

## **Bilagor till förhandlingsledarens rapport till Regeringskansliet om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas**

2016-05-11

- Beskrivning av hyresbostadsmarknaden och förslag som parterna ställer sig bakom (bilaga 1)
- Hyresgästföreningen och SABOs skrivelse till förhandlingsledaren om Gemensamma åtaganden för att utveckla hyressättningen (bilaga 2)
- Fastighetsägarnas färdplan för en långsiktig reformering, "En ny svensk modell är möjlig" (bilaga 3)
- Hyresgästföreningen och SABOs gemensamma skrivelse till förhandlingsledaren om Kommentar till Fastighetsägarnas förslag om marknadshyror (bilaga 4) samt
- Förhandlingsledarens förslag till skiljeförfarande (bilaga 5)



# Beskrivning av hyresbostadsmarknaden och förslag som parterna ställer sig bakom

## 1. Regeringens uppdrag att utveckla systemet för hyressättning

Uppdraget innebär att ta fram förslag om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas.<sup>1</sup>

Regeringen gav den 17 mars 2016 Claes Stråth uppdraget att som förhandlingsledare efter samråd med företrädare för parter på hyresbostadsmarknaden - Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet (Hyresgästföreningen) och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) - identifiera eventuella behov och ta fram förslag om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas. Sara Kullgren anställdes som sekreterare.

Rätten till bostad är stadgad såväl i FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som i svensk grundlag<sup>2</sup>. Det är därför av stor betydelse att beakta hyresgästernas trygghet, inte minst besittningsskyddet och effekter på segregationen på bostadsmarknaden när hyressättningens påverkan på bl.a. bostadsbyggandet, bristen på hyresbostäder och rörligheten på bostadsmarknaden bedöms.

Det är viktigt att betona att hyressättningssystemet är en integrerad del av bostadsmarknaden. En väl fungerande hyresmarknad handlar inte bara om hyressättning utan beror även på en mängd andra faktorer, som hur jämbördiga skattevillkoren är mellan upplåtelseformerna, hur höga bygg- och markkostnaderna är, hur

<sup>1</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 1

<sup>2</sup> Regeringsformen 1 kap. 2 § första stycket anger följande: "Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till hälsa, arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet."

2016-05-11

konkurrensförhållandena mellan entreprenörer och förvaltare ser ut, eller vilken betalningsvilja som finns för hyresrätter jämfört med andra upplåtelseformer.<sup>3</sup>

Hyressättningen i Sverige är ett komplext samspel mellan det kollektiva förhandlingssystemet och bruksvärdessystemet.

Hyrorna sätts nästan uteslutande genom kollektiva förhandlingar, vilket innebär att ansvaret för hyressättningen ligger på de lokala parterna på hyresmarknaden.<sup>4</sup> Förhandlingarna genomförs lokalt, utan central samordning och resultatet skiljer sig därför i olika delar av landet. Det fungerar också olika bra i olika regioner. Av många uppfattas det som att det är för stort fokus på Stockholm och att problemen i denna region formulerar bostadspolitiken trots att hyressättningen fungerar väl i andra delar av landet.<sup>5</sup>

Modeller för systematisk hyressättning, som förutsätter överenskommelser mellan bostadsmarknadens parter, leder enligt Boverket till att hyressättningen bättre speglar hyresgästernas värderingar.<sup>6</sup> I Stockholm har det inte gått att komma överens om en hyressättningsmodell. Den 2 februari 2016 lämnade Fastighetsägarna Stockholm förhandlingarna. De kommunägda bolagen i Stockholm och Hyresgästföreningen fortsätter dock sitt arbete med en hyressättningsmodell.

Fastighetsägarna Sverige lämnade den 3 maj 2016 förhandlingsledarens samråd. De har föreslagit en färdplan för en långsiktig reformering av den svenska hyresmarknaden. Dess tydliga utgångspunkt är att en väl fungerande bostadsmarknad med ökad rörlighet och fler bostäder kräver strukturreformer och att det inte räcker att göra mindre justeringar av dagens system.

---

<sup>3</sup> Det svenska hyressättningsystemet. Rapport 2014:13. Boverket, s 8

<sup>4</sup> Se Prop 2009/10:185 s 68

<sup>5</sup> Se Boverkets yttrande den 2016-04-26 över Långtidsutredningen 2015 (SOU 2015:104)

<sup>6</sup> Det svenska hyressättningsystemet. Rapport 2014:13. Boverket, s 7

## Antal lägenheter i Sverige<sup>7</sup>

C:a 3 miljoner hyresgäster, d.v.s. ungefär en tredjedel av Sveriges befolkning bor i hyresrätt.<sup>8</sup>

Knappt hälften av antalet hyreslägenheterna ägs av privata fastighetsägare och drygt hälften av allmännyttiga bostadsbolag.

### Antal lägenheter i riket efter hustyp och upplåtelseform

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Uppgift saknas
Småhus	84 421	80 201	1 834 144	1 198
Flerbostadshus	1 399 913	930 835	458	1 047
Övriga hus	68 760	10 217	0	150
<b>Totalt</b>	<b>1 553 094</b>	<b>1 021 253</b>	<b>1 834 602</b>	<b>2 395</b>

Källa: SCB (2014)

## 2. Parterna på bostadsmarknaden

De parter på hyresbostadsmarknaden som regeringen hänvisat till för samråd i uppdraget är Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)<sup>9</sup>

### Fastighetsägarna Sverige

Fastighetsägarna Sverige är en branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad och som representerar drygt 17 000 medlemmar av totalt 45 000 privata fastighetsägare.<sup>10</sup> De privata fastighetsägarna äger totalt omkring 80 000 fastigheter med sammanlagt 700 000 lägenheter.

