

## Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/805)

### Om marknadshyror i allmännyttan

Motion av Clara Lindblom m.fl. (V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

#### Ärendet

Clara Lindblom m.fl. (V) har lämnat in en motion till kommunfullmäktige om att ägardirektiven till de allmännyttiga bostadsbolagen ska tydliggöra att oavsett vad som händer med lagstiftningen när det gäller hyressättningen så ska nuvarande system för hyressättning behållas.

Motionärerna anser vidare att hyrorna i nyproduktion i Stockholm idag redan är väldigt höga och det är av största vikt att vi gör allt för att detta inte ytterligare ska förvärras. Tvärtom behöver vi gemensamt ta ansvar för att hålla hyrorna så låga som möjligt.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB (AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB), Fastighetsägarna Stockholm, Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen region Stockholm. AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i

Stockholm AB och Sveriges Allmännyttan har avstått från att svara på remissen.

*Stadsledningskontoret* anser att det är vanskligt att på förhand ta ställning till eventuell framtida lagstiftning.

*Stockholms Stadshus AB* anser att det är svårt att i förtid ta ställning till förslag om kommande lagstiftning.

*Fastighetsägarna Stockholm* konstaterar att det inte kommer att presenteras någon proposition baserad på den statliga utredningen om fri hyressättning (SOU 2021:50).

*Hyresgästföreningen region Stockholm* ställer sig positiva till motionen.

## Våra synpunkter

Motionärerna formulerar sig som att Stockholms stads ägardirektiv till bostadsbolagen ska utformas på ett sådant sätt att oavsett vad som händer med nationell lagstiftning i frågan om hyressättningen så ska nuvarande system behållas. Det vill säga att man på förväg, och utan att veta innehållet, ska bestämma att man ska motarbeta ett förslag.

Den grönbåa majoriteten jobbar målinriktat för att fler bostäder ska byggas med överkomliga hyror. Det är även viktigt att fler stockholmare ges möjlighet att göra bostadskarriär och att det skapas fler vägar in till det ägda boendet.

Stadens bostadsbolag har sedan flera år arbetat med att hålla sina kostnader och hyror nere, exempelvis genom konceptet Stockholmshus. Idag är 3 750 hyresrätter i Stockholmshus i produktion eller i planeringsfas. Resultatet visar att produktionstiden kortats avsevärt, till i genomsnitt strax under fem år för de färdiga husen, och att hyrorna ligger cirka 20 procent under genomsnittet för annan nyproduktion i Stockholm.

Det är värt att beakta Stockholms Stadshus AB:s synpunkter om att marknadshyra i nyproduktion i stort varken skulle förändra de allmännyttiga bostadsbolagens ekonomi eller framdrift i nyproduktion.

## Bilaga

Motionen

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla motionen
2. Att därutöver anföras

Stockholm ska vara en stad för alla. För att det ska bli verklighet på riktigt måste det finnas bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare.

Därför är det en högt prioriterad uppgift att stoppa utförsäljningarna av hyresrätter som just nu pågår. Utförsäljningarna rycker bort större och relativt sett billigare hyresrätter och bidrar till en mer segregerad stad.

Därför är det också angeläget att bygga nya bostäder med rimliga hyror. Under förra perioden initierades Stockholmshuset och allmännyttan fick verktyg för att skapa fler bostäder med så låga hyror som nyproduktion medger. Tvärtemot vad ansvariga borgarråd påstår har den här grönbåa majoriteten gjort sitt bästa för att begränsa byggandet av hyresrätter med låg hyra. Det tydligaste exemplet på det är det närmast totala stoppet för markanvisningar till Stockholmshuset och den exceptionellt låga markanvisningsnivån till allmännyttan. Till detta ska läggas den budget som röstades igenom av M, SD och KD i Sveriges riksdag och som innebar ett avskaffat investeringsstöd och som bara det innebär högre hyror med cirka 3 000 kronor i månaden för en nyproducerad hyresrätt.

Slutligen handlar insatserna för att staden ska vara till för alla om att ha en bostadsmarknad där bostaden ses som en social rättighet och inte som en handelsvara. Förslag om att införa marknadshyror, vilka leder till höjda hyror på marknader med en bristsituation, är utifrån ambitionen om socialt ansvarstagande helt feltänkt och bör därför avvisas. I sak håller vi med motionärerna om att staden i detta avseende bör jobba för att säkerställa en fungerande bostadspolitik i Stockholm oavsett vad riksdagen fattar för beslut.

Vi förstår att den grönbåa majoriteten inte vill ge ett uppdrag som motionen efterlyser. Med utförsäljningar, uteblivna markanvisningar för Stockholmshuset, avskaffat investeringsstöd för billiga hyresrätter och ett ideologiskt försvar av marknadshyror för högern i Stockholm den mest utpräglade politiken för en ökad segregation och en stad för ett fåtal.

Det är tydligt att Stockholm behöver en ny bostadspolitik. Bostadsbolagen bör få i uppdrag att jobba för en hyressättning som inte stänger ute stora delar av Stockholms befolkning från stadens bostadsmarknad.

