

Hur påverkas din hyra?

Regeringen presenterade den 30 mars en proposition om *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler* (Prop. 2009/10:185) som innebär en revolution för hyresrätten i Sverige. Propositionen innebär i korthet:

I framtiden ska de kommunala bostadsbolagen åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva kommunala företag i vinstsyfte enligt kommunallagen.

Dagens hyrestak försvinner och nya hyror bestäms efter de högsta förhandlade hyresnivåerna, dvs förhandlad marknadshyra. Hyrorna i privatägda fastigheter kommer i praktiken att bli hyresnormerande.

Att ta bort hyrestaket och driva allmännyttan med marknadsmässig avkastning innebär kraftiga hyreshöjningar i alla områden med bostadsbrist. Frågan är med hur mycket och hur det kommer att gå till.

NHB reder ut vad förslagen betyder för din hyra. Hur din hyra påverkas beror på om du har en allmännyttig värd eller en privatvärd. Oavsett vilken värd du har, befarar vi det värsta. Läs mer på nästa sida!

Nyhetsbrev 2

Dags för ytterligare ett nyhetsbrev från NHB. Denna gång en välmatad utgåva med artiklar som beskriver konsekvenserna av regeringens förslag till nya villkor för hyresrätten och allmännyttan.

Särskilt uppmärksamhet ägnar vi frågan vilka effekterna blir för hyrorna. Förslaget påverkar hyresrätten i stort och vi försöker också överblicka helheten.

Så här långt har vi inte hittat något positivt med förslagen.

Elände, med andra ord.

Tidigare nyhetsbrev hittar du på NHBs hemsida.

Privilegier att slå vakt om

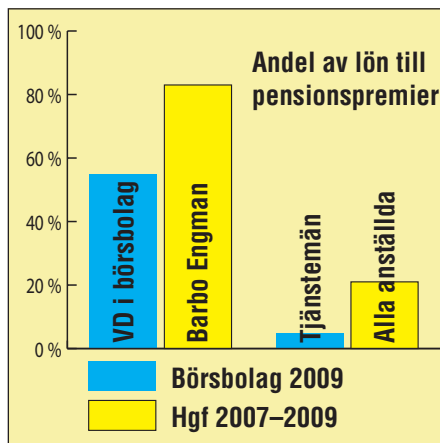
Vi är många som förundras över Hyresgästföreningens genomgående ytterst välvilliga inställning till regeringsförslaget. Några få randanmärkningar till de framtida "förhandlade marknadshyrorna" är det enda föreningen måttat med.

Den positiva inställningen kanske beror på att det just handlar om "förhandlade marknadshyror" och inte bara marknadshyror. Förhandlingar garanterar nämligen funktionärerna i föreningen arbete, till och med välbetalt arbete. Och goda pensioner.

Genomsnittslönen inom Hyresgästföreningen ligger på cirka 32 000 kronor i månaden. Pensionsavsättningar utöver lagstadgade avgifter uppgår till cirka 20 procent av lönesumman. I reda pengar betyder det att för varje anställd betalas cirka 75 000 kronor i pensionspremier

per år utöver de lagstadgade avgifterna.

Topparna i rörelsen har naturligtvis högre löner och förvånande nog är också pensionspremierna relativt sett mycket högre. För förbundsordförande Barbro



Engman, som har en årslön på 1,2 miljoner kronor, har pensionspremien under de senaste tre åren uppgått till nästan en miljon kronor per år eller drygt 80 procent av lönen.

Förbundets högste tjänsteman tjänar i stort sett lika mycket men motsvarande pensionsuppsättning stannade vid 55 procent för de senaste tre åren.

Otroliga belopp, eller hur?

Lite perspektiv på dessa siffror får vi genom en artikel i DN 27 april. Där redovisas hur stora pensionsavsättningarna till vd:ar i 48 stora börsbolag är. Pensionsavsättningarna uppgick till i genomsnitt 55 procent av lönekostnaden. För tjänstemän i allmänhet var avsättningen 4,7 procent. Motsvarande mått för Hyresgästföreningen är således 83,5 och 21,5 procent. ■

Framtida hyra – Om du bor hos allmännyttan

Framtidens allmännyttan ska arbeta med marknadsmässiga avkastningskrav. Så kommer det till och med att stå i lagen. Det finns ingen återvändo. Det är till och med så att det blir otillåtet att inte arbeta marknadsmässigt för det räknas som otillåtet statsstöd. Självkostnadsprincipen ska inte längre gälla.

