

Handläggare
M Kuljanin, Hyresgästföreningen Riksförbundet

Datum
2020-11-13

Diarienummer
Fi2020/02916/BB

Finansdepartementet
Fi.remissvar@regeringskansliet.se
Fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Remissyttrande

Boverkets rapport "Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror"

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad promemoria. Vi vill inledningsvis tacka för möjligheten att få lämna synpunkter på rapporten.

Promemorian föreslår att det normhyresbelopp som högst får tas ut för lägenheter som byggts med statligt investeringsstöd årligen ska omräknas med 50 procent av den genomsnittliga årliga förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus under närmast föregående femårsperiod.

Hyresgästföreningen ställer sig eniga med utredningen i att maxbeloppet för normhyra vid användning av det statliga investeringsstödet bör justeras årligen i syfte att upprätthålla stödets attraktivitet och relevans. Vi anser dock att det är av stor betydelse att stödnivåer ses över parallellt med den högsta tillåtna normhyran. I en situation med oförändrade stödnivåer och uppräknade normhyror blir det hyresgästerna som ensamma får bära ansvaret för ökade kostnader. Om syftet med stödet är att hålla nere hyrorna så bör ett större ingrepp göras på stödnivåerna. Vi upprepar således Boverkets uppmaning om att undersöka om och hur även stödnivåerna bör omräknas.

Hyresgästföreningen menar också att en indexering kopplat till faktorprisindex är olämpligt. I övrig hyresrelaterad lagstiftning är indexering av hyror uttryckligen förbjudet. Detta gör att införandet av en ren indexering i detta specifika fall skulle passa dåligt med övrig lagstiftnings intentioner.

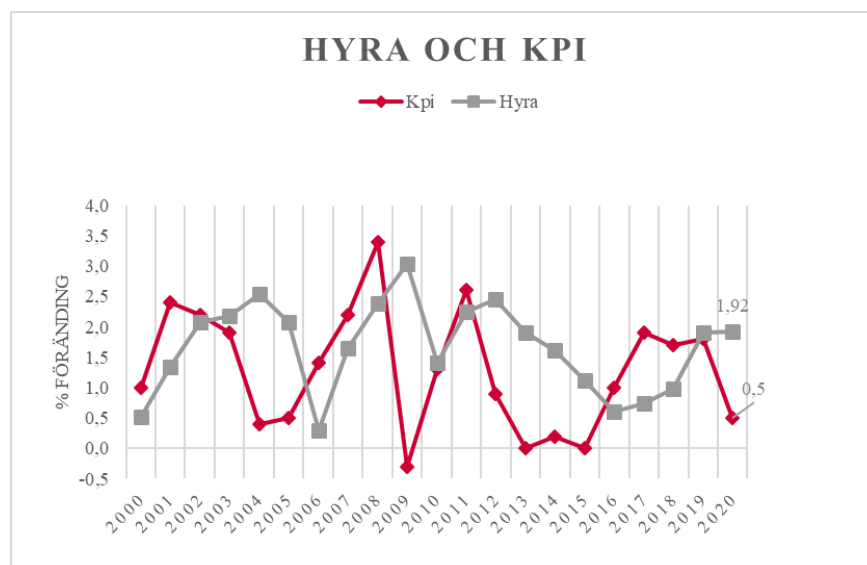
Hyresgästföreningen förordar istället att den årliga justeringen av det högst tillåtna normhyresbeloppet vid användande av det statliga investeringsstöd baseras på medelresultatet av de **årliga hyresförhandlingarna** mellan bostadsmarknadens parter för de senaste fem åren. Således tillåts normhyran följa de kostnadsjusteringar parterna enas om mot bakgrund av fastighetsägarnas samlade behov, och samtidigt bibehålls hyresgästperspektivet. En ytterligare fördel med denna metod är att den leder till en stabil utveckling i relation till inflationen (se den historiska serien i grafen nedan).

Organisation

Adress
Postnr Ort
Besök: Besök

Mobil: Mobil
Telefon: Telefon
Växel: 0771-443 443

Fax: Fax
E-post: E-post
www.hyresgastforeningen.se



Hyresgästföreningen anser vidare att användningen av faktorprisindex motarbetar investeringsstödet syfte. Investeringsstödet har utformats för att sänka byggkostnaderna samt att detta ska komma hyresgästerna till del genom en relativt lägre hyra. Om marknaden vet att normhyran tillåts följa kostnadsutvecklingen urholkas fastighetsägarnas incitament att utöva kostnadspress på underleverantörerna. Boverket har försökt att stävja detta genom att föreslå att endast 50 procent av kostnadsförändringen får genomslag på högsta tillåtna normhyra, vilket i sammanhanget är positivt men problematiken kvarstår med att själva idén är kontraproduktiv. Vi anser att branschen behöver ett tydligare incitament till att utöva kostnadspress.

På sida 20 i Boverkets rapport framgår att faktorprisindex inte tar hänsyn till marknadssituationen. Vi anser att denna information är felaktig mot bakgrund av att kostnaderna i faktorprisindex påverkas av marknadens efterfrågan och utbud. Vi har påtalat detta för SCB som har valt att ta bort meningen på deras hemsida. Statistikern Jonas Jonsson på avdelningen för ekonomisk statistik har uppgett följande i en mejlkonversation med Hyresgästföreningen (12 oktober 2020):

”Faktorprisindex för byggnader följer direkt prisförändringar på insatsvaror/byggmateriel, drivmedel, maskiner, elkraft och följer även löneförändringar och förändringar i omkostnader. Därav får index indirekt en utveckling som ofta sammanfaller med marknadssituationen, hög- och lågkonjunktur. Vi håller med om att formuleringen på webbsidan att ”FPI tar inte hänsyn till marknadssituationen” kan misstolkas här och vi ska ta bort den meningen”.

Hyresgästföreningen vill också påpeka vikten av regelbundna översikter av systemet och nivån på tillåtna max normhyror vid statligt investeringsstöd. Oberoende av vilken mekanism som används för att årligt justera nivåerna finns risken att systemet kommer i otakt med

marknadens faktiska behov och blir för restriktivt eller för generöst. Nivån på tillåten max normhyra vid statligt investeringsstöd bör därför aktivt ses över var femte år utöver årliga automatiska justeringar.

Marie Linder
Förbundsordförande

Milena Kuljanin
Fastighetsekonom

Stefan Björk
Utredare