

Hyressättning enligt Malmömodellen

Emil Bergsten
Daniel Josefson

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Departement of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

ISRN LUTVDG/TVLM-06/5135-SE

Hyressättning enligt Malmömodellen

Tenancy Rents According to the Malmö Model

Examensarbete utfört av / Master of Science's Thesis by

Emil Bergsten, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri (180 p), Lunds Tekniska Högskola

Daniel Josefson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri (180 p), Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponents

Johan Cedergren, Veronica Karlsson

Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare / Supervisor

Professor Ulf Jensen, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator / Examiner

Doktorand Lennart Johansson, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Keywords

Malmö model, rent, apartment, tenancy, tenant, location, standard

Sökord

Malmömodellen, hyressättning, hyror, Hyresgästföreningen, MKB, bruksvärde, självkostnad, läge, standard

Copyright © Emil Bergsten & Daniel Josefson
Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige

ISRN LUTVDG/TVLM-06/5135-SE

Förord

Upprinnelsen till detta examensarbete är ett seminarium under våren 2006 om hyressättning där Malmömodellen nämndes. Vår nyfikenhet kring modellen gjorde att vi bestämde oss för att ta reda på mer och det resulterade i detta examensarbete. De initiala farhågorna att bristen på skriftliga källor kring modellen skulle underminera hela arbetet har inte besannats. Under hösten har vi fått god hjälp med information från såväl MKB som Hyresgästföreningen under ett flertal möten och intervjuer. De har dessutom varit behjälpliga med svar på alla de frågor som dykt upp under arbetets gång.

På förekommen anledning vill vi därför tacka Sven Bergenstråhle på Hyresgästföreningen Riksförbundet för god hjälp och många tänkvärda synpunkter, Henrik Kjellgren på MKB för tålmodiga svar på våra ständiga frågor och givande diskussioner, Carola Edwards på MKB för god informationsförsörjning och slutligen Hyresgästföreningen region södra Skåne som försett oss med mycket viktigt material.

Vi vill även tacka Johan Cedergren och Veronica Karlsson på lantmäteriprogrammet som tagit sig tid att opponera på arbetet.

Slutligen vill vi tacka vår handledare professor Ulf Jensen för god handledning och vägledning samt våra familjer och respektive för förståelse och gott stöd under arbetets gång.

Lund december 2006

Emil Bergsten

Daniel Josefson

Abstract

This essay discusses the determination of rents for apartments in Malmö, according to the so called Malmö model. The purpose of the essay is to examine the suitability and ability of the model to reflect the values of the tenants. The essay presents how the Malmö model is constructed and how it is supposed to work. The model's appliance is also put in relation to the Swedish legal system of today. The goals of the Malmö model are to protect the system of the rental of apartments, to stimulate production of apartments and to determine fair rents reflecting the tenants' valuations.

The rents in the Malmö model are determined by the two factors standard and location. The essay shows that the location of the apartment is given a large effect on the rent. This can be considered controversial since the location previously not has been given that much of an impact as in the Malmö model. According to the legal system the rents are supposed to be determined based on the tenants' valuations. Since the tenants, according to presented research, value the location of the apartment high, there is nothing wrong to let the location be reflected in the rent. The rents in the Malmö model are in this way adjusted to the market, something that will strengthen the system of tenancy.

Begreppsförklaring

BVK	Bruksvärdeskoefficient
Hyresgästföreningen	Hyresgästföreningen region södra Skåne
Hyresgästföreningen centralt	Hyresgästföreningens riksförbund
Hyreslagen	12 kap. Jordabalken
Hyresmarknadskommittén	Samarbete mellan Hyresgästföreningen och SABO
MKB	Malmö Kommunala Bostadsföretag (MKB Fastighet AB)
Projektgruppen	Gemensamt samarbete mellan SABO och Hyresgästföreningen centralt i projektet Bättre hyressättning
rks	rum och kokskåp
rkv	rum och kokvrå
rok	rum och kök
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

Sammanfattning

Skulle du vara beredd att betala en högre hyra för att bo i ett attraktivare område? Det bör du göra om man ska tro på de fakta som ligger till grund för den hyressättningsmodell som numera tillämpas i Malmö, den s.k. Malmömodellen. Modellen är utformad i samarbete mellan Hyresgästföreningen samt Malmö Kommunala Bostadsföretag (MKB) och syftar till en rättvisare hyressättning motsvarande hyresgästernas värderingar. Även skyddandet av hyresrätten som upplåtelseform och stimulering av nyproduktion har varit modellens mål. Detta arbete har studerat modellens uppbyggnad, tillämpning och överensstämmelse med gällande rätt.