Men vad innebär marknadsmässiga avkastningskrav? Man kan hitta vägledning i statistiken, vinstkraven kan beräknas och det går att bedöma effekterna för allmännyttan.

I dag skall allmännyttan enligt kommunallagen och enligt allmännyttelagen arbeta enligt självkostnadsprincipen. Detta efterlevs inte särskilt väl utan det finns många kommuner som ålägger allmännyttan att gå med vinst, som dock i huvudsak inte får delas ut.

Eftersom självkostnadsprincipen gäller förhandlas allmännyttans hyror efter kalkyler och budgetar. I bästa fall görs det dessutom en granskning av boksluten efteråt – även om Hyresgästföreningens förmåga att granska dem inte är så stor.

Förhandlingssystemet ändras

Men om bolagen ska drivas affärsmässigt och med marknadsmässig avkastning faller detta förhandlingssystem. I affärer granskas värde och pris på en vara, inte vad den kostar att producera. Vem försöker pruta på priset för en vara med hänvisning till kostnaderna att producera och levererar den? Och vad ska en förhandlare sätta emot när bolaget framför att denna och denna hyra krävs för att ge marknadsmässig avkastning?

Givetvis blir det hyresgäster på tillväxtorter som blir särskilt utsatta i ett sådant system. På orter utan tillväxt brukar finnas ett utbud av bostadsrätt och äganderätt till låga priser. Då kan inte hyran höjas särskilt mycket. Men merparten hyresgäster bor i tillväxtregioner.

Marknadsmässigheten beräknas

Det är faktiskt rätt så enkelt att illustrera vad marknadsmässiga avkastningskrav är och vad de betyder för allmännyttan. Det är nämligen så att det finns företag som sammanställer bostadsföretagens resultat och avkastning. Siffrorna används

sedan av investerare för att jämföra olika företag. Allt för att pengarna ska hamna i det företag som har bäst avkastning.

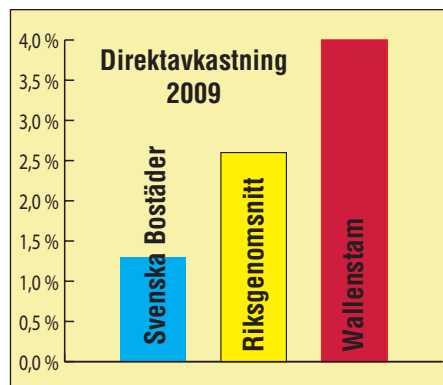
Ett mått, som kommer till användning för att bestämma hur framgångsrikt ett företag är, kallas direktavkastning. Direktavkastningen beräknas genom att sätta driftnettot (skillnaden mellan renodlade hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader) i relation till fastigheternas marknadsvärde.

Bostadsindex som mått på marknadsmässighet

Ett företag, IPD/Svenskt Fastighetsindex, samlar på sig uppgifter om direktavkastningen i ett stort antal bostadsföretag och publicerar dessa uppgifter en gång om året. Bostadsindex för 2009 har just publicerats, likaså Svenska Bostäders årsredovisning. Direktavkastningen för bostadsföretag i landet var 2,6 procent under 2009, för Svenska Bostäder var den 1,3 procent (skillnaden var ungefär lika stor 2008).

Skillnaden på 1,3 procentenheter betyder att år 2009 skulle Svenska Bostäder behövt dubblera sitt driftnetto. I reda pengar rör det sig cirka 500 miljoner kronor och utslaget per lägenhet drygt 14 000 kronor.

Hyrona i Svenska Bostäder skulle således behöva höjas med drygt 1 100 kronor i månaden (cirka 20 procent) för att direktavkastningen skulle komma upp till den genomsnittliga i riket 2009. Privata bostadsföretag har än högre direktavkastning. I det privat bostadsföretaget Wallenstam nådde den i Stockholm upp till 1,4 procentenheter över riksgenomsnittet år 2009. För att komma upp till den nivå skulle Svenska Bostäder



behöva höja sina hyror med ytterligare cirka 20 procent motsvarande ytterligare 1 100 kronor i månaden.

