



Utvärdering av hyreshöjnings- fördelningsmodellen

Upprättad av: Arbetsgruppen för utvärdering 2021-09-08



Innehåll

Bakgrund	3
Tillämpning av hyreshöjningar	3
Uppdrag	3
Utvärderingsgrupp	3
Måluppfyllelse	4
Bestämmelser för hyressättning inom SKB	4
Fastställande av hyra - sammanfattning	4
Lagstiftning	4
Stadgar	5
Riktlinjer för hyressättning	5
Modellens uppbyggnad och tillämpning	6
Framtagande av hyreshöjningsfördelningsmodellen	6
Parametrar	6
Utvärderingsgruppens reflektioner gällande modellen	7
Måluppfyllelse	8
Effekter av tillämpning av modellen 2015-2021	9
Motioner	10
Oklarheter/frågor att förtydliga	11
Slutsats och rekommendation	11



Bakgrund

Tillämpning av hyreshöjningar

Frågan om hyressättning har alltid varit föremål för diskussion inom föreningen. I syfte att efterleva stadgar och riktlinjer för hyressättning har differentieringar av de årliga hyreshöjningarna gjorts, även innan hyreshöjningsfördelningsmodellen infördes. Då gjordes differentieringen på ett övergripande och schablonmässigt sätt.

I samband med beslut om de nu gällande riktlinjerna för hyressättning (2009) fattades också beslut om att dessa skulle utvärderas efter 2014 års hyressamråd. En utvärderingsgrupp tillsattes i januari 2015 bestående av representanter för styrelsen, hyresutskottet och tjänstemän. Arbetsgruppen avgav rapport i augusti 2015 i vilken man bland annat drar slutsatsen att de hyresfördelningar som gjorts 2010-2015 är rimliga och att fördelningen ligger i linje med hur andra bostadsföretag fördelat sina hyror. De har också gjorts i enlighet med hyresriktlinjerna. Arbetsgruppen har också noterat att vissa fastigheter fått högre hyreshöjningar än andra, vilket följer av riktlinjernas andra stycke. Dock konstateras att de inte grundat sig på några vedertagna metoder utan baserat sig på allmänna bedömningar efter analys av hyresstrukturen inom fastighetsbeståndet.

Vid föreningsstämman 2014 ifrågasattes styrelsens och hyresutskottets tillämpning av stadgar och hyresriktlinjer genom den differentiering av hyreshöjningar som dittills gjorts. Motion 67 anför bland annat att lägesfaktorn tillämpas grovt och schablonmässigt och att övriga kriterier inte tillämpats på ett korrekt sätt – om alls. Motion 68 föreslår bland annat att styrelsen ska ges i uppdrag att fortsättningsvis motivera hyresjusteringar utöver generellt påslag genom konkreta motiveringar i förhållande till faktorerna standard, läge, ålder och övriga förmåner. På förslag från styrelsen biföll föreningsstämman förslag i motion 67 om att utarbeta en modell för hyressättning. Övriga förslag i motion och motion 68 som helhet ansågs besvarade i och med styrelsens motionssvar.

Uppdrag

Med stöd av föreningsstämmans beslut tillsattes en arbetsgrupp som under 2014 arbetade fram en hyreshöjningsfördelningsmodell som beskrivs närmare under egen rubrik. Modellen redovisades för fullmäktige vid fullmäktigedagen 2014 och har tillämpats från och med 2015 års hyreshöjning.

Utvärderingsgrupp

I yttrande över motion 2017/12 föreslog hyresutskottet att hyreshöjningsfördelningsmodellen ska utvärderas efter fem års tillämpning. Mot bakgrund av hyresutskottets förslag utsågs en arbetsgrupp att genomföra utvärderingen. På grund av coronapandemin har uppgiften försenats. Utvärderingen har utförts efter sju års tillämpning (fördelning av hyreshöjning 2015-2021).



Arbetsgruppen för utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen har bestått av:

Charlotte Axelsson	styrelsens ordförande
Sune Halvarsson	styrelseledamot
Edvin Incitis	hyresutskottet
Staffan Ström	hyresutskottet
Max Persson	hyresutskottet
Joakim Wernersson	ekonomi- och finanschef
Claes Berglund	uthyrnings- och digitaliseringschef

Arbetsgruppen har sammanträtt tre gånger. Utöver sammanställningar av modellens effekter har gruppen tagit del av information om modellens uppbyggnad, bakgrund, mål och syfte. Därutöver stadgar, riktlinjer för hyressättning, motioner gällande hyreshöjningsfördelningsmodellen och tidigare utvärderingsrapport.