<sup>7</sup> Senare uppgifter från SCB, 2016-04-19, Nr 2016:83, visar andra siffror

<sup>8</sup> Så kommer vi tillrätta med bostadsbristen - utmaningar och lösningar. Kortversion av rapporten Hyresmarknaden, analys av dagens system och framtida lösningar. Hyresgästföreningen 2016, s 5

<sup>9</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 1

<sup>10</sup> <http://www.fastighetsagarna.se/om-oss-se>

Fastighetsägarna är en federation bestående av fyra helt självständiga regionföreningar och Fastighetsägarna Sverige som arbetar över hela landet med näringspolitik och opinionsbildning, kompetensutveckling, kommunikation och medlemservice.<sup>11</sup>

Som medlem kan hyresvärdar anlita Fastighetsägarnas hyresförhandlare till medlemspris. Fastighetsägarna förhandlar som ombud för 35 % av alla hyreslägenheter som ägs av privata fastighetsägare med förhandlingsordning.<sup>12</sup> Fastighetsägarna Stockholm ramavtalsförhandlar i Stockholm och då omfattas 100 % av medlemmarna av den rekommendation som parterna tar fram. För 2016 har ingen sådan överenskommelse träffats.

De tio största privata hyresrättsägarna var 2014 HSB (26 000 hyresrätter), Akelius (24 685), Stena (22 300), Rikshem (20 329), Willhem (17 598), Balder (17 000), D.Carnegie (15 000), Victoria Park (8 700), Wallenstam (7 600) och L E Lundbergs (7 492).<sup>13</sup>

## **Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)**

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), är bransch- och intresseorganisation för ca 300 allmännyttiga bostadsföretag. Fem allmännyttiga bostadsföretag<sup>14</sup> är inte medlemmar i SABO.

SABO-företagen finns över hela Sverige och är av mycket skiftande storlek, med allt från 21 till ca 26 000 lägenheter. Tillsammans äger och förvaltar medlemsföretagen drygt 800 000 bostäder. Flertalet av de allmännyttiga bostadsföretagen är aktiebolag (men kan också vara t.ex. stiftelse) och ägs av kommunerna, som också utser företagens styrelse. 20 kommuner har inget allmännyttigt bostadsföretag.<sup>15</sup>

Allmännyttiga bostadsföretag har en lagstadgad skyldighet att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar, vilket är ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och förbud mot att driva verksamhet i vinstsyfte.

---

<sup>11</sup> <http://www.fastighetsagarna.se/om-oss-se>

<sup>12</sup> Enligt uppgift från Hyresgästföreningen

<sup>13</sup> Enligt uppgift från Hyresgästföreningen

<sup>14</sup> Huddinge, Hörby, Lidingö, Tibro, Örkelljunga

<sup>15</sup> <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/kommunernas-verktyg/allmannyttan/>

De största allmännyttiga bostadsföretagen är 2016 Poseidon (25 801 hyresrätter), Stockholmshem (25 600), Svenska Bostäder (23 672), MKB (23 600), Göteborgs Bostads AB (23 162), Öbo (22 571), Fambo Sthlm (18 976), Fambo GBG (18 316), och Gavlegårdarna (15 200).<sup>16</sup>

Ett kommunägt bostadsföretag kan samtidigt vara medlem i Fastighetsägarna och använda deras förhandlingsombud.<sup>17</sup> Vid tvist är de dock hänvisade till den tvistlösning som regleras i förhandlingsordningen, vilket innebär prövning av Hyresmarknadskommittén (HMK).

## Hyresgästföreningen Riksförbundet

Hyresgästföreningen Riksförbundets (Hyresgästföreningen) medlemsantal uppgår till drygt 530 000.

Hyresgästföreningen arbetar för att alla ska ha rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Hyresgästföreningens uppgift är att sköta förhandlingar åt alla hyresgäster som vill ha kollektiva förhandlingar. De förhandlar hyror för drygt 90 procent av Sveriges hyreslägenheter<sup>18</sup>.

I förhandlingar är det hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare som är motpart till organisation av hyresgäster, i de flesta fall företrädna av Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen genomför förhandlingar med nästan alla 300 allmännyttiga bostadsbolag och 45 000 privata fastighetsägare med förhandlingsordning. Hyresgästföreningen har 1 425 lokala hyresgästföreningar. Det är inte de lokala hyresgästföreningarna som förhandlar, utan en förhandlingsdelegation vald av medlemmar som tillsammans med en anställd förhandlingsledare förhandlar med den lokala motparten.

---

<sup>16</sup> Se [www.sabo.se](http://www.sabo.se)

<sup>17</sup> Detta utnyttjas dock, enligt Hyresgästföreningen, endast av ett fåtal

<sup>18</sup> Så kommer vi tillrätta med bostadsbristen - utmaningar och lösningar. Kortversion av rapporten Hyresmarknaden, analys av dagens system och framtida lösningar. Hyresgästföreningen 2016, s 5

### 3. Regler för hyressättning

Enligt uppdraget är det grundläggande att säkerställa hyresgästernas trygghet, inte minst besittningsskyddet, och beakta effekter på segregationen på bostadsmarknaden.<sup>19</sup>

Rätten till bostad är stadgad såväl i FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som i svensk grundlag. Då det är viktigt att ha möjlighet att bo finns skyddsregler som leder till att hyresgästen inte ska tvingas lämna sitt boende. Med besittningsskydd menas att den som har en hyresrätt i princip har rätt till förlängning av hyresavtalet även om hyresvärden sagt upp det. Genom att hyresnämnden vid en tvist ska fastställa en skälig hyra säkerställs att hyresvärden inte kringgår besittningsskyddet genom att begära en högre hyra än vad som är skäligt.

Hyreslagen utgår från att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om hyra och andra hyresvillkor i ett hyresavtal. Omfattas lägenheten, vilket i praktiken är det normala, av det kollektiva förhandlingssystemet anges i hyresförhandlingslagen vilka regler i hyreslagen som ska tillämpas när hyran ska bestämmas.

Av hyreslagen framgår endast att beloppet ska vara bestämt i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i en förhandlingsöverenskommelse.<sup>20</sup>

Om hyresgäst och hyresvärd är oense om vilken hyra som är skälig kan hyresnämnd enligt hyreslagen<sup>21</sup> pröva om hyran uppgår till ett skäligt belopp. För att en hyra ska vara skälig ska den inte vara påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.<sup>22</sup>

<sup>19</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 3

<sup>20</sup> 12 kap. 19 § jordabalken

<sup>21</sup> 12 kap. jordabalken (1970:994)

<sup>22</sup> 12 kap. 55 § jordabalken 1-2 st. "Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden."