Rundgång och spiraleffekter

Statistiska centralbyrån redovisar inkomster och utgifter för fastighetsbolag. För privata aktiebolag utan lokaler i Stor-Stockholm redovisas ett överskott på 222 kr per kvm eller 23 procent av hyrorna. För allmännyttan redovisas 69 kr per kvm (inklusive vinst på allmännyttans lokaler) eller 8 procent av den genomsnittliga bostadshyran. Alla uppgifter för 2006.

Om allmännyttan ska ge samma vinst som de privata (dvs. marknadsmässig avkastning) ska således allmännyttans överskott öka med 15 procent av hyran dvs. i genomsnitt med 130 kr per kvm. Eftersom de privatias överskott växer med övriga förslag från regeringen skulle också kraven på vinst från allmännyttan komma att öka ytterligare. Rundgången fullbordas.

Det tar några år

Hyreshöjningarna kommer inte att inträffa över en natt. Regeringen föreslår hyreshöjningarna ska kunna begränsas till 8,5 procent per år plus "vanliga" hyreshöjningar. ■

Läsa mer

På IPD/Svenskt Fastighetsindex hemsida, www.fastighetsindex.se/swe/, finns uppgifter om hur Bostadsindex är konstruerat, hur det definieras och dess värde.

Från www.infra.kth.se/se/byfa/publikationer/.../34.pdf kan en uppsats av Hans Lind hämtas som diskuterar direktavkastningen.

Framtida hyra – Om du bor hos privatvård

Regeringens förslag till riksdagen att hyresjämförelser får göras med privathyror och inte längre i första hand med allmännyttans hyror får mycket långtgående effekter för hyrorna. De kommer att öka snabbt och det kommer inte längre att finnas några spärrar för att komma upp till marknadshyresnivåer. Det är nu viktigt att förstå mekanismerna och inse att allt måste göras för att dessa förslag inte ska bli verklighet.

Idag ska jämförelser göras med likvärdiga allmännyttiga lägenheter. Hyran får inte sättas påtagligt högre än den högsta nivån på allmännyttiga lägenheter. Enstaka topphyror kan man bortse från. Påtagligt har i rättspraxis kommit att bli cirka 5 procent. Dessa regler har gällt sedan 1974 och varit en viktig del i att hålla privathyrorna i närheten av allmännyttans hyror. Utan de reglerna hade privathyrorna blivit marknadshyror.

Privat jämförs med privat

Med regeringens förslag kommer fastighetsägarna att kunna använda varandra för att saxa upp sina hyror så långt de vågar. Det finns inga stopp för detta så länge som de får sina bostäder uthyrda.

Uppsaxning kan enligt hyreslagen göras en gång i halvåret, fastighetsägarna kommer inte längre att vara beroende av de hyreshöjningsavtal som i regel varit ettåriga för allmännyttan.

I första skedet får fastighetsägarna en extra bonus. Hyrorna i det privata har i praktiken, genom svaga förhandlingsunderlag, kommit att bli i genomsnitt 15 procent högre i storstäderna och med ex-

empel på 20–25 procent högre för många fastighetstyper. Det är dessa högsta nivåer som kommer att användas.

Fastighetsägarna har redan satt igång med att leta fram dem. De bygger en hyresdatabas. Alla privatägda fastigheter som har lägre hyror än det som kommer att kunna klassas som den högsta nivån kommer att direkt kunna höja sina hyror upp till den nivån.

Inga privata kalkyler

Från Hyresgästföreningens ledning har sagts ”att nu ska privatfastighetsägarna få vara med i förhandlingarna och nu ska vi granska deras budgetar på allvar.” Allt sådant tal är bara tomt prat. Det finns ingenting i lagförslagen som ställer sådana krav på privatfastighetsägarna, vilket de också är noga med att påpeka. Tvärtom, i och med att regeringen samtidigt föreslår att självkostnadsprincipen ska tas bort för allmännyttan och ersättas med affärsmässighet och marknadsmässig avkastning blir det inte längre någon koppling mellan hyrorna och kostnaderna för fastighetsförvaltning vare sig för allmännyttan eller för privatfastighetsägarna.

