingas betala en hög hyra för en låg kvalitet.

Kritiken mot hyresregleringen ska inte misstas för en önskan om en bostadshyresmarknad utan regleringar. Hyresreglering behöver inte vara fel, tvärtom, men om den är olyckligt utformad skapar den fler problem än den löser. Dessa brister har under 2000-talet allt oftare belysts även av statliga myndigheter och utredningar:

*”Det nuvarande svenska systemet för hyressättning tvingar många att äga som egentligen skulle vilja hyra om möjligheten fanns. I attraktiva lägen är detta i stort sett den enda möjligheten att hitta en bostad åtminstone i storstäderna. Samtidigt leder systemet till att beståndet utnyttjas dåligt. Det finns en överkonsumtion av boende i centrala lägen eftersom hyrorna är konstlat låga.”* (Bostadskreditnämnden, maj 2012)

*”Utredaren ser en övergång efter hand till helt nya marknadsförutsättningar som nödvändig för att på sikt åstadkomma en fungerande hyresmarknad.”* (Hyresbostadsutredningen, SOU 2012:88, december 2012)

*”På orter med påtagliga efterfrågeöverskott sker det sedan ett antal år en snabb ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, vilken håller på att leda till att hyresrätten som boendeform marginaliseras i attraktiva geografiska lägen. En sådan utveckling framstår inte som väl förenlig med intresset av en väl fungerande hyresmarknad. Den beskrivna utvecklingen är enligt vår bedömning i hög grad en följd av att hyrorna i vissa attraktiva lägen inte tillräckligt väl avspeglar hyresgästernas värderingar.”* (Utredningen om allmännyttans villkor, SOU 2008:38, mars 2008)

*”Utifrån en samhällsekonomisk analysmodell uppskattas att bruksvårdssystemet gör att det fattas ca 40 000 hyreslägenheter i landet, främst i Stockholm och Göteborg. Systemet är orsak till en betydande del av bostadsbristen.”* (Boverket, november 2013)

Även EU-kommissionen uppmärksammar problematiken och uppmanar i sina senaste rekommendationer till Sverige att under perioden 2013-2014:

*”Öka effektiviteten på bostadsmarknaden genom att fasa ut återstående inslag av hyresreglering och stärka avtalsfriheten för enskilda hyresgäster och hyresvärdar.”* (EU-kommissionen, maj 2013)

## **REGLERNA BEHÖVER REFORMERAS I GRUNDEN**

För att säkra hyresrätten som en attraktiv upplåtelseform och för att skapa en väl fungerande bostadsmarknad måste reglerna för hyressättningen reformeras i grunden. På sikt måste principer för hur hyran bestäms för hyreslägenheter följa samma regler som gäller för övrigt boende. Överfört till bostadshyresmarknaden innebär detta att det måste vara i frivilliga och ömsesidigt bindande avtal mellan hyresgäst och fastighetsägare som hyran bestäms.

Syftet med att reformera hyressättningen är att få en väl fungerande hyresmarknad där hyresgästerna upplever marknaden som attraktiv och rättvis. Ägare till hyresfastigheter måste också få förutsättningar att utveckla hyresbostäderna efter kundernas förändrade behov och önskemål.

En reformerad ordning för hur hyran bestäms är också ett första steg för att öka bostadsproduktionen och skapa balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder i storstadsregionerna. När antalet hyresrätter successivt blir fler kommer detta rimligen också leda till en nyttig konkurrens om hyresgästerna som hittills varit sällsynt.

I takt med att hyresregleringen gradvis reformeras kommer enskilda hyresgäster att övergå från att vara en del av ett anonymt hyresgästkollektiv till att bli fastighetsägarnas kunder. Det innebär utvecklingsmöjligheter för branschen men också nya utmaningar för enskilda fastighetsägare. En successiv förändring av hyressättningen tvingar fram en produktutveckling av hyresrätten där hyresgästernas individuella val får större genomslag och där större krav ställs på förvaltningskvalitet. Det överensstämmer samtidigt med vad som uttrycks i regeringens bostadspolitiska mål: *”Genom en fungerande bostadsmarknad ställs hushållens behov automatiskt i fokus och blir styrande för hur bostadsbeståndet utvecklas.”*

# VÄGEN TILL EN FUNGERANDE HYRESMARKNAD

Bostadsmarknaden ska förbättras så att så många som möjligt ska kunna få en bra bostad till en rimlig kostnad. Men förändring blir förbättring bara om vi utformar en ny svensk modell för hyressättning utifrån krav på ett starkt socialt ansvar och konsumentskydd. Boendes behov av trygghet måste även vara vägledande för hur omställningsprocessen utformas. Vi har anledning att vara stolta över det starka konsumentskyddet på den svenska bostadsmarknaden och det vore ogenomtänkt politik att kasta ut barnet med badvattnet.