Hyror som satts genom kollektivt förhandlade hyror har en normerande roll.<sup>23</sup> Om inte denna reglering fanns i hyreslagen skulle 36 § avtalslagen<sup>24</sup> utgöra den yttre ramen för hyresnivåerna.

Enligt hyresförhandlingslagen finns en ömsesidig rätt för organisation av såväl hyresgäster som hyresvärdar att förhandla enligt en förhandlingsordning, så länge detta krav är skäligt. Det anses inte skäligt att tvinga fram en förhandlingsordning om hyresgästerna motsätter sig en sådan. I rättsfallet RH 2000:46 har Svea hovrätt slagit fast att när 30 procent av hyresgästerna är positiva till förhandlingsordning får det anses utgöra ett tillräckligt stort antal för att förhandlingsordning ska fastställas.

## 4. Bruksvärdet

Förslagen kan avse åtaganden från bostadsmarknadens olika parter inom ramen för bruksvärdes- och förhandlingssystemet.<sup>25</sup>

Enligt förarbeten till hyreslagen<sup>26</sup> ska en korrekt satt hyra avspegla hyresgästernas gemensamma värderingar om vad som är god kvalitet i boendet.

Enligt hyreslagen ska en hyra för att vara skälig inte vara påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Oskälighet är alltså ett begrepp som förutsätter jämförelse med något. Det är således inte hyresgästens förmåga att betala eller hyran i förhållande till lägenhetsstorlek som är avgörande, utan långt mer avancerade jämförelsefaktorer, som alltså ska spegla värdet för hyresgästen.

---

<sup>23</sup> Fram till 1 januari 2011 hade de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen en hyresnormerande roll

<sup>24</sup> 36 § 1 st. avtalslagen 36 § "Avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt."

<sup>25</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 1

<sup>26</sup> Prop 2009/10:185 s 66 ff

Av förarbetena<sup>27</sup> till hyreslagen framgår att följande faktorer finns med vid fastställandet av bruksvärdet:

Faktorer som bestämmer bruksvärdet	Förmåner som kan påverka	Faktorer som inte ska påverka bruksvärdet
<ul style="list-style-type: none"><li>• Storlek</li><li>• Modernitetsgrad</li><li>• Planlösning</li><li>• Läge inom huset</li><li>• Reparationsstandard</li><li>• Ljudisolering</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hiss</li><li>• Sopnedkast</li><li>• Tvättstuga</li><li>• Särskilda förvaringsutrymmen</li><li>• God fastighetservice</li><li>• Garage</li><li>• Biluppställningsplats</li><li>• Husets allmänna läge</li><li>• Boendemiljön i stort</li><li>• Närhet till kommunikationer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Byggnadsår</li><li>• Produktions-, drift och förvaltningskostnader</li></ul>

Anmärkning: Hyresgästens individuella värderingar och behov ska inte beaktas<sup>28</sup> och det kan konstateras att efterfrågan inte redovisas som en bruksvärdesfaktor.

Hyresnämnden prövar endast om hyran är skälig genom att jämföra med vad andra hyresgäster betalar i hyra för lägenheter med motsvarande bruksvärde.

<sup>27</sup> Prop 1983/84:137 s 72 "Som tidigare nämnts avses med en lägenhets bruksvärde enligt gällande rätt vad den med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses vara värd ur hyresgästens synpunkt i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort. Lägenhetens beskaffenhet bestäms bl.a. av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet."

<sup>28</sup> Prop 2009/10:185 s 23 och s 66

## Prövning enligt bruksvärdesregeln

En prövning enligt bruksvärdesregeln görs i två steg.

1. Andra lägenheter som till bruksvärdet är så lika prövningslägenheten som möjligt tas fram. Hyran för jämförelselägenheter med högst hyra redovisas (såvida de är tillräckligt många för att utgöra en etablerad hyresnivå).
2. Om hyran i den lägenhet som prövningen avser påtagligt överstiger de lägenheter som är till bruksvärdet likvärdiga är hyran inte skälig.

Jämförelse ska i första hand ske med likvärdiga lägenheter i hus på orten där hyrorna fastställts genom kollektivt förhandlade överenskommelser (sedan 1 januari 2011). Det är hyresvärden och hyresgästen som ska ta fram det jämförelsematerial som de vill ska ligga till grund för hyresnämndens bedömning.

Många gånger görs inte några direkta jämförelseprövningar. Hyresnämnden gör istället en allmän skälighetsbedömning av hyresnivån där hyresnämndens kunskaper om hyresstrukturen på orten är viktig. Kända hyror utgör då ett bakgrundsmaterial.

Även skäligheten av en hyra som satts enligt en förhandlingsöverenskommelse kan prövas.

## 5. Förhandlingsprocessen

Av uppdraget framgår att de organiserade parterna på hyresbostadsmarknaden har en central roll i genomförandet av hyressättningen såväl när det gäller beståndet av befintliga hyresbostäder som när det gäller nybyggda bostäder.<sup>29</sup>

I praktiken sätts hyran för de flesta lägenheter genom hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och inte vid en individuell förhandling mellan hyresgäst och hyresvärd. Hyran sätts genom kollektiva förhandlingar där en förhandlingsdelegation, vald av medlemmar, företräder hyresgästerna. Enligt Hyresgästföreningen förhandlar de hyror för ca 1,5 miljoner lägenheter.

För att Hyresgästföreningen ska kunna förhandla kollektivt förutsätts att det finns en förhandlingsordning. Förhandlingsordning träffas mellan å ena sidan en organisation av hyresgäster (vanligen Hyresgästföreningen), och å andra sidan en hyresvärd eller en hyresvärd och en organisation av fastighetsägare.

En hyresnämnd kan besluta att införa förhandlingsordning för en fastighet, mot hyresvärdens vilja.<sup>30</sup> Detta innebär i praktiken en rätt för hyresgästorganisationen att få en förhandlingsordning och det kollektiva hyressättningssystemet är därför i princip obligatoriskt.

På basis av en träffad förhandlingsordning förhandlar därefter de lokala parterna om bl.a. hyror och andra hyresvillkor.

Vid enighet träffas förhandlingsöverenskommelser och dessa överenskommelser binder därefter de hyresgäster som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal. En förhandlingsklausul innebär att hyresgäst och hyresvärd följer de överenskommelser som hyresvärderna och hyresgästorganisationen träffat i kollektiva förhandlingar om till exempel hyran.

