

V-förslag för sänkt hyra

2018-06-16

Mer än vartannat svenskt hushåll har inte råd att flytta in i en nybyggd tvårumslägenhet eftersom hyran är för hög. Detta innebär att nyproducerade hyresrätter riskerar att stå tomma, samtidigt som det är bostadsbrist i nästan alla Sveriges kommuner. Beräkningar från Boverket visar att runt 600 000 bostäder skulle behöva byggas fram till år 2025.

Vänsterhyrorna har inspirerats av den modell för hyressättning som tagits fram av det kommunala bostadsbolaget i Örebro och används i syfte att göra det möjligt för fler att bo en nybyggd hyresrätt. I Örebro har flera privata fastighetsägare också anammat modellen.

Lägenheter med investeringsstöd

Det statliga investeringsstödet betalas bara ut till byggen av hyresrätter där boendekostnaderna blir rimliga.

Detta innebär att för lägenheter som byggts med investeringsstöd i Stockholmsregionen i kan hyran maximalt hamna på följande nivå:

- 5 700 kronor/månaden för 1 rum och kök om 35 kvadratmeter
- 7 800 kronor/månaden för 2 rum och kök om 55 kvadratmeter
- 9 945 kronor/månaden för 3 rum och kök om 77 kvadratmeter

Vänsterhyror

Med vår modell kan man sänka hyran med 30 procent på nybyggda hyresrätter. Det innebär en sänkning av maxhyran till följande nivåer (jfr exemplen ovan):

- 3 990 kronor/månaden för 1 rum och kök om 35 kvadratmeter
- 5 460 kronor/månaden för 2 rum och kök om 55 kvadratmeter
- 6 962 kronor/månaden för 3 rum och kök om 77 kvadratmeter

Efter 10 år sker en omförhandling. Om räntorna har ändrats kan en försiktig uppräkningske. Men för lägenheter med investeringsstödet kan hyran, åtminstone under de 5 närmast efterföljande åren, inte bli högre än hyrestaket för investeringsstödet eftersom den kräver att taket ligger kvar i minst 15 år. Hyrorna följer som vanligt den allmänna hyresutvecklingen på orten. Detta innebär att kombinationen investeringsstöd och vänsterhyror är att föredra, även om det kommer vara möjligt att införa även på andra förhandlade hyror.

Lägenheter utan investeringsstöd och vänsterhyror

Sedan 2007 omfattas nybyggda hyresrätter av så kallade presumtionshyror. Det innebär i korthet att en hyresvärd och en hyresgästorganisation som är etablerad på den ort där fastigheten ligger, har rätt att träffa överenskommelse om hyror som avviker från bruksvärdesnivåerna för likvärdiga hyreslägenheter. Resultat: Sedan 2007 har hyrorna i nyproduktionen stigit med över 40 procent.

Detta innebär att lägenheter i Stockholmsregionen i genomsnitt hamnar på följande nivå:

- 6 700 kronor/månad för 1 rum och kök om 35 kvadratmeter.
- 9 300 kronor/månad för 2 rum och kök om 60 kvadratmeter.
- 11 500 kronor/månad för 3 rum och kök om 80 kvadratmeter.