Måluppfyllelse

Arbetsgruppens uppgift har varit att utvärdera huruvida hyreshöjningsfördelningsmodellen uppfyller sitt mål och syfte, vilka har definierats enligt följande:

Hyreshöjningsfördelningsmodellen ska:

- uppfylla stadgarnas bestämmelser om hyressättning,
- uppfylla gällande riktlinjer för hyressättning,
- vara enkel och kostnadseffektiv vid tillämpning, för fördelning av de årliga hyreshöjningarna,
- vara förutsägbar och
- vara stabil över tid.

Bestämmelser för hyressättning inom SKB

Fastställande av hyra - sammanfattning

Enligt gällande lagstiftning och SKBs stadgar är fastställande av hyra en uppgift för styrelsen, efter samråd med hyresutskottet. Hyran ska fastställas utifrån grunder angivna i stadgarna och i enlighet med gällande riktlinjer för hyressättning.

Lagstiftning

Kooperativa hyresrätter omfattas av 12 kap. Jordabalken (Hyreslagen). Avvikelse från hyreslagen återfinns i Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Beträffande hyra ska stadgarna ange grunderna för beräkning av den hyra som kooperativa hyresgäster ska betala (2 kap 4§ pkt 1). Vidare anges i lagen att det är en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen (2 kap 16§).



Stadgar

Bestämmelser om hyressättning av SKBs kooperativa hyresrätter återfinns i stadgarna. Beslut om hyressättning, annat än gällande enstaka lägenheter fattas av styrelsen och ska föregås av samråd med hyresutskottet. Grunden för hyressättning ska vara *storlek, standard, läge, ålder och lägenhetens övriga förmåner*.

De stadgebestämmelser som avser hyra och samråd är:

§29 Samråd inför hyresändring

"Innan styrelsen bestämmer hyrorna för bostadslägenheterna i ny- eller ombyggd fastighet eller beslutar om hyresändring som berör samtliga föreningens bostadslägenheter, samtliga bostadslägenheter i minst en förvaltningsenhet eller ett större antal dylika lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter, skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Inför detta samråd skall utskottet, samtidigt som styrelsen, ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen.

Om minst en tiondel av fullmäktige, innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrkts av hyresutskottet, skriftligen påfordrat extra stämma för behandling av frågan, får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän stämman har hållits.

Av underrättelse till medlemmarna om sådant beslut som avses i första stycket skall framgå om hyresutskottet tillstyrkt eller avstyrkt hyresändringen. Har utskottet avstyrkt skall skälen härtill anges."

§ 36 Arbetsuppgifter

"Det åligger hyresutskottet att inom stockholmsregionen följa hyresutvecklingen för bostadslägenheter och att avge yttrande i ärende, som enligt § 29 har överlämnats till utskottet. Härutöver får hyresutskottet för styrelsen framlägga förslag i frågor om hyressättningsprinciper avseende såväl bostadslägenheter som andra uthyrningsobjekt. Framställning, som enskild medlem gör till hyresutskottet i dylika frågor eller rörande den korrekta tillämpningen av beslutade hyressättningsprinciper, får även tas upp till behandling."

§ 42 Hyror och hyressättning

"De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten."

Riktlinjer för hyressättning

Riktlinjer för SKBs hyressättning fastställda av föreningsstämma 28 maj 2009:

"De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten (stadgarnas § 42).

Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.



Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom en viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.”

Modellens uppbyggnad och tillämpning

Framtagande av hyreshöjningsfördelningsmodellen

Hyreshöjningsfördelningsmodellen syftar till att översätta de bestämmelser som gäller för hyressättning enligt stadgar och riktlinjer för hyressättning. Målet vid dess framtagande var att identifiera mätbara faktorer som motsvarar grund för hyressättning enligt stadgarna storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner. Vidare skulle modellen uppfylla hyresriktlinjernas uppgift till styrelse och hyresutskott om att det under det årliga hyressamrådet ska göras en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.

Arbetet med att ta fram modellen utfördes av Håkan Rugeland (vice ordförande i styrelsen), Anne Charlotte Franzén Edgren, Edvin Incitis och Åke Mezán (hyresutskottet) samt Henrik Bromfält (dåvarande vd), Petrus Lundström (dåvarande marknadschef) och Joakim Wernersson (då finanschef).