Hyressättning enligt Malmömodellen utgår ifrån de båda begreppen standard och läge. Med standard avses såväl lägenheternas inre standard som standarden på den fastighet till vilken lägenheten hör. Läget bedöms i tre steg: geografiskt läge, mikroläge och våningsläge. Varje lägenhet bedöms individuellt utifrån dess unika standard och läge. Standarden värderas utifrån en parameterlista bestående av totalt ca 180 parametrar. Läget värderas utifrån parametrar bestämda med hänsyn till forskning, undersökningar och studier av marknaden. Samtliga parametrar är resultat av förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och MKB. Genom detta förfarande får varje lägenhet en unik hyra och skillnader i hyresnivåer kan alltid förklaras genom olikheter i lägenhetens standard och läge.

Att sätta hyror individuellt och med stor hänsyn till läget kan misstas för att vara en tillämpning av marknadshyror. Skyddet mot rena marknadshyror finns i förhandlingssystemet där Hyresgästföreningen dämpar marknadens inverkan. Dock får det sägas att Malmömodellen är ett närmande mot marknadshyror. Att så är fallet är nödvändigt för att uppnå modellens syften.

Tidigare har det förutsatts att allmännyttiga bostadsföretag tillämpar självkostnadsprincipen. Tiderna har dock förändrats och numera är de flesta allmännyttiga bostadsföretag organiserade som aktiebolag med ökande vinstintressen. Genom denna omvandling och införandet av ny lagstiftning är det tillåtet för allmännyttiga bostadsföretag att generera vinst. Möjligheten utnyttjas av MKB som bedriver sin verksamhet utifrån ett företagsekonomiskt perspektiv samtidigt som företaget är angeläget om sitt samhällsansvar.

Den juridiska ram som finns kring hyressättning är bruksvärdessystemet. Systemets avsikt är att det är en lägenhets värde för den genomsnittlige brukaren som ska speglas i hyran. Att sätta ett bruksvärde på standard är relativt enkelt, men att göra motsvarande för läget innebär en betydligt mer subjektiv bedömning. I Malmömodellen får läget en större betydelse för hyran än vad det tidigare fått. Då denna ökade betydelse av läget inte överstiger hyresgästernas värderingar ryms den inom bruksvärdessystemet och Malmömodellen överensstämmer således med gällande rätt.

Innehåll

1. Inledning	15
1.1 Bakgrund	15
1.2 Motiv till ämnesval.....	15
1.3 Målgrupp	16
1.4 Syfte	16
1.5 Avgränsningar	16
1.6 Metod och material.....	16
1.7 Källkritik	17
2. Presentation av aktörerna på bostadshyresmarknaden	19
2.1 MKB Fastighets AB	19
2.2 Hyresgästföreningen.....	19
2.3 Fastighetsägarna	20
2.4 Kanslihuset	20
3. Bakgrund och idé Malmömodellen.....	21
3.1 Hyresgästernas reaktioner	22
4. Teori.....	23
4.1 Juridik	23
4.1.1 Allmännyttiga bostadsföretag	23
4.1.2 Historik.....	23
4.1.3 Bruksvärdessystemet.....	24
4.1.4 Till- och frånval.....	25
4.2 Ekonomi	27
4.2.1 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	27
4.2.2 Avskrivningar.....	28
4.2.3 Självkostnad	29
4.2.4 Drift, underhåll och standardförbättringar	31
4.2.5 Vinstbegreppet	31
4.3 Hyressättningsystemet	33
4.3.1 1972 års modell	33
4.3.2 1991 års modell	34
4.3.3 Projektet Bättre hyressättning	34
4.4 Hyressättning enligt Malmömodellen	36
4.4.1 Steg 1 - Relativ hyra.....	37
4.4.2 Steg 2 - BVK.....	38
4.4.3 Steg 3 - Generell lägenhetsstandard	40
4.4.4 Steg 4 - Generell fastighetsstandard.....	41
4.4.5 Steg 5 - Läge	42
4.4.6 Steg 6 - BVK räknas om till preliminär månadshyra	45
4.4.7 Steg 7 - Avvikelser i lägenhet	46
4.4.8 Steg 8 - Ny månadshyra	47
4.4.9 Hyrans beståndsdelar.....	48
4.4.10 Infasning av ny hyra.....	50
4.4.11 Till- och frånval.....	51
4.4.12 Värdering av områden.....	51