En hyresgäst som inte vill omfattas av de kollektiva förhandlingarna kan skriva en överenskommelse med värden om att slopa förhandlingsklausulen. Detta kan dock inte ske förrän hyresgästen hyrt lägenheten i tre månader. Det är enligt Hyresgästföreningens bedömning färre än 5 % av hyresgästerna som valt att inte företrädas av Hyresgästföreningen vid hyressättning.

<sup>29</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 3

<sup>30</sup> Se Svea Hovrätt RH 2000:46

När det finns en förhandlingsordning med gällande förhandlingsklausul kan inte hyresvärd och hyresgäst komma överens om hyran. En sådan överenskommelse är ogiltig.

En överenskommelse om förhandlingsordning innebär att part på begäran av motparten är skyldig att förhandla bl.a. om hyresvillkor.<sup>31</sup> Hyresförhandlingslagen innehåller inte några bestämmelser om hur parterna ska komma överens om t.ex. en hyreshöjning. Om parterna inte kommer överens kan tvisten slutligen hänskjutas till hyresnämnden som då har att pröva om hyran efter önskad hyreshöjning är skälig.

Av hyresförhandlingslagen framgår att sammanträde för förhandling ska hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning kommit motparten till handa.<sup>32</sup> Förhandling ska bedrivas skyndsamt.<sup>33</sup>

SABO-företagen har inskrivet i sin förhandlingsordning att tvister om den årliga hyressättningen ska hänskjutas till HMK. För att tvisten ska tas upp i Hyresnämnden förutsätts att förhandlingsordningens alla möjligheter är uttömda.

## **Förslag som parterna ställer sig bakom**

### **Hyresgästföreningen och SABO**

För att effektivisera förhandlingsprocessen är parterna överens om att införa en begränsning av förhandlingsperioden till 3 månader och att denna införs i den gemensamma rekommendationen till förhandlingsordning. Efter 3 månader ska förhandlingen hänskjutas till HMK som är ett partsammansatt tvistlösningsorgan mellan Hyresgästföreningen och SABO.

En förutsättning för tidsfristen ovan är att det finns ett av parterna gemensamt etablerat och accepterat förhandlingsunderlag. En sådan rekommendation till förhandlingsunderlag har under 2015 tagits fram av HMK och innehåller bland annat motiven för hyresjustering och exempel på vilken ekonomisk redovisning som ska lämnas för att styrka yrkandet.

---

<sup>31</sup> 5 § 2 st hyresförhandlingslagen (1978:304) "En förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om 1. hyresvillkoren, 2. lägenheternas och husets skick, 3. gemensamma anordningar i huset, 4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt." En enskild hyresgäst kan även få en hyra som fastställts i kollektiva förhandlingar prövad av hyresnämnden.

<sup>32</sup> 15 § hyresförhandlingslagen (1978:304)

<sup>33</sup> 16 § hyresförhandlingslagen (1978:304)

Hyresgästföreningen och SABO är därutöver överens om att fortsätta utreda följande faktorer som skulle kunna göra förhandlingarna mer effektiva.

- Ramöverenskommelser
- Gemensamma riktlinjer för förhandlingarna
- Samsyn kring minimering av tvister
- Krav på underlag och processordning
- Stärkt editionsplikt i 17 § hyresförhandlingslagen – dvs. part som vid förhandling åberopar viss handling ska vid sammanträde hålla den tillgänglig för motparten, om denne begär det
- Fleråriga avtal
- Systematisk hyressättning

## 6. Tvistlösning

Av uppdraget framgår att förhandlingssystemet behöver vara ändamålsenligt och främja ett effektivt förhandlings- och hyressättningsarbete, och vara förenat med väl fungerande konfliktlösningsmekanismer.<sup>34</sup>

### Hyresnämnd<sup>35</sup>

Om parterna i en förhandlingsordning inte kan komma överens om vilken hyra som ska gälla för kommande år finns möjlighet att få tvisten prövad av hyresnämnden. Det finns åtta hyresnämnder i landet med ansvar för var sitt geografiskt område.

Hyresnämnden kan bara pröva om en lägenhet har en skälig hyra i förhållande till andra lägenheter. Jämförelsen ska främst ske med lägenheter där hyran har bestämts efter förhandlingar mellan hyresvärd och en lokal hyresgästförening. Förhandlade hyror är normerande oavsett vem som är hyresvärd. Hyresnämnden ska normalt göra ett medlingsförsök innan den prövar tvisten.

<sup>34</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 3

<sup>35</sup> <http://www.hyresnamnden.se/Om-Hyresnamnden/>

Arrende- och hyresnämnder avgör i snitt totalt 28 000 ärenden per år, varav ca 600 utgör ärenden enligt hyresförhandlingslagen.<sup>36</sup>

De flesta av en hyresnämnds beslut kan överklagas till Svea hovrätt.

Fastighetsägarna har strandat förhandlingarna om 2016 års hyror för ca 70 000 hyreslägenheter, varav 43 600 lägenheter i Göteborg är föremål för prövning i hyresnämnd.

## **HMK – Hyresmarknadskommittén**

HMK konstituerades 1957 av Hyresgästernas riksförbund och SABO. HMK ska verka för att tvister undviks mellan allmännyttiga bostadsföretag och dess hyresgäster, samt lämna rekommendationer för de tvister som inte kunnat lösas inom förhandlingsordningens ram. Den förhandlingsordning som rekommenderas av båda organisationer antas av de allmännyttiga bostadsföretagen och de lokala hyresgästföreningarna.

Medling är numera obligatorisk innan tvist hänskjuts till HMK. 2016 har HMK prövat sju företag, drygt 35 000 lägenheter.

HMK motiverar inte sina beslut och många gånger innebär beslutet att tvisten återförvisas till parterna för fortsatt förhandling.

## **Tvistlösning med privata hyresvärdar**

1970 träffades en överenskommelse mellan Hyresgästernas Riksförbund och Fastighetsägarförbundet om en gemensam förhandlingsordning och att inrätta en Bostadsmarknadskommitté (BMK). BMK tillämpas inte längre och har inte varit aktiv i hyrestvister på över 35 år.