Efter förankring i hyresutskottet som helhet fastställdes modellen av styrelsen i oktober 2014. Information om modellen lämnades till fullmäktige vid fullmäktigedagen i november 2014 och till medlemmarna genom artikel i Vi i SKB våren 2015.

Parametrar

Hyreshöjningsfördelningsmodellen utgörs av fem parametrar:

Fastighetens geografiska läge

- Tillämpning sker genom geografiskt läge utifrån områdesindelning. Områdesindelningen följer den som upprättats av Stockholms allmännyttiga bostadsföretag, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen för tillämpning av den sk stockholmsmodellen (för hyressättning).
- Viktning 30 %

Kötid

- Tillämpning sker genom beräkning av genomsnittlig kötid under de fem senaste åren.
- Viktning 40 %



Hyra

- Tillämpning sker genom att det befintliga beståndet indelats i tio kategorier baserade på gällande kvadratmeterhyra.
- Viktning 20 %

Insats

- Tillämpning sker genom att det befintliga beståndet indelats i tio kategorier baserade på gällande nivå på upplåtelseinsats.
- Viktning 5 %

Värdeår

- Tillämpning sker genom att det befintliga beståndet indelats i tio kategorier baserade på respektive byggnads värdeår enligt Skatteverket.
- Viktning 5 %

Varje parameter har indelats i 10 grupper (deciler), poängsatta enligt värdet 1-10. Varje fastighet hänförs till en grupp och erhåller därmed ett poängvärde, för varje parameter. Genom att poängvärdet för varje parameter multipliceras med viktningen och därefter adderas, erhålls en viktad snittpoäng för varje fastighet. Den viktade snittpoängen utgör således en matematiskt framräknad sammanfattning av fastigheten värderad utifrån de fem parametrarna. Den viktade snittpoängen (värdeåret) ligger sedan till grund för beräkning av hur den årliga hyreshöjningen ska fördelas.

Utvärderingsgruppens reflektioner gällande modellen

Parametrarna i relation till stadgar och hyresriktlinjer

Målet med modellen är att de årliga hyreshöjningarna ska grunda sig på tillämpning av mätbara faktorer i stället för godtyckliga och i någon mån subjektiva bedömningar.

De parametrar som tillämpas ska i sin tur motsvara grund för hyressättning angiven i stadgarna (storlek, standard, läge, ålder och lägenhetens övriga förmåner). Vidare ska modellen utgöra verktyg för att styrelsen ska uppfylla uppdraget i riktlinjer för hyressättning om att göra en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.

Lägenhetens storlek tillämpas genom att hyra utgår i kronor per kvadratmeter och att de årliga hyreshöjningarna också beräknas utifrån respektive lägenhets area.

Fastighetens läge tillämpas genom modellens lägesfaktor.

Lägenhetens standard och ålder tillämpas genom att värdeår finns med som parameter utifrån synsättet att en nyproducerad eller nyrenoverad fastighet har högre standard än en äldre.

Mest utmanande är det att översätta kriteriet "lägenhetens övriga förmåner" till en mätbar parameter. Likaså kravet om att göra en bedömning av hur förvaltningsenheter och



lägenheter ska hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav. Hyressättning handlar inte enbart om hur fördelning av den årliga hyreshöjningen ska göras. Bedömningen som styrelsen förväntas göra måste även omfatta befintlig hyresnivå kontra stadgarnas kriterier. Befintlig hyresnivå grundar sig huvudsakligen på kostnadsläge och statliga subventionssystem när respektive fastighet uppförts. För att modellen ska motsvara såväl stadgarnas kriterier som kravet om bedömning av förvaltningsenheternas hyressättning är det relevant att även beakta nuvarande hyresnivå och upplåtelseinsats samt inte minst kötid. Kötiden får anses vara ett riktmärke för hur attraktiv en lägenhet är relativt det övriga beståndet, utifrån de boendes perspektiv. Värdering av kötid utgör enligt utvärderingsgruppens mening ett rimligt och relevant sätt för styrelsen att uppfylla den övergripande kravet, enligt riktlinjer för hyressättning, på utförande av bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter ska hyressättas i förhållande till varandra.

Måluppfyllelse

Mål om att uppfylla stadgarnas bestämmelser och beslutade riktlinjer om hyressättning

Utvärderingsgruppen anser enhälligt, vid en sammanvägd bedömning, att hyreshöjningsfördelningsmodellens parametrar och hur de viktas på ett bra sätt uppfyller stadgarnas bestämmelser om hyressättning. Vidare bidrar modellen, genom de tillämpade parametrarna, till att uppfylla styrelsens ansvar vad gäller att bedöma hur förvaltningsenheter och lägenheter ska hyressättas i förhållande till varandra.