Även om situationen i flera avseenden är akut är det med hänsyn till boendetryggheten därför nödvändigt att processen tillåts ta flera år och att förändringar inledningsvis inte berör befintliga hyresgäster. Den förlängda tidsperioden möjliggör också för andra angelägna åtgärder att slå igenom med ett ökat utbud av bostäder, så att dagens allvarliga bostadsbrist inte styr hyresutvecklingen.

## UTVIDGAT SYSTEM FÖR PRESUMERADE HYROR

Förekomsten av så kallade presumtionshyror är i grunden olycklig. För att nå överenskommelser ges produktionskostnader alltför ofta företräde framför seriösa kalkyler om skälig framtida avkastning. Det skapar dessutom lokala undantag på marknaden, där nyproduktionshyror göms undan. På en transparent marknad är det ideala tvärtom att alla hyror kan jämföras och hålla för en prövning. För fastigheter som byggs om och erbjuder lägenheter med nyproduktionsstandard är det till exempel viktigt att det finns relevanta jämförelseobjekt. Prisbildningen på hyresmarknaden bör primärt avspegla befintliga och kommande hyresgästers värderingar av boendet, inte enskilda produktions- eller driftskostnader.

Erfarenheten visar därtill att Hyresgästföreningen vid de årliga hyresförhandlingarna framgångsrikt fått igenom en lägre uppräkningsgrad av presumtionshyror än för andra hyror. Vetskapen om en mycket låg eller utebliven hyresjustering de första åren efter inflyttning ökar den ekonomiska ris-

ken hos byggherren. Tillsammans med osäkerheten om vad som händer med hyresnivåerna efter det att den femtonåriga presumtionstiden löpt ut bidrar detta ytterligare till ett minskat intresse att sluta presumtionsöverenskommelser.

En tillfällig möjlighet att ändå inom ramen för systemet med presumtionshyror öka företagsintresse att investera mer i hyresbostäder vore att bredda det. Det kan till exempel göras genom att ge överenskommelser som görs direkt mellan hyresvärd och hyresgäst för nyskapade lägenheter samma presumtionsverkan som gäller vid överenskommelser med hyresgästförening. Som alternativ till den årliga justeringen av presumerade hyror som i dag är tillåten bör indexrelaterade hyresavtal kunna tecknas för dem som önskar.

En sådan förändring skulle ge fastighetsägarna bättre möjlighet att anpassa sitt erbjudande direkt efter hyresgästernas individuella önskemål och därmed kunna arbeta mer kundorienterat – i stället för som i dag då en anpassning till förhandlingsystemet premieras mer. Konsumentfördelarna med en sådan lösning är uppenbara och konsumentskyddet som erbjuds i dagens presumtionssystem förblir oförändrat.

### **REFORMSTEG 1: AVTALSFRIHET FÖR NYPRODUKTION**

Ett första steg på vägen mot en ny svensk hyresmodell är att ge enskilda hyresgäster och fastighetsägare rätt att fritt avtala om hyra och andra avtalsvillkor för nyskapade lägenheter (nyproduktion, vindsombyggnader, nyuthyrning av renoverade lägenheter m m). Sådana villkor kan till exempel gälla utrustningen i lägenheten och hyrestidens längd. Det bör också vid införandet av avtalsfrihet om hyresvillkoren införas möjligheter att komma överens om flerårig indexjustering av hyran, på samma sätt som gäller för kommersiella lokaler. Det skulle ge hyresgästen bättre möjlighet att förutse framtida hyresnivåer och därigenom ge långsiktig trygghet.

För att kunna träffa stabila och rättvisa avtal är det viktigt att parterna har god kunskap om marknaden. Den nuvarande hyresregleringen ger inga sådana möjligheter. Vi föreslår därför att en offentlig fördjudad hyresstatistik införs, som kan utgöra ett bra underlag för parterna att teckna hyresavtal.

Utgångspunkten är alltså avtalsfrihet vid inflyttningen, men för att förhindra att en bristsituation på marknaden leder till att fastighetsägare medvetet kan utnyttja enskilda bostadssökandes akuta trångmål och bestämma hyra efter något som i praktiken blir ett auktionsförfarande ska hyresgästen givetvis åtnjuta ett lagstadgat skydd.