För de privata fastighetsägarna finns inte något aktivt partsgemensamt organ för tvistlösning. Hyresgästföreningen har presenterat några alternativa sätt att hantera framförallt tvister om de årliga hyresförändringarna. Ett sådant alternativ är att Bostadsmarknadskommittén skulle återinrättas. Mot detta talar att de privata fastighetsägarna, till skillnad mot SABO-företagen, inte har en central part som företräder dem.

---

<sup>36</sup> Domstolsstatistik 2015 Domstolsverket Sveriges Domstolar

Ett annat alternativ som Hyresgästföreningen föreslagit är att regionala bostadskommittéer inrättas med experter från den regionala hyresgästföreningen, regionala fastighetsägarorganisationer och större bostadsföretag inom en region.

Ytterligare ett alternativ, som redan finns idag, är avtal med större privata hyresvärdar som innebär att en tvist i en lokal förhandling kan hänskjutas till en central nivå.

## **Förhandlingsledarens förslag till skiljeförfarande**

Förhandlingsledaren föreslår att parterna inrättar ett skiljeförfarande med opartisk ordförande som bindande kan avgöra tvister om såväl den årliga hyressättningen som hyressättningen vid nybyggnation och presumtionshyror (se bilaga 3).

## **Förslag som parterna ställer sig bakom**

### **Hyresgästföreningen och SABO**

#### **HMKs verksamhet**

Hyresgästföreningen och SABO har under 2015 bedrivit ett utvecklingsarbete i syfte att stödja de lokala parterna, minimera antalet tvister och förtydliga HMK:s uppdrag. Arbetet har resulterat i ett 25-punktsprogram, antaget av HMK. 25-punktsprogrammet innehåller bland annat en uppdaterad och digitaliserad medlingsansökan, ett fastställt förhandlingsunderlag och rekommendationer till de lokala parterna kring förfarandet. Styrdokumenten avseende HMK:s arbete har setts över och den gemensamma rekommendationen till förhandlingsordning har uppdaterats. Nomenklaturen har slagits fast och innebär ett förtydligande av beslutsmöjligheterna i HMK. HMK kommer årligen följa upp de ärenden som varit föremål för prövning, samt avge ett sammanfattande uttalande efter avslutad förhandlingsomgång.

Hyresgästföreningen och SABO har därutöver identifierat följande områden för utveckling av HMKs arbete.

- HMK kan ta ett större ansvar som den samlade kraften på hyresmarknaden och ha som ett utökat uppdrag att förutom att lösa tvister även verka för en väl fungerande hyresmarknad

2016-05-11

- HMK kan jobba mer aktivt i en tvisteförebyggande funktion genom att
  - anordna seminarier och konferenser, genomföra besök hos parterna samt gemensamt följa upp och utvärdera förhandlingsomgången och
  - publicera offentlig hyresstatistik
- Utredda en utökad tvistlösningsfunktion avseende presumtionshyra, nyproduktion och systematiserad hyressättning
- Utredda förutsättningar för att utse oberoende ordförande

### **Förhandlingsledarens förslag till skiljeförfarande**

Hyresgästföreningen och SABO ställer sig bakom förhandlingsledarens förslag att inrätta ett skiljeförfarande med opartisk ordförande som bindande kan avgöra tvister vid oenighet i HMK om såväl den årliga hyressättningen som hyressättningen vid nybyggnation och presumtionshyror.

Hyresgästföreningen är beredd att tillämpa motsvarande tvistlösning för privata hyresvärdar. För att detta ska fungera krävs förmodligen någon form av beredning (motsvarande medling i HMK) innan ärendet hänskjuts till skiljenämnd.

## **7. Systematisk hyressättning**

Av uppdraget framgår att det är av stor vikt att hyresstrukturen på marknaden motsvarar hyresgästernas värderingar, oavsett om de handlar om bostädernas standard och underhållskick, service och förvaltningskvalitet, läget eller andra egenskaper som är av betydelse för en bostads bruksvärde.<sup>37</sup>

Modellerna för systematisk hyressättning bygger på ett poängsystem som utgår från hyresgästernas generella värderingar av olika lägenheters och bostadsområdets kvaliteter och egenskaper. Hyresmarknadens parter har varit överens om att man bör sträva efter en systematisk hyressättning relaterad till lägenheternas bruksvärde. Förändringar i hyresnivån skulle därutöver ske med hänsyn till förändringar i förvaltningskostnader. Man var också överens om att vägen dit även i framtiden skulle gå genom förhandlingar.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 2

<sup>38</sup> Plattform för lokalt trepartssamarbete på hyresmarknaden (Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO), 2011

En systematisk hyressättning innebär att parterna (hyresgästförening, allmännyttigt bolag och de privata fastighetsägarna) kommer överens om en modell för hur hyrorna på en lokal hyresmarknad ska motsvara den standard och kvalitet som erbjuds och att lika egenskaper och prestationer ska värderas likvärdigt.<sup>39</sup> Parterna enas om hur hyran ska sättas i förhållande till bostadens yta, läge, skick, standard och förvaltningskvalitet.<sup>40</sup>

Lokalt trepartssamarbete bedrivs i enlighet med lagstiftningen<sup>41</sup> av Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och det kommunala bostadsföretaget. Modellen innebär att förhandlingsordningens parter sedan sätter hyran med stöd av den lokala modellen för systematisk hyressättning.

I dagsläget bedömer SABO att knappt 500 000 eller 60-70 %, av SABO-företagens bostäder omfattas av det systematiska hyressättningsarbetet. Systematiska hyressättningsmodeller finns i över 100 kommuner. 15 orter har fungerande hyressättning i treparten och 80-90 orter med tvåparten (SABO-företag och Hyresgästföreningen).

Enligt Hyresgästföreningen pågår diskussioner mellan parterna i flera andra kommuner om att utveckla den systematiska hyressättningen.

Hyresgästföreningen och SABO anser att det systematiska hyressättningsarbetet inom ramen för bruksvärdessystemet fungerar på ett bra sätt och att parterna på lokal nivå är nöjda.