Enkel och kostnadseffektiv

Genom att hyreshöjningsfördelningsmodellen grundar sig på definierade parametrar och de värden som ska användas för fördelning utgörs av faktauppgifter, kan fördelning av hyreshöjning utföras av föreningens förvaltningsorganisation – utan särskilda överläggningar. Även om detta tar viss tid får modellen anses vara enkel och kostnadseffektiv.

Förutsägbarhet

Genom att hyreshöjningarna fördelas enligt en matematisk modell med faktabaserade parametrar får kravet på förutsägbarhet uppfyllas.

Stabilitet

Modellen har visat sig fungera under den sjuårsperiod den tillämpats, vilket bekräftar att den uppfyller kravet på stabilitet över tid. Endast mindre justeringar kan behöva göras av intervallindelningen och exempelvis områdesindelningen, vilket kan göras i samband med det årliga hyressamrådet. Ett exempel är att fastställa områdesfaktorn för Uppsala, som bör bli en uppgift för samrådet.

Spärregel gällande differentiering

Vid tillämpning av hyreshöjningsfördelningsmodellen har regeln i riktlinjer om hyressättning, om högst fyra procentenheters differentiering mellan högst och lägsta hyreshöjning, beaktats (den har dock inte behövt tillämpas).



Effekter av tillämpning av modellen 2015-2021

Spridning av hyreshöjningar 2015-2021

År	Höjning procent	Höjning kr/kvm och år snitt	Höjning kr/kvm och år lägst	Höjning kr/kvm och år högst	Spridning kr/kvm och år	Spridning kr/mån för lgh om 70 kvm
2015	1,70	19	10	27	17	99
2016	1,25	14	8	20	12	70
2017	0,85	10	5	14	9	52
2018	0,80	9	3	14	11	64
2019	0,90	11	4	16	12	70
2020	1,00	12	6	18	12	70
2021	1,20	15	5	22	17	99

Kommentar: Hyreshöjningsfördelningsmodellen har lett till en spridning om 9-17 kr/kvm och år mellan lägsta och högsta hyreshöjning vilket motsvarar att en lägenhet om 70 kvm (snittstorlek inom SKB) har erhållit en skillnad i månatlig hyreshöjning om 52-99 kr/mån.

Vidare kan konstateras att den inbördes ordningen mellan SKBs olika förvaltningsenheter, vid rangordning från lägsta kvadratmeterhyran till högsta, har förändrats marginellt mellan 2014 och 2021 års hyror.

Effekt av hyreshöjningsfördelningsmodellen 2015-2021

Område	Genomsnittshyra 2014 års nivå (kr/kvm o år)	Höjning 2015-2021 (kr/kvm o år)	Höjning 2015-2021 (procent)	Genomsnittshyra 2021 års nivå (kr/kvm o år)
Innerstaden	1155	115	10,0 %	1270
Inre ytterstaden söder	1152	98	8,5 %	1250
Inre ytterstaden väster	1122	97	8,6 %	1220
Yttre ytterstaden söder	1057	80	7,6 %	1137
Yttre ytterstaden väster	1048	68	6,5 %	1116



Övriga kommuner	1263	77	6,1 %	1340
Totalt	1131	98	8,7 %	1229

Kommentar: Sammanställningen exkluderar fastigheter som nyproducerats under 2015-2021 för att jämförelsen ska vara relevant. Fastigheter som genomgått renovering med påföljande hyreshöjning har för jämförelsens skull beräknats utifrån den höjda hyran i 2014 års nivå.

Jämförelse Stockholms stads allmännytta

Under den period som SKB tillämpat hyreshöjningsfördelningsmodellen (2015-2021) har SKBs hyror höjts med 8,7 procent i genomsnitt, med en spridning på mellan 6,1 och 10,0 procent räknat per område enligt ovan. Under motsvarande period har Stockholms stads allmännytta höjt sina hyror med 10,2 procent. Någon differentiering har *inte* genomförts inom allmännyttan under den aktuella perioden.

Tiden före den period som SKB tillämpat hyreshöjningsfördelningsmodellen utförde stockholmsbolagen en differentiering av de årliga hyreshöjningarna där lägesfaktorn hade stor betydelse. Att någon differentiering inte gjorts 2015-2021 beror på strandade förhandlingar om den sk "*Stockholmsmodellen*" för hyressättning.