5. Analys	53
5.1 Juridisk analys	53
5.1.1 Bruksvärdeshyra eller marknadshyra?	53
5.1.2 Bruksvärdesvärdering av läget i Malmömodellen	54
5.1.3 Byggnadsår	55
5.1.4 Jämförelseprövningen	56
5.1.5 Till- och frånval	58
5.2 Ekonomisk analys	59
5.2.1 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	59
5.2.2 Självkostnad	60
5.2.3 Vinstbegreppet	62
5.3 Jämförelse Malmömodellen – Projektet Bättre hyressättning.....	63
5.4 Analys av hyressättning enligt Malmömodellen	65
5.4.1 Relativ hyra	65
5.4.2 BVK	65
5.4.3 Generell lägenhetsstandard	66
5.4.4 Generell fastighetsstandard	67
5.4.5 Läge	68
5.4.6 BVK räknas om till preliminär månadshyra	71
5.4.7 Avvikelser i lägenhet.....	71
5.4.8 Ny månadshyra.....	71
5.4.9 Hyrans beståndsdelar.....	72
5.4.10 Infasning av ny hyra.....	73
5.4.11 Parameterlistan	74
6. Slutsats.....	77
7. Källförteckning.....	81
Bilaga 1 – Parameterlista	
Bilaga 2 – Standardenkät	
Bilaga 3 – Synen på hushöjd i Malmö	
Bilaga 4 – Läget i förhållande till standarden	
Bilaga 5 – Indelning i attraktivitetsgrupper	

1. Inledning

1.1 Bakgrund

För hyressättning i kommunalt ägda bostadsföretag har det funnits ett flertal olika modeller för att bestämma hyresnivåerna. Vissa har utformats lokalt och andra centralt genom rekommenderade modeller framtagna av Hyresmarknadskommittén. Det vanligaste har varit, och är fortfarande, att lokalt utformade modeller tillämpats framför de centralt utformade modellerna. Detta trots det faktum att de centralt utformade modellerna tagit hänsyn till faktorer såsom det geografiska läget. Lokalt har hyressättningen istället oftast baserats på de ursprungliga byggkostnaderna.

I Malmö har det sedan mitten av 90-talet blivit mer och mer tydligt att en ny och rättvisare metod för hyressättning av hyresrätter behövs. Anledningen till detta är att det tidigare förfarandet vid hyressättning upplevts som orättvist. Ett exempel på detta är att lägenheter med likvärdig standard kan ha helt olika hyror. På grund av detta kom Hyresgästföreningen region södra Skåne och Malmö Kommunala Bostadsbolag (MKB) i november 2000 överens om att en ny modell för hyressättning av hyresrätter skulle tas fram¹. Denna modell är tänkt att i större utsträckning leda till att varje lägenhet får en hyra som fullt ut motsvarar dess värde. Modellen kallas Malmömodellen.

Malmömodellen är en variant av den modell som Hyresgästföreningen centralt och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) tidigare tagit fram. Sedan 2004 driver Hyresgästföreningen centralt och SABO ett gemensamt projekt ”Bättre hyressättning” för att ta fram en enklare modell för systematisk hyressättning med datorstöd.² En del i detta arbete är att skapa en förbättrad modell där erfarenheter från tidigare modeller beaktas för att bättre spegla hyresgästernas värderingar.

En märkbar skillnad mellan hyressättning enligt Malmömodellen och den tidigare hyressättningen är att lägenhetens läge i staden, området och huset i större utsträckning tas i beaktande när hyran bestäms. Något som bl.a. leder till att en lägenhet med ett attraktivt läge, enligt hyresgästernas värderingar, får en högre hyra än motsvarande lägenhet med ett mindre attraktivt läge. Enligt lag är hyror i kommunägda bostadsföretag normerande för hyror hos de privata hyresvärdarna i respektive områden och för jämförbara lägenheter. Således påverkar modellen inte bara MKB:s hyresgäster utan hela beståndet av hyresrätter för bostadsändamål i Malmö.

I dagsläget är modellen i genomförandefasen i Malmö och ca 15 av MKB:s 19 bostadsområden har hittills fått omräknad hyra. Grundtanken är att MKB:s hyresintäkter ska vara desamma som de var innan modellen togs i bruk. Det är dock osäkert om så blir fallet. Vissa lägenheter kommer således att få höjd hyra medan andra kommer att få sänkt hyra.

1.2 Motiv till ämnesval

Skälen till att skriva detta examensarbete om Malmömodellen är flera. Dess tillämpning i Malmö innebär en förändrad hyresstruktur, något som är intressant att beskriva. Det finns idag heller inte någon samlad litteratur eller annan publicerad skrift om hur Malmömodellen

¹ Hyresgästföreningen region södra Skåne & MKB Fastighets AB, 2005, Malmömodellen s.4

² Hyresgästföreningen centralt

fungerar i detalj. Detta är speciellt viktigt då det inte bara är MKB:s hyresgäster som kommer att bli berörda av den nya hyressättningen utan även de privata hyresvärdarna och deras hyresgäster. Dessutom kan modellen komma att influera andra kommuners metoder för hyressättning och därför är det av stor vikt att det finns en samlad bild över hur modellen fungerar. Det är vidare intressant att bedöma hur hyresgästernas värderingar kommer till uttryck i Malmömodellen. Till sist är det en aktuell fråga som berör både hyresvärdar och hyresgäster i hela landet.