Fastighetsägarna Sverige betraktar arbetet med en systematisk hyressättning som en sämre lösning än ett reformerat hyressättningssystem och har uppgett att det på många orter finns ett kraftigt missnöje hos de privata fastighetsägarna, både till de tvåpartsmodeller som används, men också mot hur trepartsmodellernas förvaltningsfas utvecklats.

---

<sup>39</sup> Plattform för lokalt trepartssamarbete på hyresmarknaden, (Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO), 2011, s 4

<sup>40</sup> Rapport om SABOs utvecklingsarbete inom det systematiska hyressättningssystemet. Se även Nybyggarkommissionens 63 förslag för ökat byggande, förslag nr 54 samt Boverkets yttrande den 2016-04-26 över Långtidsutredningen 2015 (SOU 2015:104)

<sup>41</sup> Se Prop. 2009/10:185 s 68

## Förslag som parterna ställer sig bakom

### Hyresgästföreningen och SABO

Hyresgästföreningen och SABO är överens om att treparten på nationell nivå fyller en viktig funktion i att stödja det fortsatta arbetet lokalt och för att erbjuda möjligheter till erfarenhetsutbyte i olika former. En handledning för systematisk hyressättning är under utformning och när den är klar kommer den att bidra till en fortsatt god utveckling av hyresrätten.

Ett vidare utvecklingsarbete finns även definierat inom den nationella treparten för att ta fram

- en Sverigemodell som är en enklare typ av hyressättningsmodell med färre parametrar,
- ett IT-stöd som stödjer den systematiska hyressättningen samt
- en metodutbildning för hyressättning.

Hyresgästföreningen och SABO är också överens om att gemensamt identifiera i vilka kommuner det saknas en systematisk hyressättning för att ge stöd till dessa med att ta fram konkreta handlingsplaner för en fungerande hyressättningsmodell.

## 8. Hyressättning vid nybyggnation

Av uppdraget framgår att hyressättningen har betydelse för nyproduktionen av hyresbostäder.<sup>42</sup>

### Presumtionshyra

Det finns tre sätt att bestämma hyran i nyproducerade lägenheter. Hyresvärden kan förhandla med en hyresgästorganisation och träffa överenskommelse om en hyra som ryms inom bruksvärdet, hyresvärden kan förhandla med en hyresgästorganisation och träffa överenskommelse om en presumtionshyra och hyresvärden kan sätta hyran själv utan förhandling med en hyresgästorganisation.

2003 hemställde Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO gemensamt att regeringen skulle tillsätta en utredning med uppdrag att lägga fram förslag om en

<sup>42</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 2

reformerat av hyreslagstiftningen, och gav bland annat förslag om presumtionshyra som skulle göra det möjligt att ta ut en hyra som gör nyproduktion ekonomiskt försvarbar.

Sedan 2006 finns en bestämmelse om presumtionshyra i 55 c § i hyreslagen (12 kap. jordabalken). Det är en undantagsregel som gör det möjligt att avtala om högre hyror för nyproducerade bostadslägenheter än vad som är tillåtet enligt bruksvärdesreglerna. Syftet med bestämmelsen är att stimulera produktionen av nya bostadslägenheter.<sup>43</sup> Presumtionshyran ska motsvara de faktiska kostnaderna för produktionen jämte skälig vinst och presumeras (antas) vara skälig under viss tid framöver, 10 år från 2006, 15 år från 2013. Att hyran presumeras vara skälig innebär att hyresgästerna inte kan få hyran prövad enligt bruksvärde-reglerna förrän det har gått mer än 10 respektive 15 år sedan den första bostadshyresgästen flyttade in i huset eller i den del av huset som har byggts om. Presumtionshyran kan bara prövas i undantagsfall under de första 15 åren för de fall kalkylerna visat sig påtagligt felaktiga. Presumtionshyran kan dock följa kostnadsutvecklingen i de årliga hyresförhandlingarna.

Överenskommelse om presumtionshyra träffas av en hyresvärd och en hyresgästorganisation som är etablerad på den ort där fastigheten ligger. Överenskommelsen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i huset eller samtliga bostadslägenheter i den del av huset som har byggts om och måste träffas innan första hyresgästen skrivit kontrakt.

Presumerade hyror kan inte under presumtionstiden användas som jämförelse vid prövning av hyresnivåer i hyresnämnden.

Hyresgästförening redovisar att ungefär 76 % av all nyproduktion under perioden 2013 - 2015 har satts enligt presumtionsregeln. Fastighetsägarna Sverige ifrågasätter dessa uppgifter.

## **Förslag som parterna ställer sig bakom**

### **Hyresgästföreningen och SABO**

Hyresgästföreningen och SABO föreslår ändring i lagstiftningen som innebär en spärregel när presumtionstiden upphör. I korthet skulle den kunna utformas som en hyresspär nedåt, vilket innebär att hyran för en lägenhet som omfattas av överenskommelse om presumtionshyra inte ska sänkas vid en skälighetsprövning efter

---

<sup>43</sup> Prop 2005/06:80 s 22. Se även Nybyggarkommissionens 64 förslag för ökat byggande, förslag nr 53 och 54

det att presumtionstiden har upphört. Därmed kommer hyran att ligga kvar på samma nivå som under presumtionstiden. På så sätt elimineras hyresvärdens risk att hyran sänks och därmed kan en hållbar investeringskalkyl göras.

För den hyresgäst som bor i lägenheten när presumtionstiden upphör innebär förslaget att hyresbeloppet kvarstår på samma nivå som tidigare.

För att en spärregel inte ska leda till försämringar för hyresgästkollektivet behöver den kompletteras med en bestämmelse som säger att hyror som vid en prövning skulle träffas av spärregeln inte kan användas som jämförelseobjekt vid en bruksvärdesprövning och inte heller som bakgrundsmaterial vid en allmän skälighetsbedömning.

SABO och Hyresgästföreningen föreslår därutöver att frågan utreds om presumtionshyran även ska få ändras med hänsyn tagen till standardhöjande åtgärder och/eller införandet av t.ex. andra hyresvillkor såsom IMD (individuell mätning och debitering).

SABO och Hyresgästföreningen föreslår också att frågan om att införa en utökad möjlighet att kunna använda presumtionshyra i nyskapade lägenheter i lokaler och vindsutrymmen utreds.