I maj 2019 träffade Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att införa *Stockholmshyra*. Överenskommelsen innebär en systematisk hyressättning där storlek (antal rum och kvadratmeter), standard (lägenhet och fastighet), läge/område och förvaltningskvalitet/service ska ligga till grund för en ny hyressättning av det befintliga beståndet. Införandet påbörjas tidigast hösten 2021 och ska pågå under sex år. Parallellt kommer årliga hyresförhandlingar att genomföras. Införandet av *Stockholmshyra* kommer att leda till att vissa lägenheter får hyreshöjningar utöver den årliga hyreshöjningen på upp till 250 kronor per månad – i syfte att på ett systematiskt sätt tillämpa det så kallade bruksvärdessystemet. Man kan anta att de årliga hyreshöjningarna också kommer att bidra till att uppnå den differentiering som utgör målet.

Motioner

Modellen har diskuterats vid föreningsstämmorna 2015, 2016 och 2017 genom motionerna 2015/39, 2015/40, 2015/41, 2015/42, 2017/12 och 2020/16. Därutöver förvaltningsärendena 26, 27, 28, 29, 30, 31 och 32 till 2016 års föreningsstämma. Samtliga motioner gällande modellen har avslagits. Däremot föreslog hyresutskottet i utlåtande över motion 12 2017 att modellen bör utvärderas efter att ha tillämpats i fem år.



Oklarheter/frågor att förtydliga

Lägesfaktorn

Nyproducerade fastigheter kan inte alltid inordnas i den gällande områdesindelningen. Exempelvis gäller det Uppsala. Utvärderingsgruppen föreslår att lägesfaktorn i dessa situationer hanteras vid samråd och beslut om hyreshöjning.

Kötidsfaktorn

De allt längre kötiderna gör att intervallen (decilerna) för åsättande av poängvärde för parametern kötid kan behöva ses över emellanåt. Vidare kan situationen uppstå att det för en liten förvaltningsenhet helt saknas omflyttning under femårsperioden. Översyn av kötidintervall och åsättande av kötidspoäng bör utföras i samband med hyressamrådet, när så erfordras.

Hyresnivåfaktorn

Liksom kötiderna medför en högre generell hyresnivå att intervallen (decilerna) för att åsättande av poängvärde för parametern hyresnivå kan behöva ses över emellanåt. Även detta bör utföras i samband med hyressamrådet.

Regelbunden utvärdering

Ett av syftena med hyreshöjningsfördelningsmodellen var att undvika "godtycke" i samband med samråd mellan hyresutskottet och styrelsen. För att undvika att det återuppstår föreslås modellen utvärderas vart femte år, med fokus på parametrar och dess intervaller.

Slutsats och rekommendation

Slutsats

Arbetsgruppen som utfört utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen anser att den uppfyller grund för hyressättning enligt stadgarna och att den på ett strukturerat sätt hanterar styrelsens skyldighet att beakta strukturen i hyressättning för de olika förvaltningsenheterna.

Vidare gör arbetsgruppen bedömningen att de mål om enkelhet, förutsägbarhet och stabilitet som ställts upp för modellen, uppfylls.

Simuleringar har gjorts där lägesfaktorn helt ersatts av kötid. Det gav små skillnader. Endast kötid skulle kunna få oönskade konsekvenser vid få omflyttningar med extrema kötider. Lägesfaktorn utgör då en dämpande "kudde".

Det är angeläget att medlemmarna har förtroende för modellen som innebär en metod där differentiering utförs på ett strukturerat sätt och med faktabaserat underlag. Modellen har, med undantag för de inkomna motioner som redovisats, inte lett till några ifrågasättanden från berörda hyresmedlemmar, under de år den tillämpats.



Rekommendation

Efter genomförd utvärdering är det gruppens rekommendation att:

- Hyreshöjningsfördelningsmodellen ska tillämpas även fortsättningsvis på nuvarande sätt och med nuvarande parametrar,
- Det årliga hyressamrådet bör innehålla en punkt som avser justering av intervall (deciler) för hyressättningsparametrar som behöver justeras. Vidare bör samrådet innehålla ett moment där nyproducerade fastigheter som inte självklart kan inordnas i lämpligt område, åsätts ett poängvärde för lägesfaktorn.
- Modellen bör också utvärderas vart femte år, med fokus på intervaller i fastställda parametrar.
- En instruktion upprättas för hur modellen ska tillämpas vad gäller kalibrering av decilerna i de ingående parametrarna.

Arbetsgruppen för utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen
Stockholm 2021-09-08