



Den svenska modellen på bostadshyresmarknaden

Hyresrättens roll och utveckling – Ur Hyresgästens, Hyresvärdens och Samhällets perspektiv

Beslut

Hyresgästföreningen tillsätter en oberoende kommission – Hyreskommissionen – som ska bidra med fakta och utveckling av den svenska modellen på bostadshyresmarknaden. Kommissionen ska bestå av ledamöter med bred kompetens inom skilda berörda sektorer och ledas av Stefan Attefall, f.d. bostadsminister.

Bakgrund

Den svenska modellen på bostadshyresmarknaden handlar om att balansera olika intressen hos fastighetsägare, hyresgäster och samhälle. Systemet med förhandlade hyror har verkat och fungerat i över femtio år under skilda ekonomiska och bostadspolitiska förutsättningar.

Bruksvärdesystemet som infördes 1969 tillsammans med förhandlingssystemet är ett system som lever mellan marknad och reglering. Där det i princip råder fri avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst men där det finns en spärr mot oskäligen hyra. Hyressättningen sker utan statlig eller kommunal inblandning där hyran och bruksvärdet ska återspegla hyresgästernas allmänna värderingar.

Modellen förutsätter en hyressättning som är långsiktig, transparent och förutsägbar för såväl hyresgäster som hyresvärdar. Modellen motverkar

hyresinflation vid bostadsbrist och är en garant för att hyresgästerna har ett starkt besittningsskydd. Samtidigt som den ger stabilitet och god lönsamhet för fastighetsägare.

Vi kan konstatera att det i bostadsbristens Sverige pågår en debatt om dagens hyresförhandlingssystem. En debatt som ibland bygger på missförstånd och felaktiga förväntningar på vad ett förhandlingssystem kan och ska åstadkomma.

Hyresgästföreningen tror på modellen med förhandlade hyror men inser samtidigt att systemet är i behov av utveckling. Sedan 2016 pågår därför ett omfattande utvecklingsarbete med att utveckla och effektivisera förhandlingssystemet.

Lika viktigt är det att hyresrätten utvecklas som boendeform. Boendet i hyresrätt ska t.ex. kunna vara ett "fullserviceboende" men också ge hyresgäster möjlighet att få ökat inflytande över sitt boende och kunna påverka hyran, dess innehåll och villkor.

Hyresrätten fyller en oerhört viktig funktion på den svenska bostadsmarknaden. Det är en flexibel boendeform med låga transaktionskostnader och av stor betydelse för kommunernas möjligheter att kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar och för enskilda individers möjlighet att få en bostad utan eget kapital, men även för både tillväxt och för att skapa en dynamisk arbetsmarknad. Den svenska hyresrätten är öppen för alla, fri från depositioner, den håller hög kvalitet och det är smidigt att byta bostad.

Men det finns också stora utmaningar för hyresrätten inte minst utifrån att den i dagsläget är skattemässigt missgynnad och inte får verka under rättvisa ekonomiska villkor, vilket gör hyresrätten till det dyrare boendevalternativet.

Det handlar om att skapa ett tryggt boende för hyresgästen och en stabil och långsiktigt fungerade bostadsförvaltning för hyresvärden. Hyresrätten ska vara ett boende för alla och för hela livet.

Hyresgästföreningen vill genom konstituerandet av denna oberoende hyreskommission bidra med fakta och utveckling av den svenska modellen på bostadshyresmarknaden.

Syfte

Det övergripande syftet med hyreskommissionen är att bidra till att förklara, utveckla och förädla den svenska modellen på bostadshyresmarknaden samt formulera konkreta idéer till hur hyresrätten kan utvecklas.

Kommissionens uppdrag ska utgå ske utifrån tre centrala intressentperspektiv.

Hyresgästens
Hyresvärdens
Samhällets

Där det är av central betydelse att alla intressenters behov kan balanseras och tillgodoses.

Uppdraget

Kommissionens uppdrag är uppdelat i två olika delar

a) Svenska modellen på bostadshyresmarknaden

I uppdraget ligger att förklara, utveckla och förädla förhandlingssystemet samt att formulera eventuella behov och förslag till reformering av regelverk eller dess tillämpning.

Kommissionen ska analysera hur modellen med förhandlade hyror fungerar i praktiken. Utifrån analysen ska kommissionen lägga fram förslag på hur modellen med förhandlade hyror eventuellt behöver utvecklas. Förslagen kan omfatta såväl de årliga hyresförhandlingarna, tvistlösning, de lokala hyressättningsmodellerna och hyressättning i samband med exempelvis nyproduktion och ombyggnad samt prissättning av tillval/frånval.

b) Hyresrättens roll och utveckling

Det andra uppdraget består i att formulera konkreta idéer om hur man kan utveckla hyresrätten som boendeform. Exempel på frågeställningar kan vara vad som ska ingå i hyran respektive inte, hur framtida underhåll ska säkerställas och finansieras. Det är viktigt att hyresboendet som tjänst utvecklas och anpassas till t.ex. olika gruppers behov och önskemål, digitalisering och delningsekonomi.

I båda uppdragen ingår att grundligt analysera kommissionens förslags betydelse ur hyresgästens, hyresvärdens och samhällets perspektiv.

Centralt för uppdraget är att förslagen ska vara av långsiktig karaktär, då hyresmarknaden måste botten i långsiktiga spelregler. Hyran är av stor ekonomisk och social betydelse för landets närmare tre miljoner hyresgäster och därmed även för stabilitet och tillväxt i samhället.

Hyreskommissionen ska under det pågående uppdraget inhämta information och synpunkter från olika partsorganisationer, hyresvärdar, hyresgäster samt myndigheter. Exempelvis genom att anordna seminarier eller hearings av olika slag, eller på annat sätt knyta expertis till sig som behövs för att kunna fullgöra uppdraget.

Kommissionärer

Hyreskommissionens deltagare representerar en blandning av kompetens från forskning, politik, kommunal och privat fastighetsförvaltning. Kommissionen kommer att ledas av Stefan Attefall.

Stefan Attefall, Ordförande fd Statsråd
Nina Lundström, L Riksdagsledamot
Martin Grander, Doktorand Malmö Högskola
Adam Cocozza, VD Botrygg
Sven Renström, VD Olov Lindgren
Erika P Björkdahl, Docent civilrätt Uppsala universitet
Chris Österlund, VD Botkyrkabyggen

Sekretariat Hyresgästföreningen

Margareta Björkvald, utredare
Monica Fundin Pourshahidi, utredare
Marcus Jonsson, ansvarig extern kommunikation
Linnea Blomberg, ansvarig intern kommunikation

Tidplan och kalendarium

Kommissionens arbete ska vara klart den 30 juni 2018 och därefter avrapporteras till Hyresgästföreningens Förbundsstyrelse och Ledningsgrupp. Kommissionen sammanträder som förslag en gång i månaden under 2018 med start den 6 december 2017.

26 januari kl 13-17

8 februari kl 13-17

9 mars kl 10-16 Hearing

12 april kl 13-17

2 maj kl 13-17

4 juni kl 13-17

19 juni kl 13-17