När avtalsfrihet införs vid nyproduktion saknas skäl att behålla dagens system med presumerade hyror och den tillfälliga åtgärden om breddat presumtionssystem kan överges.

### **REFORMSTEG 2: AVTALSFRIHET VID LEDIGBLIVEN LÄGENHET**

När positiva effekter av den fria avtalsrätten vid nyproduktion, tillsammans med andra utbudsfrämjande åtgärder, får genomslag på utbudet av hyreslägenheter bör hyresgäster ges möjlighet att fritt teckna bindande hyresavtal också vid nyuthyrning av ledigblivna lägenheter i beståndet.

På samma sätt som vid nyproduktion ska fastighetsägare och hyresgäst själva ges rätten att komma överens om hyresnivån liksom många andra villkor i hyresavtalet. Även i dessa fall bör det införas möjligheter att komma överens om indexjustering av hyran.

Besittningsskyddet är avsett att ge trygghet åt befintliga hyresgäster i samband med en förlängning av hyreskontraktet. Vid en nyuthyrning av en ledigbliven lägenhet finns det ingen befintlig hyresgäst att skydda. Den blivande hyresgästen har full frihet att i förhandlingen om det nya hyresavtalet tacka ja eller nej. Utgångspunkten är alltså fri hyressättning vid inflyttningen, men givetvis ska samma regler om skydd för hyresgästen gälla vid hyressättning av ledigblivna lägenheter som vid nyproduktion för att förhindra att en bristsituation på marknaden resulterar i alltför hög hyra.

### **REFORMSTEG 3: NY HYRA FÖR BEFINTLIGA KONTRAKT**

För att minska skillnaderna mellan olika delar av hyresmarknaden, och därmed undanröja ett hinder för rörlighet, införs slutligen, sannolikt efter minst 10 år, avtalsfrihet också för befintliga hyreskontrakt. Fastighetsägare och hyresgäster har då rätt att träffa avtal om ny hyra för en lägenhet med be-



fintligt kontrakt i nivå med de fria inflyttningshyrorna. De målhyror man kommer överens om trapas vid behov in under en övergångsperiod på 5-10 år, för att reducera eventuell övergångsproblematisering.

Vi är övertygade om att en friare hyresmarknad kommer att leda till ökad nyproduktion på de bostadsmarknader där det i dag råder bostadsbrist. Under en övergångstid riskerar emellertid bostadsbristen, i synnerhet i tillväxtregioner, att leda till högre hyror än vad som vore fallet om marknaden var i balans. För att undvika att det är de udda exemplen som sätter normen för den breda gruppen bör enstaka lägenheter med hyror som väsentligt överstiger genomsnittet inte räknas in i det underlag som utgör jämförelsen för den korrekta hyran. Samma regel som gäller i dagens bruksvärdessystem.

# KONSUMENTSKYDD PÅ EN REFORMERAD HYRESMARKNAD

För att på sikt åstadkomma en väl fungerande hyresmarknad är det nödvändigt att på ett tidigt stadium säkra några nödvändiga förutsättningar som berör tryggheten för konsumenter på bostadsmarknaden.

## **BESITTNINGSSKYDD**

Besittningsskyddet är en grundbult i den svenska hyresrätten som därigenom skiljer sig från många utländska rättssystem. Det är ett konsumentskydd som i stor utsträckning bidrar till upplåtelseformens attraktionskraft. Ett bärande inslag i besittningsskyddet bör därför även framgent vara att en hyresgäst som följt reglerna i hyreslagen vad gäller betalning och störning har rätt till förlängning av sitt hyreskontrakt även när avtalstiden gått ut.

## **INDEXREGLERAD HYRA**

Parterna bör ha möjlighet att, om det finns ett ömsesidigt intresse, komma överens om längre avtalsperioder och ersätta de årliga hyresförhandlingarna med indexjusteringar enligt konsumentprisindex (KPI) eller motsvarande.

I dag fastställer hyresnämnden de villkor som ska gälla när ett hyreskontrakt förlängs mot hyresvärdens vilja. Detta bör gälla även fortsättningsvis. Våra förslag påverkar endast marginellt nu gällande regler. Det betyder till exempel att om ett flerårigt hyresavtal som har en indexklausul sägs upp för förändring av villkoren ska hyresnämnden bestämma vad som ska gälla.