1.3 Målgrupp

Målgruppen för detta examensarbete är relativt stor. Den omfattar primärt hyresvärdar, både MKB och privata, i Malmö samt Hyresgästföreningen region södra Skåne och Hyresgästföreningen centralt. Sekundärt tillhör också hyresgäster samt andra kommunala bostadsbolag och hyresgästföreningar i andra regioner målgruppen. Vidare finns troligtvis ett intresse från övriga aktiva inom branschen och i viss mån även studenter.

1.4 Syfte

Arbetets syfte är att skapa en detaljerad bild av hur Malmömodellen fungerar. I detta ingår att ställa modellen i relation till gällande rätt och hyresgästernas värderingar.

1.5 Avgränsningar

Studien inriktar sig mot att utreda Malmömodellens uppbyggnad och tillämpning. Därför avgränsas arbetet geografiskt till att handla om Malmö tätort. Fokus ligger på de ekonomiska och de juridiska aspekterna av modellen. Frågor rörande integration, segregering och andra sociala aspekter kommer inte att behandlas i detalj utan mer kommenteras på ett generellt plan. Vad avser hyresgästernas värderingar är dessa till stor del hämtade från forskning på området.

Modellens påverkan på de privata hyresvärdarna behandlas endast i viss mån då det idag är oklart hur modellen ska tillämpas för dessa och arbetet skulle därmed bli alltför spekulativt. Vidare kommer arbetet begränsas till att gälla svensk rätt och EG- rättsliga frågor kommer inte att behandlas.

Dessa avgränsningar görs främst för att arbetet ska ligga inom ramarna för författarnas kunskapsområde och lantmäteriprogrammets ämnesbredd. Att behandla samtliga sidor av Malmömodellen ner på individnivå skulle ta mer tid i anspråk än vad detta examensarbete tillåter samtidigt som fokus skulle förskjutas från arbetets syfte.

1.6 Metod och material

Det material som idag finns tillgängligt kring Malmömodellen är främst kortfattade informationsfoldrar och liknande utgivna av Hyresgästföreningen och MKB i samarbete. Dessa foldrar går inte in på djupet i hur själva modellen är utformad utan ger bara en översiktlig bild över hur modellen är tänkt att fungera. Således är de otillfredsställande ur ett informationsperspektiv för ett examensarbete. Det material rörande Malmömodellen som detta arbete kommer grunda sig på är därför opublicerat material som används internt inom MKB och Hyresgästföreningen samt information som framkommit vid intervjuer med insatta

personer. Eftersom Malmömodellen utformats gemensamt av Hyresgästföreningen och MKB är det främst från dessa båda källor som information om modellens utformning kommer att inhämtas. Intervjuerna görs på respektive intervjupersons arbetsplats. Reaktionen från berörda hyresgäster inhämtas bl.a. genom tidningsartiklar och insändare i lokalpressen.

För att kunna återge en korrekt bild av hur bruksvärdesystemet och hyressättning fungerar kommer förarbeten, rättsfall och annan relevant juridisk litteratur att studeras. Eftersom det är dessa källor som rättspraxis grundas på förväntas de vara korrekta och opartiska. Ekonomisk teori grundas på studier av kurslitteratur och MKB:s årsredovisning.

1.7 Källkritik

Det är viktigt att beakta att de personer som kommer intervjuas i denna studie med stor sannolikhet är partiska på ena eller andra sättet. De ger således inte nödvändigtvis en rättvisande bild av hur Malmömodellen fungerar och hur den motiveras. Av denna anledning är det viktigt att intervju personer med olika intresse i frågan samt att inhämta information från så många olika håll som möjligt. Detta för att kunna skapa en sammantagen och opartisk bild. Risken finns att bilden av Malmömodellen och dess påverkan på marknaden som presenteras i detta arbete influeras mer av någon intressegrupp och därför inte blir helt och fullt rättvisande.

Under arbetets gång har det framkommit att MKB och Hyresgästföreningen region södra Skåne har ett mycket nära samarbete. Således kan många uppgifter som tycks komma från MKB i realiteten ha sin ursprungskälla hos Hyresgästföreningen och vice versa.