Ny påtaglighet

Skulle påtaglighetsregeln ersättas med exempelvis ”får endast obetydligt överstiga” som föreslogs av SABO och HGF för ett år sedan går uppsaxningen lite långsammare, men med en nog så hög takt. Oppositionen i riksdagen har i motioner föreslagit att påtaglighetsprincipen ska tas bort.

Inget kommer att hindra att allmännyttan också använder sig av de högsta hyresnivåerna i privatbeståndet som jämförelseobjekt.

Skyddsregel

För hyresgästerna blir hyreshöjningarna snabba. Regeringen föreslår visserligen en skyddsregel mot snabba hyreshöjningar men i sina räkneexempel accepterar regeringen hyreshöjningar på 8,5 procent om året plus årlig uppjustering.

Hyresgästerna kommer att tvingas att sänka sin levnadsstandard och det kommer att bli starka rörelser för att flytta till mindre bostäder, för alla de som inte kan ta sig ur denna utveckling genom att omvandla sina bostäder till bostadsrätt. ■

Läsa mer

I SABO:s tidning Bofast redovisar man i senaste numret en exemplifiering av saxning. Tidningens beräkningar slutar på en hyreshöjning på 41 procent efter tre och ett halvt år. Bofast 2/2010.

I samma nummer finns fler artiklar under temat ”Hyrer utan tak”.

Snart marknadshyror i en fastighet nära dig

Det finns inte utrymme för högre hyror

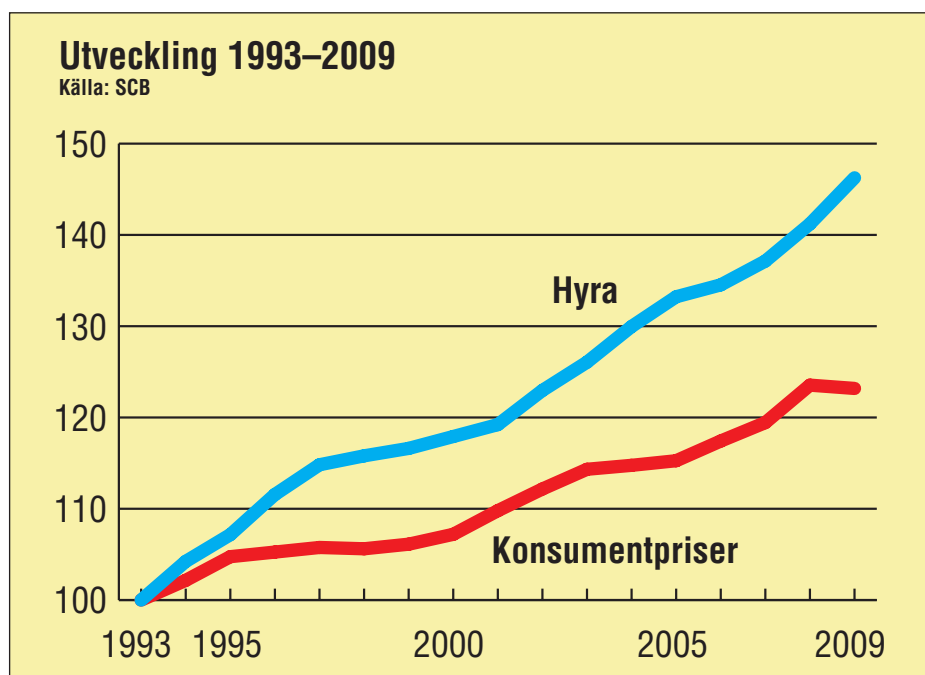
Den genomsnittliga årshyran 2008 i Stockholm är för 2 rum och kök 59288 kronor om året. En majoritet av hushållen i Stockholm lever på en inkomst (lön, pension osv). Om hyran inte skall behöva vara mer än 25 procent av bruttolönen motsvarar detta en bruttolön på 237 154 kronor om året eller knappt 20 000 i månaden. Medianinkomsten i Stockholm var 2008 246 000 kr (20 år och äldre). Hyresgäster i Stockholm tjänar cirka 22 procent mindre än genomsnittsinvånaren. Hyresgästernas medianinkomst är således drygt 190 000. Dvs. hälften av alla hyresgäster har lägre inkomster än så. Medianhyresgästen får alltså betala 31 procent av inkomsten för att hyra en genomsnittlig tvårummare. Detta visar med all önskvärd tydlighet att det varken finns rimlighet eller utrymme för högre hyror