## **MÖJLIGHET ATT FÅ SIN HYRA PRÖVAD**

Hyresgäster med såväl befintliga som nya kontrakt ska ha rätt att få hyran prövad mot inflyttningshyran i beståndet. Den nya hyran för befintliga kontrakt ska bestämmas utifrån en jämförelse med hyran för motsvarande lägenheter med nytecknade kontrakt på relevanta marknader. Enstaka lä-

genheter med topphyror ska då inte räknas in i jämförelsematerialet. Hyresnämnden/domstol kan i efterhand sänka hyror som är tecknade i en situation där fastighetsägaren uppenbart har utnyttjat hyresgästens trångmål.

### **BYTESRÄTT**

På en väl fungerande hyresmarknad saknar bytesrätten betydelse. Den som vill byta sin hyreslägenhet säger upp sitt hyreskontrakt och tecknar ett nytt för en annan lägenhet.

Den rätt som i dag finns för hyresgäster att byta sin hyresrätt mot en annan hyresrätt behålls emellertid. Vid byte ska hyresgästen betraktas som en ny hyresgäst och huvudregeln vara att bytesrätten inte omfattar rätten att överta tidigare hyresgästs intrappning av hyran. För att underlätta hyresgästers möjlighet att anpassa sitt boende till de ändrade förutsättningarna som ett förändrat regelverk innebär ska dock hyresgäster, under en övergångsperiod, ha rätt att byta sin hyresrätt mot en annan hyresrätt utan att detta medför en direkt anpassning av lägenhetens hyra.

### **ANDRAHANDSUTHYRNING**

Under särskilda omständigheter ska hyresgäster ha rätt att som i dag hyra ut sin lägenhet i andra hand efter tillstånd från fastighetsägaren. Den trappning som tillkommer förstahandshyresgästen under övergångsperioden gäller dock inte andrahandshyresgästen. Under den tid som lägenheten är uthyrd i andra hand har fastighetsägaren därför rätt att ta ut full målhyra av förstahandshyresgästen. Denna restriktion införs för att förhindra en andrahandsmarknad där förstahandshyresgästen kan ta ut en högre hyra än fastighetsägaren. Andrahandshyresgästen ska givetvis ha kvar rätten att som övriga hyresgäster få sin hyra prövad.

### **INTRAPPNING AV HYROR**

Det måste få ta tid för den nya hyran att slå igenom på befintliga kontrakt. Såväl fastighetsägare som hyresgäster ska ha rimlig tid att anpassa sig till de förändringar som en friare hyressättning kommer att innebära.

För hyresgäster med befintliga kontrakt bör därför den trappningsregel som infördes 1 januari 2011 vara möjlig att använda. Den innebär att en hyreshöjning som anses väsentlig, i normalfallet över 10 procent, kan delas upp under upp till tio år. Löpande hyresjusteringar som bestäms under trappningsperioden tillkommer. Trappningsregeln gäller bara hyresgäst som bor i lägenheten under hela trappningsperioden, med det undantag som görs vid andrahandsuthyrning (se ovan). Om en ny hyresgäst flyttar in gäller hela den framförhandlade hyran direkt.

### **STANDARDISERADE KONTRAKT**

En friare hyresmarknad kommer successivt att öka hyresgästernas intresse för individuella lösningar, avseende kontraktstider, lägenheternas standard och service som är knuten till lägenheterna. Under en omställningstid kommer dessutom marknaden att ha parallella regelverk, ett för befintliga kontrakt och ett för nytecknade. Det är därför angeläget att det nya regelverk som utarbetas för befintliga och nya kontrakt kompletteras med standardkontrakt som kan ligga till grund för det enskilda avtalet mellan fastighetsägare och hyresgäster.

### **OFFENTLIGHET FÖR HYROR**

För att korrekt hyra ska kunna avtalas och därefter prövas på en reformerad och friare hyresmarknad måste både fastighetsägare och hyresgäster ha tillgång till uppgifter om lägenheters hyror, storlek, standard, läge och förvaltningskvalitet. Det finns därför ett stort värde i att bättre än i dag kunna tillhandahålla en offentlig fördjupad hyresstatistik. Det är samtidigt en angelägen konsumentpolitisk reform för att öka transparensen på bostadshyresmarknaden.



## FASTIGHETSÄGARNA

**Utdelningsadress:** Box 16132, 103 23 Stockholm

**Besöksadress:** Drottninggatan 33, Stockholm

**Telefon:** 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01

**Webbplats:** [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

**E-post:** [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se)