2. Presentation av aktörerna på bostadshyresmarknaden

2.1 MKB Fastighets AB

MKB Fastighets AB (MKB) är ett aktiebolag där samtliga 15 miljoner aktier ägs av Malmö kommun. Som dotterbolag till MKB finns företaget MKB Net som är det företag som levererar kabel-TV och bredbandsanslutningar till MKB:s lägenheter. Från aktieägaren finns direktiv om att företaget ska vara ett allmännyttigt bostadsföretag³. Detta innebär bl.a. att kommunen ska äga majoriteten av aktierna samt att företaget inte får drivas i vinstsyfte⁴. Företagets inställning till denna reglering är att vinst i bemärkelsen att företaget gör ett positivt resultat i årsredovisningen är tillåtet.

Ägaren vill att MKB ska hålla hyrorna på en låg nivå samtidigt som företaget ska kunna expandera med egna medel, verka aktivt för nyproduktion av bostäder samt att stärka hyresrätten som upplåtelseform. För att kunna leva upp till detta krävs att företaget gör viss vinst varje år. Företaget äger idag fastigheter innehållande nästan 21 000⁵ lägenheter och är med detta den största aktören på bostadshyresmarknaden i Malmö. Avsikten är att bygga 300-500 nya bostäder årligen och under den senaste tioårsperioden har närmare 4 000 nya lägenheter färdigställts av MKB. De senaste åren har MKB gått bättre och bättre och successivt ökat sin vinst, som 2005 uppgick till 106 Mkr för koncernen och 287 Mkr för moderbolaget, utan att soliditeten påverkats nämnvärt. Koncernens huvudsakliga inkomst kommer från hyresintäkter. Övriga inkomster utgörs av internetavgifter och andra förvaltningsintäkter. Lånestocken uppgår för 2005 till ca 3 300 Mkr. Som största säkerhet i lånestocken finns en kommunal borgen om 2 100 Mkr varav 1 818 Mkr är utnyttjad. MKB:s strategi vid upplåning av kapital är att ha korta bindningstider på sina lån för att därigenom få en så låg ränta som möjligt.

2.2 Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen är en partipolitiskt obunden demokratisk medlemsorganisation för bostadshyresgäster. Föreningen har över en halv miljon hushåll som medlemmar. Verksamheten är indelad i en central enhet och tio regioner varav region södra Skåne är den som står i fokus i detta arbete. Som grundläggande mål har föreningen att alla ska ha rätt till en bra bostad till en rimlig kostnad och att hyresgäster garanteras trygghet, inflytande och gemenskap. För att uppnå detta arbetar föreningen bl.a. genom att bilda opinion i bostadspolitiska frågor, hjälpa enskilda hyresgäster som är i konflikt med sin hyresvärd m.m. Hyresgästföreningen är också hyresvärdens motpart i huvuddelen av alla hyresförhandlingar.

³ MKB blev 1998 av med sin status som allmännyttigt bostadsföretag p.g.a för stor utdelning till aktieägarna. I och med införandet av Lag (2001:102) om allmännyttiga bostadsföretag torde kommunalt ägda bostadsföretag och därmed även MKB betraktas som allmännyttiga per automatik

⁴ 1 § Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

⁵ 20 826 hyresrätter år 2005 enligt MKB:s Årsredovisning 2005, s.30

2.3 Fastighetsägarna

Fastighetsägarna Sverige är en paraplyorganisation för sju regionföreningar, varav Fastighetsägarna Syd är den regionförening som är aktuell för detta arbete. De är en av de aktörer som förhandlar hyresnivåerna i det privata hyreshusbeståndet där motparten i förhandlingarna är Hyresgästföreningen.

Fastighetsägarna är en branschorganisation som har som syfte att tillvarata fastighetsägarnas intressen. De arbetar för att deras medlemmar ska kunna bedriva en förvaltningsverksamhet med god avkastning. Vidare vill Fastighetsägarna verka för att skapa en sund hyresmarknad som uppmuntrar till långsiktigt ägande. Deras målsättning på lång sikt är att få bort allmännyttans hyresnormerande roll samt att skapa en hyresmarknad där lägenheters läge och attraktivitet tillåts påverka hyresnivåerna i större omfattning än de gör idag.

2.4 Kanslihuset

Kanslihuset är en konsultfirma för hyresvärdar. De tillhandahåller tjänster inom fastighetsförvaltning och hyresförhandling. Företaget etablerades år 2002 och är idag vid sidan av Fastighetsägarna en av de stora aktörerna på bostadshyresmarknaden i Malmö. Deras roll i förhandlingssystemet är ungefärligen densamma som den Fastighetsägarna har, se kap. ovan. Kanslihuset förhandlar för närvarande hyrorna för ca 20 000 lägenheter i Malmö-Lund området.