Däremot delar vi inte motionärernas förslag att dagens system per se i alla lägen skulle vara det bästa och att det inte kan förändras om parterna på bostadsmarknaden är eniga om detta. Det är också en relevant synpunkt att stadens respons på en eventu-

ell negativ lagstiftning bör formuleras utifrån hur denna lagstiftning slår mot stockholmarna och Stockholm.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Bifalla motionen
2. Därutöver framföra följande

Lyckligtvis fastställde aldrig riksdagen de lagförslag som lämnades i betänkandet *Fri hyressättning i nyproduktion av bostäder* och dessa saknar således aktualitet, som flera remissinstanser lakoniskt konstaterar i sina remissvar. Ett införande av marknadshyra i nyproduktionen hade lett till större obalans mellan fastighetsägare och hyresgäster, försämrat konsumentskydd och högre hyror där den hyresgäst som kan betala mest hade fått lägenheten. Lagändringen hade inte heller lett till fler bostäder.

Dock är Vänsterpartiets stopp av marknadshyrorna enligt lagförslaget ingen garanti för att nya försök med att införa marknadshyror inte kommer att göras, vilket skulle vara förödande för hyresrätten i stort. Vi står därför givetvis fast vid uppfattningen att marknadshyror inte ska tillämpas i våra allmännyttiga bostadsbolag och att detta därför ska skrivas in i ägardirektiven.

Precis som Hyresgästföreningen region Stockholm skriver i sitt yttrande krävs ett samlat grepp för att vi ska få en bostadspolitik som löser bostadsbristen och minskar den ekonomiska ojämlikheten. Det handlar exempelvis om att hyrt och ägt boende måste ges rättvisa skattevillkor, att allmännyttan ges möjligheter att bygga mera och att det statliga investeringsstödet för byggandet av klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror återinförs.

För övrigt var det under föregående mandatperiod, då Vänsterpartiet hade ansvaret för bostadsbolagen, som arbetet med Stockholmshusen startades och planer sattes igång för att bygga 3500 – 5000 nya bostäder enligt konceptet fram till 2020. Tyvärr stoppades dock en del av dessa planer på att bygga allmännyttiga hyresrätter med pressade kostnader i välsituerade områden som Bromma och Stureby av de borgerliga partierna med stöd av Miljöpartiet.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 30 mars 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Hans Altsjö*

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Clara Lindblom (V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Clara Lindblom m.fl. (V) har skrivit en motion till kommunfullmäktige på temat marknadshyror i allmännyttan.

Motionärerna anser att ägardirektiven till de allmännyttiga bostadsbolagen ska tydliggöra att oavsett vad som händer med lagstiftningen när det gäller hyressättningen så ska nuvarande system för hyressättning behållas.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB (AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB), Fastighetsägarna Stockholm, Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen region Stockholm. AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Sveriges Allmännytta har avstått från att svara på remissen.

### Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget 2022 ges stadens bostadsbolag flera uppdrag kopplade till målet om att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga. Stadsledningskontoret kan även konstatera att stadens bostadsbolag sedan flera år arbetar med att hålla sina kostnader och hyror nere, exempelvis genom konceptet Stockholmshus.

Stadsledningskontoret anser att det är vanskligt att på förhand ta ställning till eventuell framtida lagstiftning. De lagförslag som lämnades i betänkandet *Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder* fastställdes aldrig av riksdagen och saknar därför aktualitet. Vidare tillämpas presumtionshyra vid nyproduktion redan idag. Stadsledningskontoret bedömer därför att marknadshyra i nyproduktion inte borde påverka vare sig hyrorna i nyproduktionen eller de allmännyttiga bostadsbolagens ekonomi. Eventuell ny lagstiftning kan bedömas först när det finns konkreta lagförslag att ta ställning till.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om marknadshyror i allmännyttan av Clara Lindblom m.fl. (V) besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 16 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen kan konstatera att Stadens allmännyttiga bostadsbolag arbetar sedan flera år för att hålla sina kostnader och hyror nere, exempelvis genom konceptet Stockholmshus. Bostadsbolagen bidrar därutöver till att stadens övergripande bostads-sociala mål uppnås.

Koncernledningen anser att det är svårt att i för tid ta ställning till förslag om kommande lagstiftning. I betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder lämnades ett antal lagförslag som föreslogs träda i kraft den 1 juli 2022. Dessa lagförslag fastställdes dock inte av riksdagen. I och med att presumtionshyra redan tillämpas idag, bedöms att marknadshyra i nyproduktion i stort varken kommer att förändra de allmännyttiga bostadsbolagens ekonomi eller framdrift i nyproduktion. Idag finns tre sätt att åsätta hyror i nyproduktion: bruksvärde, presumtion och egensatt. De konsekvenser fler varianter får i ett nytt system, som ska leva jämsides med nuvarande system, kan bedömas först när det finns ett konkret förslag att ta ställning till.