Dagens missförstånd

I en bloggkommentar 2 april 2010 kl 7.52 (obs inte 1 april) skriver Barbro Engman att ”... de privata hyrorna är högre tack vare att vi har haft ett system där allmännyttan varit tak.” ■

Hyresutveckling 1993–2009

Sedan 1993 har hyrorna ökat betydligt snabbare än konsumentprisindex. Hyrorna i Sverige har ökat med 46 procent medan konsumentprisindex har ökat med 23 procent. Hyrorna har således ökat dubbelt så snabbt som konsumentprisindex. Det bör påpekas att hyrorna ingår i konsumentprisindex, så utan hyrorna skulle konsumentprisökningen ha varit ytterligare lägre. Utvecklingen betyder att hyresgästerna har fått det sämre sedan 1993 trots att räntekostnader m m minskat kraftigt.



Under åren 1990–1992 genomfördes den stora skatteomläggningen som påverkade hyrorna starkt. Den jämförelse vi här har gjort är för tiden efter skatteomläggningen. Som framgår ökade hyrorna redan fram till år 2000 med 18 procent medan konsumentprisindex ökade med 7 procent. Därefter har skillnaden varit ytterligare lite snabbare. Utvecklingen sista året är särskilt drastisk. Konsumentprisindex minskar mellan 2008 och 2009, medan hyrorna fortsätter uppåt.

Varför har vi fått denna utveckling? Under perioden har det byggts relativt få nya bostäder, ombyggnadsverksamheten har också varit mindre omfattande än tidigare och framför allt har räntorna minskat mycket kraftigt. Det statliga

stödet till hyresrätten har försämrats jämfört med till andra upplåtelseformer, men kapitalkostnaderna bör trots det ha minskat på grund av räntesänkningen och de amorteringar som gjorts. Byggekostnaderna har dock ökat snabbare än andra kostnader, vilket påverkar en del kostnader för bostadsförvaltningen.

Sammantaget borde hyrorna ha ökat mindre än andra kostnader. Förklaringen bör därför sökas i hur hyresförhandlingarna har gjorts. Det är väl känt att såväl allmännytta som privata hyreshusbolag har ökat sina vinster och sina fastighetsvärden högst väsentligt under perioden. Det kan konstateras att Hyresgästföreningen endast undantagsvis granskat och agerat när boksluten har presenterats. ■

Begränsad utdelning?

Regeringen påstår att de vill införa en lätt reviderad begränsning av möjligheterna för kommunala bostadsbolag att dela ut pengar till kommunen. Men i praktiken innebär de föreslagna reglerna att det blir så gott som fritt fram att dela ut vinsten.

Blir dessa regler av blir det fritt fram att finansiera kommunal verksamhet med hyror från hyresgästerna i allmännyttan. Det finns inget som helst skäl för att hyresgästerna ska finansiera kommunal verksamhet via hyran! Kommunal verksamhet ska bekostas lika av alla som betalar kommunal skatt. Inga andra upplåtelseformer betalar extraskatt via sina bostadskostnader!

Skulle regeringens förslag bli verklighet blir det också en drivkraft för kommuner att verka för extra hyreshöjningar.

Det är svårt att tänka sig ett mera orättvist system. Och svårt att förstå att det ens kan föreslås.

Idag får kommunala bostadsbolag betala en skälig avkastning på belopp som kommunerna satsat i bolagen. Det är rimligt.

Regeringen föreslår nu att bolagen ska få dela ut halva vinsten plus vinst av fastighetsförsäljningar. Men om vinsten används för "åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar" föreslås att det inte ska finnas några begränsningar för utdelning.

Det är mycket stora kommunala utgifter som går att tolka in i detta. Varför ska just hyresgästerna i allmännyttan bekosta dessa åtgärder? Varför ska just hyresgästerna i allmännyttan bekosta kommunens utgifter för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar? ■