3. Bakgrund och idé Malmömodellen

Under slutet av 1990-talet började röster höjas i Malmö för en rättvisare hyressättning. De dåvarande hyrorna speglade hyresgästens värderingar dåligt och uppfattades av många som felaktiga och orättvisa. Skälen till detta var bl.a. att hyressättningen i många av fastigheterna baserades på en hyressättning från 80-talet där fastigheterna värderades efter standard, byggnads- eller ombyggnadsår samt läge. ”I den värderingen vägde fastigheternas byggnadsår tungt medan bostadens läge spelade en förhållandevis liten roll”⁶. I dag anses förhållandet dock vara sådant att lägenhetens standard och läge är de faktorer som bäst speglar lägenhetens attraktivitet och således bör utgöra grunderna för hyressättningen. Därför började MKB tillsammans med Hyresgästföreningen redan under 90-talet att väga in dessa faktorer i högre grad i hyressättningen än tidigare.⁷ Detta gjordes genom att MKB:s områden delades in i A-, B- och C-områden där A var det mest attraktiva läget. Indelningen var dock alldeles för grov och hyressättningen var svår att försvara inför hyresgästerna för både MKB och Hyresgästföreningen. Behovet av en mer detaljerad områdesindelning av Malmö blev uppenbart.

Grundtanken i Malmömodellens hyressättning är därför att varje lägenhet ska tilldelas en hyra som speglar just den individuella lägenhetens förutsättningar. Varje lägenhet tilldelas en unik hyra. Dock finns det i ett så stort bostadsbestånd som MKB:s många lägenheter som till mycket stor del liknar varandra vad avser både standard och läge. I den hyressättningsmodell som tillämpades innan Malmömodellen kunde två sådana lägenheter med i princip identiska förutsättningar ha två helt skilda hyror. Skälen till detta var flera. Bl.a. kunde investeringar i lägenheterna ge olika hyrespåslag. Tag exemplet med hyresvärden som lät glasa in balkongen hos alla de hyresgäster som var intresserade och beredda att få höjd hyra för detta. Dessa hyresgäster fick ett visst hyrespåslag baserat på den kostnad för vilken balkongerna inglasades. Några år senare kanske även resten av hyresgästerna i huset krävde att få sina balkonger inglasade. Kostnadsbilden för denna åtgärd kunde då vara en annan. Kostnaden kunde ha stigit eller sjunkit varför hyrespåslaget för den inglasade balkongen kunde bli högre eller lägre än tidigare. På detta sätt kunde alltså två i princip likadana lägenheter ha skillnader i hyra trots att skillnad i standard saknades. En annan orsak var att olika fastigheter i ett fastighetsbestånd förvärvats med olika hyresnivåer vid förvärvet. Hyrorna på motsvarande lägenheter i olika fastigheter kunde därför skilja sig åt eftersom den generella hyresnivån för en fastighet kunde ligga klart över den för en annan fastighet i beståndet.⁸

På samma sätt kan två lägenheter med likartad standard ha i princip samma hyra oavsett om de ligger i ett attraktivt eller mindre attraktivt område. ”Månadshyran för en tvåa på drygt 50 kvadratmeter i Slottsstaden kan vara hundralappen lägre än för en precis lika stor lägenhet på Seved”⁹. Malmömodellen syftar till att få till stånd en mer rättvis hyressättning och därigenom få bukt med båda dessa problem vilka idag upplevs som djupt orättvisa.

Även det faktum att hyresrätten som boendeform hotas av ombildningar till bostadsrätter är ett skäl till att få en mer rättvis hyresanpassning. Det kan dock sägas att denna hyressättning är ett steg mot marknadsanpassade hyror, något som kan leda till ökad segregation. Denna kritik bemöts av Henrik Kjellgren på MKB som felaktigt då de anser att segregationen redan är

⁶ Hyresgästföreningen region södra Skåne & MKB Fastighets AB, 2005, Malmömodellen s.3

⁷ Övriga aktörer på bostadshyresmarknaden i Malmö har inte varit delaktiga i utformandet av modellen

⁸ Det var av detta skäl som hyresgästerna i fastigheten Lea 6 under Malmömodellens införande fick ett hyrespåslag på 30 % då tidigare hyresnivå var uppenbart för låg, Henrik Kjellgren MKB

⁹ Hyresgästföreningen region södra Skåne och MKB Fastighets AB, 2005, Malmömodellen s.3

ett faktum. Vidare menar MKB att antalet hyresrätter som ombildas till bostadsrätter inte ska förbli så pass hög som den varit på senare år.¹⁰

Malmömodellen syftar, liksom de modeller för systematisk hyressättning som Hyresmarknadskommittén tagit fram, till att komma tillrätta med dessa problem. Detta för att bevara och utveckla hyresrätten som boendeform med rättvisa hyror som speglar värderingarna hos hyresgästerna idag. I modellen tas därför hänsyn till en stor mängd faktorer som kan påverka hyresnivåerna samtidigt som läget värderas betydligt högre än tidigare. Avsikten är att de faktorer som hyresgästerna värderar ska tillåtas påverka hyran. På så sätt anser MKB att en hyressättning som är mer rättvis åstadkoms och som speglar hyresgästernas värderingar.