## 9. Transparens

Enligt uppdraget bör förslagen också förbättra transparensen när det gäller hur hyrorna sätts och hur hyresstrukturen ser ut med avseende på olika bruksvärdesegenskaper.<sup>44</sup>

SCB är ansvarig för den officiella statistiken över hyror. Denna statistik gör det inte möjligt att jämföra hyresnivå för olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra i förhållande till lägenhets- och boendespecifika egenskaper.

Även om flera av bostadsmarknadens aktörer har regionala databaser där såväl hyresnivå som bruksvärdesfaktorer finns upptagna så finns det ingen enhetlig registrering av uppgifter. Olika bruksvärdesfaktorer registreras och detaljnivån skiljer sig åt, eftersom uppgifterna registreras på såväl objekts- som företagsnivå.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Beslut vid regeringssammanträde 2016-03-17, s 1

<sup>45</sup> Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik. Rapport 2013:36 Regeringsuppdrag Boverket, s 23

Enligt Boverket bör en hyresstatistik för att ge en hög konsumentinformation innehålla uppgifter som gör det möjligt att jämföra olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra, vad gäller hyresnivå i relation till lägenhets- och boendespecifika egenskaper. Om hyresstatistiken enbart innehåller hyresnivåer, och det saknas normerande lägenhets- och boendespecifika egenskaper, kommer statistiken att ha ett begränsat informationsvärde för den bostadssökande.<sup>46</sup>

Boverket kom i sin rapport 2013, Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik, fram till att nyttan av en fördjupad hyresstatistik måste vägas mot kostnaderna för att bygga upp en eller flera databaser och för att kontinuerligt uppdatera statistiken.<sup>47</sup>

## **Förslag som parterna ställer sig bakom**

### **Hyresgästföreningen och SABO**

I den gemensamma handledningen för systematisk hyressättning, som för tillfället arbetas fram inom ramen för den nationella treparten, förs diskussioner om hur hyressättningen kan bli mer transparent. Ett sätt skulle kunna vara att i samband med en lansering av en systematisk hyressättningsmodell offentliggöra hyrorna som ett sista led.

Hyresgästföreningen och SABO är överens om att fortsätta utreda frågan om en offentlig statistik för att ta ställning till på vilken nivå statistiken är mest relevant. Att på områdesnivå ta fram ett hyresspann för aktuella hyresnivåer utifrån en "standardlägenhet" skulle kunna vara ett alternativ.

---

<sup>46</sup> Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik. Rapport 2013:36 Regeringsuppdrag Boverket, s 25

<sup>47</sup> Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik. Rapport 2013:36 Regeringsuppdrag Boverket, s 26

## Referenser

### Litteratur

- 2011 års lagstiftning på hyresbostadsmarknaden – tredje uppföljningen. Rapport 2015:19. Regeringsuppdrag - Boverket
- 200 000 hyresrätter Dags att gå från ord till handling. Juni 2014, hyresgästföreningen.se
- Bokriskommitténs rapport "En fungerande bostadsmarknad - en reformagenda" juni 2014
- Boverkets yttrande den 2016-04-26 över Långtidsutredningen 2015 (SOU 2015:104)
- Hyresmarknaden. Analys av dagens system och framtida lösningar. Hyresgästföreningen 2016
- Det svenska hyressättningsystemet. Rapport 2014:13. Regeringsuppdrag - Boverket
- En ny svensk modell är möjlig. Fastighetsägarna december 2013
- En bostadspolitisk agenda för Sverige. 63 förslag för ökat byggande. 20 februari 2014 Nybyggarkommissionen
- Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik. Rapport 2013:36. Regeringsuppdrag - Boverket
- Hur bor man i Stockholm? En boendeundersökning baserad på SCB:s lägenhetsregister, Delrapport 1 Hur tätt bor man i Stockholm? Boendetäthet i hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Bo-Analys och vostra konsulter 2014
- Hyresgästinflytande vid renovering. Fastighetsägarna
- Konkurrens på bostadsmarknaden – analys och kartläggning med fokus på marknaden för hyresrätter Rapport 2011:15 Regeringsuppdrag Boverket
- Nytan med allmännyttan, en sammanfattning av ett forskningsprojekt. Framtagen till SABOs kongress 2015
- Plattform för lokalt trepartssamarbete på hyresmarknaden 2011 (Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO)
- Presumtionshyror. Åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter. En utvärdering av systemet med presumtionshyror och förslag till stimulanspaket för att öka byggandet av hyresrätter med rimliga hyror. Hyresgästföreningen Riksförbundet 2013-10-01
- Rapport om SABOs utvecklingsarbete inom det systematiska hyressättningsystemet
- Rörligheten på den svenska Bostadsmarknaden. Ramböll Management Consulting, Linköpings universitet och Stockholms universitet
- Skälig hyra – en studie av bruksvärdesystemet Tore Ljungkvist Stockholm Centre for Commercial Law Juridiska fakulteten Nummer 24 i Centrets skriftserie

Bilaga 1 till förhandlingsledarens rapport till Regeringskansliet om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas  
2016-05-11

Så kommer vi till rätta med bostadsbristen – utmaningar och lösningar. Kortversion av rapporten "Hyresmarknaden, analys av dagens system och framtida lösningar."  
Hyresgästföreningen 2016

<http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/nyheter/nyheter-2016/fastighetsagarna-deltar-i-forhandlingarna-om-reformerat-hyressattningssystem>

<http://www.fastighetsagarna.se/vi-tycker/hyor/nya-spelregler-for-hyresratten/efterlyst-nya-spelregler-for-hyresratten>

[www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se)

## Offentligt tryck

Prop. 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen

Prop. 2005/06:80 Reformerad hyressättning

Prop. 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler

SOU 2004:91 Reformerad hyressättning. Näringsdepartementet

SOU 2012:88 Att hyra– från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler.  
Näringsdepartementet

SOU 2015:48 Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen.  
Finansdepartementet

SOU 2015:104 Långtidsutredningen 2015. Finansdepartementet

## Statistik

Domstolsstatistik 2015 Domstolsverket Sveriges Domstolar

Statistiknyhet från SCB Statistiska centralbyrån 2016-04-19 09:30 Nr 2016:83

## Till Förhandlingsledaren

# Hyresgästföreningen och SABOs gemensamma åtaganden för att utveckla hyressättningen

## Bakgrund

Regeringen beslöt på sitt sammanträde 17 mars att man uppdrar till en förhandlingsledare att, identifiera eventuella behov och ta fram förslag på hur dagens system för hyressättning kan utvecklas. Uppdraget ska redovisas senast den 10 maj 2016 och ske i samråd med Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).

