

Till styrelsen för Svenska Bostäder

## **Systematisk hyressättning riskerar bli systematisk hyreshöjning**

Som ni vet pågår ett vällovligt arbete med "Stockholmshyra" för att systematisera och rätta till felaktigheter i hyresstrukturen i bolaget. Detta har nu kommit så långt att vi kan se strukturen i bolagets förslag. Det finns en ambition att ta beslut om helheten och detaljerna snart i höst.

Det vi hittills sett är inte bara, eller ens främst, en systematisering av hyrorna genom i princip lika höjningar och sänkningar, som var tanken när arbetet inleddes, utan en systematisk hyreshöjning för dagens hyresgäster på i snitt minst 8% på åtta år, varav 2% första året. Till detta kommer att byte av hyresgäster skulle generera en ökning av lägenhetshyrorna på ytterligare ca 5% på åtta år, första året ca 1%.

För att en överenskommelse ska kunna träffas måste den i princip innebära en systematisering på nuvarande hyresnivå.

Annars är det helt i strid med intentionerna med Stockholmshyra och i strid med stadens ägardirektiv i budget i november 2020:

*"Bolagen ska vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av trygghet, god rörlighet, tillgänglighet och rimliga hyror. Bolagen ska bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga."*

I förslaget ersätts flertalet sänkningar med frysningar av hyran till den genom de årliga förhandlingarna nått aktuell nivå, vilket är ett stort tillmötesgående av Hyresgästföreningen. Höjningarna borde högst vara på motsvarande nivå men är i förslagen från bolagen många gånger högre.

För hyreshöjningar finns det etablerade systemet med årliga förhandlingar och det är inte rimligt att lägga på stora ytterligare höjningar.

Den systematiserade hyressättningen i Stockholm befinner sig på upploppet och inventeringar, poängsättningsdiskussioner, lägesfaktorer, typ av fastighet, renoverad eller ej renoverad m.m. har detaljdiskuterats. När alla data förs in i denna mycket komplexa och avancerade modell kommer nya hyror fram. Mycket är korrekt, dock inte nivån på flertalet hyror.

Frågan om Stockholmshyra är så central för stockholmarna att den måste hanteras på politisk nivå. Därför kontaktar vi er i den politiska styrelsen för Svenska Bostäder med krav på att ni sätter er väl in i förslaget och påverkar det till att inte innebära orimliga hyreshöjningar allmänt och särskilt i vissa områden. Vi förväntar oss direktiv till bolaget att systematisera på nuvarande totala hyresnivå.

Bästa hälsningar,

Yngve Sundblad, Birgitta Bengtsson, Per Jansson  
Hyresgästföreningens lilla förhandlingsdelegation för hyresgästerna i Svenska Bostäder

Till: Hyresgästföreningens lilla förhandlingsdelegation för hyresgästerna i Svenska Bostäder

Hej,

Stockholmshyra är samlingsnamnet och det eventuella resultatet på det arbete som pågått under flera år för att åstadkomma en systematik och förändring i hyresstrukturen. Bakgrunden är att parterna på bostadsmarknaden under årens lopp inte har klarat av att i tillräcklig utsträckning säkerställa de bruksvärdesparametrar som enligt lagstiftningen ska ha betydelse i hyressättningen. Det har konstaterats att hyresstrukturen inte präglas av konsekvens och att dagens hyror inte svarar mot hyresgästernas värderingar och preferenser. Målsättningen med systematiseringen är att få till en mer rättvisare hyressättning, och där hyresgästen får bättre förståelse för hur hyran är uppbyggd och att hyrorna ska vara lika i hyreslägenheter med samma bruksvärde.

Om parterna kommer till ett samlat resultat som kan tas vidare för beslut kommer helheten självfallet att presenteras för såväl styrelse, ägare och bransch i syfte att skapa en så bred förankring som möjligt. Arbetet med Stockholmshyra är tyvärr ännu inte där.

Detta svarsbrev kommer anmälas till Svenska Bostäders styrelse.

Med vänlig hälsning,  
Stefan Sandberg

Med vänlig hälsning,  
**Stefan Sandberg**  
Vd

---

**AB Svenska Bostäder**  
Vällingbyplan 2  
Box 95, 162 12 Vällingby  
[svenskabostader.se](http://svenskabostader.se)