Hyressättning enligt Malmömodellen påbörjades under 2002. Sedan dess har flera förändringar i modellen gjorts och först under 2005 började en enhetlig modell användas. Den områdesindelning som ligger till grund för en stor del av hyressättningen gjordes under 2004.

3.1 Hyresgästernas reaktioner

Reaktionerna på hyressättningen enligt den nya modellen har varit blandade. Även om det är naturligt att anta att de flesta hyresgäster som får sina hyror höjda inte är nöjda med detta så har inte några större proteststormar blåst upp. I de flesta fall torde detta betyda att Malmömodellen lyckats fånga in hyresgästernas värderingar och därmed även vad dessa är beredda att betala för. Två exempel på de yttre extremerna kan nämnas. Det ena rör området Mellanheden där de nya hyrorna sattes under 2005. Hyrorna höjdes generellt något i detta område. Kraftiga protester utbröt vid ett av MKB:s och Hyresgästföreningens informationsmöten.¹¹ Hyresgästerna hade ingen förståelse för det nya hyressättningssystemet. MKB förklarar detta med att hyresgästerna fått för lite information under processens gång.¹²

Det andra fallet rör fastigheten Lea 6 i Rörstaden. Hyresgästerna fick i denna fastighet en hyreshöjning på hela 30 %. Orsaken till höjningen var att MKB nyligen förvärvat fastigheten och förre hyresvärden inte utnyttjade lägenheternas fulla värde då denne var bekant med hyresgästerna. MKB förberedde sig inför denna höjning för ett stort möte med många protester. Det visade sig dock att enbart ett fåtal personer dök upp och protesterna uteblev. Anledningen till detta var att informationen till hyresgästerna här varit betydligt bättre samt att hyresgästerna troligen insåg att de tidigare bött väldigt billigt.¹³

Sammantaget har reaktionerna från hyresgästerna varit relativt milda. Detta förklaras till stor del av tydlig information under införandet.

¹⁰ Sydsvenskan 17 januari 2001

¹¹ Sydsvenskan 29 september 2005

¹² Henrik Kjellgren, MKB

¹³ Henrik Kjellgren, MKB

4. Teori

4.1 Juridik

4.1.1 Allmännyttiga bostadsföretag

Enligt 1 kap. 1 § Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag är definitionen på ett sådant företag ett aktieföretag, en ekonomisk förening eller en stiftelse. Dessa ska drivas utan vinstsyfte, i sin verksamhet huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt samt vara godkänt som ett allmännyttigt bostadsföretag. Ett kommunalt bostadsföretag räknas som allmännyttigt om, enligt 1 kap. 2 § samma lag, kommunen har det bestämmande inflytandet över företaget. Med bestämmande inflytande menas att kommunen äger majoriteten av aktierna i företaget. Ett kommunalt bostadsföretag behöver inte godkännas för att räknas som allmännyttigt.

4.1.2 Historik

Industrialismens intåg i slutet av 1800- och början av 1900-talet bidrog till ökande urbanisering och därmed ökade krav på antalet bostäder i städerna. Den bostad som gavs till fabriksarbetande personer var oftast en hyresrätt. Dessa bostäder omfattades av 1907 års nyttjanderättslag som lämnade hyresmarknaden helt oreglerad i fråga om hyressättning och besittningsskydd. I tider av hög efterfrågan på bostäder gjorde detta att fastighetsägarna utnyttjade situationen och genomförde hyreshöjningar som drev många från sina hem. För att förhindra detta infördes under första världskriget en hyresstegringslag. Denna lag gav hyresgästerna ökat besittningsskydd och det blev otillåtet att höja hyrorna utan att få ett godkännande från hyresnämnden. Denna lag upphävdes 1923 och då lämnades återigen hyresmarknaden oreglerad.

Diskussioner om införande av någon form av besittningsskydd fördes under mellankrigstiden och 1939 infördes regler som gav hyresgäster ett visst besittningsskydd. Detta skydd bestod i att hyresgästen fick ett mindre skadestånd om han eller hon blev vräkt på oskäliga grunder. 1942 infördes Hyresregleringslagen som gjorde att det blev förbjudet att höja hyran utan tillstånd från berörd myndighet. Hyran låstes alltså till det belopp som gällde 1942 och det tilläts endast att göra generella höjningar. I hus byggda efter lagens tillkomst fastställdes en hyra baserad på produktions- och driftskostnader. Trots att denna lag var tänkt som ett provisorium blev den inte slutligt upphävd förrän vid 1978 års utgång. Den hade dock successivt fasats ut och under 1950-talet upphörde den att gälla för allmännyttiga hyresvärdar.