## **Fastighetsägarna Stockholm**

**Fastighetsägarna Stockholms** yttrande daterat den 22 december 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetsägarna Stockholm har beretts möjlighet att lämna remissvar på Vänsterpartiets motion om marknadshyror i allmännyttan.

Fastighetsägarna Stockholm konstaterar att det inte kommer att presenteras någon proposition baserad på den statliga utredningen om fri hyressättning (SOU 2021:50). Därmed äger de förslag som Vänsterpartiet lägger fram i motionen inte längre någon aktualitet. Motionen är dock intressant av principiella skäl, vilka förtjänas att lyftas fram.

Fastighetsägarna Stockholm utgår från att Vänsterpartiet i motionen inte föreslår att Stockholms stad, via bostadsbolagens ägardirektiv, ska obstruera tillämpningen av gällande lagstiftning. Motionen kan läsas på det sättet och en sådan uppmaning skulle då innebära att staden aktivt motarbetar demokratiskt fattade beslut och rättsstatliga principer. Det är en sak att arbeta för att riksdagen ska fatta ett annat beslut, men att aktivt kräva att bolagsledningarna ska arbeta för att riksdagens beslut inte ska förverkligas är något helt annat.

Dessutom kan Fastighetsägarna Stockholm konstatera att dagens system för hyressättning i nyproduktion inte fungerar. Skälet till detta är att den som avser att producera nya hyresrätter inte kan få hyran prövad i hyresnämnden innan fastigheten är uppförd. Med tanke på att bostadsproduktion är förknippat med stora kapitalkostnader in-

nebär detta en förhöjd finansiell risk, som i dagens system bara kan minskas om Hyresgästföreningen ger sitt godkännande till en bruksvärdes- eller en presumtionshyra.

I Stockholm ger Hyresgästföreningen alltmer sällan sitt godkännande i dessa sammanhang, vilket har lett till att hyresvärdar i ökad utsträckning förhandlar hyran individuellt med hyresgästen vid inflyttning. Hyresgästen kan dock begära att få hyran prövad i hyresnämnden om hen anser att den är oskäligen. Det innebär att den möjlighet till avtalsfrihet som ges av lagstiftningen också är förknippad med finansiell risk. Resultatet är att det byggs färre hyresrätter än vad som hade varit fallet med ett system med lägre finansiell risk.

Problemet med förhöjd finansiell risk är en viktig faktor bakom bostadsbristen i huvudstaden. Syftet med utredningen om fri hyressättning var att minska denna risk, med bibehållet starkt besittningsskydd för hyresrätten. Fastighetsägarna Stockholm bedömer att utredningens förslag skulle ha bidragit till en långsiktigt högre nivå på produktionen av nya hyresrätter.

Mot bakgrund av ovanstående anser vi att kommunfullmäktige ska avslå motionen.

## **Hyresgästföreningen region Stockholm**

**Hyresgästföreningen region Stockholms** yttrande daterat den 6 december 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Marknadshyror skulle inte ge fler hyreslägenheter men höja hyrorna kraftigt i befintliga hyresbostäder. Det skulle innebära en gigantisk förmögenhetsöverföring från hyresgäster till fastighetsägare och hyresgästernas besittningsskydd skulle försvinna.

Först ut att drabbas av en illa fungerande bostadspolitik är grupper med otrygg ställning på bostadsmarknaden, som unga, äldre, låginkomsttagare och nyanlända. Men i dag drabbas fler, som inte hittar bostad efter skilsmässan eller som flyttar till jobb och studier.

Att höja redan höga nyproduktionshyror till marknadshyror löser inte problemen på bostadsmarknaden. Förslagen slår hårt mot unga som behöver en bostad, människor som separerar, folk som behöver flytta till ny ort för jobb och äldre som behöver flytta till modernare bostäder.

Redan i dag har majoriteten av hyreshushållen inte råd med en genomsnittligt prisatt hyresrätt i nyproduktion på 60 kvm, utifrån förutsättningen att de inte borde behöva lägga mer än 40 procent av sin inkomst på boendet.

Vi kan inte tolka detta som annat än oförståelse mot vanliga människors boendesituation och ekonomi. Därför säger Hyresgästföreningen nej till marknadshyror och istället ja till en politik som vill ta sig an den riktiga utmaningen på bostadsmarknaden – att lösa bostadsbristen.

Sverige behöver en bostadspolitik som möter hela landets förutsättningar och utmaningar. Vi behöver en bostadspolitik som har idéer om hur den ekonomiska ojäm-



likheten ska minska. Målet måste vara att alla barn ska ha rätt till ett tryggt hem, utan trångboddhet och med bra lekmiljöer i närmiljön.

Hyresgästföreningen vill se ett samlat grepp om bostadsbeskattningen, där hyrt och ägt boende ges rättvisa villkor. Vi vill också se en ny kommunal byggbonus, starka allmännyttor, förmånliga statliga bygglån och förstärkta bostadsbidrag och hyresgarantier. Vi behöver en politik för fler bostäder, inte högre hyror. Mot bakgrund av ovanstående redogörelse, så ställer vi oss positiva till motionen och tillstyrker den.