

duellen

Marknadshyror – möjlighet eller hot?

Ivar Tollefsen och Johan Klintberger går en hård match mot varandra. Det enda de är överens om är att systemet i Sverige med bruksvärdeshyror inte fungerar; milslånga bostadsköer, svarthandel och få nybyggen.

I april presenterades den statliga utredningen om framtidens hyror och debatten blossade upp igen. Grannländerna Norge, Danmark och Finland har redan infört marknadshyror men är det lösningen för Sverige?

Väg fastighetsmagnatens argument mot hyresgästförespråkarens och bestäm dig för vad du tycker.



FOTO FRIDA JONSON

Johan Klintberger
Kommunikatör
på hyresgäst-
föreningen



FOTO HEIMSTADEN

Ivar Tollefsen
Ägare till
fastighetsbolaget
Heimstaden

FAKTA

Bruksvärdeshyror

Alla kan få sin hyra prövad i hyresnämnden. Syftet är att motverka kraftiga hyreshöjningar. Hyrorna i allmännyttiga bostäder bestäms utifrån självkostnaden för drift och underhåll, utan vinstintresse. Hyran i privata lägenheter sätts utifrån en jämförelse av allmännyttigt ägda. Systemet är till för att skydda hyresgästen från att förlora sin lägenhet – så kallat besittningsskydd; att hyresgästen har automatisk rätt att få hyresavtalet förlängt. Allmännyttiga lägenheter är oftast kommunalt ägda, drivna utan vinstsyfte.

Marknadshyror

Den hyra som fastighetsägare och hyresgäst kommer överens om. Därmed kan hyran höjas så länge någon är villig att betala. Är hyran däremot reglerad bestämmer fastighetsägaren vem som ska få hyra. Priser med marknadshyra förändras med utbudet och konjunkturen.

ROND 1

Det blir mindre svarthandel med marknadshyror

Det behövs mer nybyggen för en bättre bostadsmarknad och höjda hyror är inte svaret. En majoritet av svenska folket och alla partier säger sig dessutom vara mot marknadshyror.

Med marknadshyror blir det slut på att man betalar svart/under bordet för att säkra sig gunstiga hyresrätter. Då blir det en reell konkurrens om service, kvalitet och hyror. Det är det allra bästa för hela marknaden.

ROND 2

Det blir dyrare att bo med marknadshyror

Hyrorna kommer att öka där det är attraktivt att bo. Det kommer att bli en flyttkarusell där människor i Malmö, Helsingborg, Lund och Kristianstad, som i dag bor centralt inte kommer att ha råd att bo kvar. I Skåne är Östra Göinge den enda kommunen där hyran kanske skulle sänkas.

När det gäller en möjlig övergång i Sverige kommer detta förmodligen att leda till reducerade hyror där det finns lediga lägenheter. Men det kan bidra till att hyrorna ökar i områden med hög press, vilket dessvärre kan ge högre hyror för en del människor.

ROND 3

Det blir mer nybyggen med marknadshyror

I Finland har man marknadshyror och inte ens där bygger man. Vår lösning för nybyggen är att staten erbjuder investeringsbidrag och bostäder av hög kvalitet till rimlig kostnad.

Höjs hyrorna för vissa människor bör detta motverkas genom att myndigheterna ser till att det finns förutsättningar för effektivt nybyggande. På så sätt blir tillgången på bostäder större än efterfrågan.

ROND 4

Det är bra att 4 av 10 lägenheter är kommunalt ägda

Det ska kunna vara så att Mohammed möter Anders. På kontinenten ser det annorlunda ut än i Sverige, där finns en välmående medelklass och en nedtryckt klass.

Jag har tilltro till den fria marknaden och de offentliga myndigheterna om de är medvetna om sitt ansvar och ser till att skapa bra förutsättningar för bred konkurrens och stort utbud. Ta telebolagen till exempel, så mycket bättre produkt, service och lägre priser de ger i dag än för tjugo år sedan.

FAKTA

De här förslagen gav marknadshyresutredningen i april.

- Bruksvärdessystemet ska vara kvar, inga marknadshyror. Men utbud och efterfrågan ska spela roll vid hyres-sättningen.
- Hyreshöjningen får max bli fem procent per år tills marknaden nått balans.
- De kommunala bostadsföretagens styrande roll för privata fastighetsägares hyror avskaffas.
- Kommunala bostadsföretag ska drivas i vinstintresse på en fri marknad.



TEXT FRIDA JONSON
frida_jonson@hotmail.com

Lever på gränsen

Malin Tollin och pojkvännen Fredrik bor sedan fyra år i en tvåa nära Möllevångstorget i Malmö. De trivs båda bra med läget och lägenheten. Men med hyran hos den privata hyresvärden är det annorlunda.

– Jag tycker redan vår hyra är hög jämfört med MKB till exempel. På fyra år har hyran höjts från 5 800 till 6 400 kronor. Och då har inte lägenheten eller huset förbättrats under den tiden. Bli det ännu högre hyra kommer vi flytta eller köpa, för då är det inte värt att bo kvar.



Malin Tollin klarar inte mycket högre hyra. FOTO FRIDA JONSON

FRIDA JONSON

Malmö visar vägen i hyresfrågan

Malmö kommunala bostadsbolag, MKB, använder sig av en mer marknadsanpassad hyressättning. I debatten om hyressättningen lyfts den många gånger fram som en tänkbar medelväg. Bostadsminister Mats Odell har varit i Malmö för att hämta inspiration och på MKB är man övertygad om att man är på rätt väg.

– Malmö ligger tio år före andra allmännyttor när det gäller hyressättning, säger Henrik Kjellgren på MKB. Nytt med Malmömodellen är lägesfaktorn, vad folk anser attraktivt vägs in i hyressättningen. Tidigare var det snarare närhet till affärer och posten som avgjorde. Lägenhetens standard spelar också in på hyressättningen och mäts efter 200 parametrar vid en besiktning. Förut utgick man från byggåret när standarden avgjordes.

Sedan MKB sjösatte modellen 2002 har 60–65 procent av bolagets lägenheter inkluderats i det nya systemet. Boende vars lägenhet blir dyrare med modellen

berörs inte de första tre åren, sedan kan hyran gå upp max två procent per år utöver den vanliga hyreshöjningen.

Den statliga utred-

ningens förslag är att de kommunalt ägda bostadsbolagen ska förs vinna i sin nuvarande form och arbeta mer i vinstintresse. Detta är något MKB ännu inte tagit ställning till.

– Det är ytterligheter i förslaget och var det landar vet vi inte än, så i nuläget avvaktar vi och jobbar på som vanligt, säger Margaretha Söderström, kommunikator på MKB.



Margaretha Söderström
FOTO HENRIK AHLIN

FRIDA JONSON