Centrala frågor och utgångspunkter i uppdraget är hyressättningens betydelse för bl.a.

- ❖ bostadsbyggandet
- ❖ bristen på hyresbostäder
- ❖ rörligheten på bostadsmarknaden
- ❖ säkerställa hyresgästernas trygghet, inte minst besittningsskyddet
- ❖ effekter på segregationen

Utgångspunkter i uppdraget är att förslagen kan avse åtaganden från bostadshyresmarknadens parter inom ramen för bruksvärdes- och förhandlingssystemet. Förslagen kan även avse andra åtgärder inbegriper åtgärder som kan kräva författningsändringar

Förhandlingsledaren ska presentera förslag som hyresmarknadens parter ställer sig bakom.

I detta PM sammanfattar SABO och Hyresgästföreningen sina ställningstaganden inom ramen för uppdraget.

Som parterna tolkat uppdraget ryms innehållet inom fem huvudpunkter nedan:

1. Nyproduktion och presumtionshyror
2. Systematisk Hyressättning
3. Transparens
4. Effektiva förhandlingar
5. Tvistelösning

## **1. Nyproduktion och Presumtionshyror**

### **1.1 Nyproduktion – många faktorer som gör att det inte byggs tillräckligt många bostäder**

Dagens bostadskris kännetecknas framförallt av en akut brist på bostäder med rimliga priser. Boverket konstaterar i sin senaste prognos att det behöver byggas ca 700 000 nya bostäder fram till år 2025. Bostadsbyggandet har dock ökat snabbt sedan år 2012. 2015 ökade bostadsbyggandet med ca 25 procent, då cirka 48 000 bostäder påbörjades enligt Boverket. I år räknar Boverket med att det kommer att påbörjas cirka 53 500 bostäder. Prognosen kan dock vara en underskattning. En stark svensk ekonomi och mycket låga räntor underbygger en fortsatt god efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus. Möjligen kan ett införande av amorteringskrav påverka produktionen negativt.

Hälften av hyresrätterna ägs av privata fastighetsägare och de bygger ungefär lika mycket nya bostäder som allmännyttan. Investeringar i hyresfastigheter bedöms av marknaden som mycket goda med jämna och stabila kassaflöden.

Mest ökar dock byggandet av hyresrätter. Från 2014 till 2016 ökade antalet påbörjade bostäder mest i medelstora och mindre kommuner samt i Storgöteborg. Många åtgärder sätts nu in för att öka bostadsbyggandet. Effekterna av dessa är ännu svåra att bedöma och är inte inräknade i prognosen. Trots ökningen kommer dock bostadsbyggandet inte att räcka till. Den mycket snabba befolkningsökningen utgör en stor utmaning för kommunernas bostadsförsörjning. Boverkets aktuella byggbehovsanalys indikerar att det behöver färdigställas fler än 75 000 bostäder årligen under åren 2016–2020. Byggandet ligger ännu långt under dessa nivåer. Boverket bedömer att ett ökat intresse bland förvaltare och byggföretag, höjda byggmål för allmännyttan på flera håll, mycket låga räntekostnader och låga alternativa avkastningar bidrar till att byggandet av hyresrätter ökar snabbt. Till detta kan läggas effekten av bland annat förväntade investeringsstimulanser.

För att ytterligare kunna öka bostadsbyggandet krävs fler åtgärder som förbättrar de ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter. I synnerhet handlar det om att pressa priserna i nyproduktion så att det finns hyresrätter med rimliga hyror.

Det behöver byggas fler prispressade hyresrätter, i synnerhet i tillväxtorter där priserna på egna hem och bostadsrätter är höga. Förutsättningarna för att göra detta, i tillräcklig omfattning till rimliga hyror, begränsas idag av en mängd faktorer såsom:

- Obalans i skatterna mellan upplåtelseformerna
- Brister i finansieringsvillkoren
- Avsaknad av byggbar och detaljplanerad mark
- Höga exploateringskostnader
- Höga byggpriser
- Bristande konkurrens
- Bristande beställarkompetens
- Krävande byggregler
- Viss osäkerhet kring presumtionshyressystemet

Den svenska modellen på hyresmarknaden handlar om att balansera olika intressen hos fastighetsägare, hyresgäster och samhälle. Det svenska hyressättningssystemet med förhandlade hyror och bruksvärderingar är en garant för stabilitet och god lönsamhet för fastighetsägare samtidigt som det erbjuder ett starkt besittningsskydd som förutsätter att hyressättningen är långsiktig, transparent och förutsägbar för bostadskonsumenter.

Eftersom hyresrätten är hårdare beskattad än andra upplåtelseformer så behövs en skattereform inom bostadsområdet. Det skulle innebära att skattetrycket skulle minska för en hyresrätt med upp till 3 000 kronor per månad jämfört med motsvarande bostad i bostadsrätt eller eget hem, enligt statliga Bostadsbeskattningskommittén. Parterna på bostadsmarknaden har påvisat denna orättvisa i bland annat rapporten *Balanserade ekonomiska villkor – En skattereform för hyresrätten*.

I väntan på en skattereform så behöver staten stödja bostadsbyggandet bland annat genom en investeringsstimulans för nybyggande av hyresrätter. Det investeringsstöd som är aviserat i statsbudgeten bör skyndsamt komma på plats för att det ska kunna ge effekt i form av ökad bostadsproduktion. Det bör utformas så att den administrativa hanteringen blir så enkel som möjligt och att så mycket som möjligt av stödet går till faktiskt byggande. Det kommande investeringsstödet ska förverkliga bostäder som annars inte hade kunnat byggas. De nivåer för högsta hyror som bör finnas som villkor för att få stödet, bör vara anpassade efter normala inkomstnivåer och befintligt bostadsbestånd.

Den kommunala markpolitiken och planprocessen kan utvecklas för att skapa bättre förutsättningar för bostadsbyggande. Många kommuner kan