1956 infördes Besittningsskyddslagen som gällde för bostäder som inte omfattades av 1942 års lag, d.v.s. de allmännyttiga bostadsföretagen. I denna lag fanns för första gången tankesättet att hyran skulle sättas i relation till andra snarlika lägenheter, alltså samma tankesätt som tillämpas idag. Myndighetsbestämda hyror ersattes således av hyror bestämda genom en jämförelseprövning.

1969 avskaffades hyresregleringen och istället infördes de regler som utgör det som idag kallas för bruksvärdessystemet. Det är i stora drag det system som fortfarande gäller. Återigen rådde avtalsfrihet rörande hyresnivåerna och hyresgästerna gavs ett direkt besittningsskydd. Avsikten var att hyrorna skulle grundas på förhandlingar och i och med införandet av Hyresförhandlingslagen (1978:304) blev formerna för dessa förhandlingar lagreglerade. Denna lag reglerar kollektiva förhandlingar mellan hyresgästorganisation och hyresvärd.

Lagen omfattar endast de lägenheter där en s.k. förhandlingsklausul finns i hyreskontraktet. Saknas förhandlingsklausul måste hyran bestämmas individuellt i förhandling med varje hyresgäst. En förhandlingsklausul får den effekten att hyresgästen är bunden av de överenskommelser som hyresvärderna träffar med den organisation som ingår i en förhandlingsordning rörande fastigheten. Förhandlingsresultaten gäller alla lägenheter i huset oavsett om hyresgästerna är medlemmar i hyresgästorganisationen eller om lägenheterna står tomma. Undantaget är dock de hyresgäster som avtalat med hyresvärderna om att själva få förhandla sin egen hyra. Hyresvärderna har förhandlingskyldighet avseende hyreshöjningar, men har rätt att sänka hyran utan att förhandla. Strandade förhandlingar ska hänskjutas till centrala förhandlingsorgan.

I Hyresförhandlingslagen finns väldigt lite vägledning om till vilket belopp hyran ska bestämmas. Dock finns en bestämmelse som säger att lika stora lägenheter ska ha samma hyra såvida de inte är olika när det gäller bruksvärdet.¹⁴ Det är således upp till förhandlingsparterna att komma överens. Vid bruksvärdessystemets införande förväntades det att marknaden skulle justera sig själv så att lika lägenheter på sikt skulle få lika hyra.

4.1.3 Bruksvärdessystemet

För att hyresgästen ska ha ett starkt besittningsskydd är det nödvändigt att ha en spärr för hyreshöjningar. Detta för att undvika att hyresvärderna ska kunna tvinga hyresgästen att flytta genom kraftiga hyreshöjningar. För att säkra besittningsskyddet finns bestämmelsen att i de fall tvist om hyran uppstår ska frågan tas till hyresnämnden. Nämnden ska bestämma hyran till ett skäligt belopp. Bedömningen ska baseras på lägenhetens värde sett ur bruksvärdessynpunkt samt genom en jämförelse med andra lägenheters hyresnivåer. Prövningen¹⁵ går till så att ej representativa topphyror gallras bort från jämförelsematerialet och sedan bedöms den rimliga hyran utifrån de högsta nivåerna i det återstående materialet. Främst ska allmännyttiga lägenheters hyresnivåer beaktas. Hyran för prövningslägenheten ska sedan bestämmas till ett belopp som inte är påtagligt högre än högsta nivån. Med påtagligt högre menas en skillnad på ungefär 5 %, men något exakt värde finns inte. "... [det får] inte uppfattas som att begreppet påtagligt kan fastställas till en viss procentsats eller ett visst belopp. Av olika avgöranden framgår att påtaglighetsbegreppet är att söka inom en ganska vid ram"¹⁶. Finns inget jämförelsematerial att tillgå ska nämnden göra en allmän skälighetsbedömning av vad som är en rimlig hyra. En ren skälighetsbedömning bör dock, enligt prop 2005/06:80 s.44, undvikas för att bevara förutsägbarheten i prövningen. Bestämmelserna om prövning av hyresnivån återfinns i 55 § Hyreslagen.

Vad är då bruksvärde? Enligt prop 1968:91, Bihang A s.44 gäller följande: "Med en lägenhets bruksvärde bör avses vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner och övriga faktorer kan anses från konsumenternas – hyresgästernas synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter. Man ska därvid bortse från byggnadsår och produktions- drift och förvaltningskostnader samt från andra särskilda betingelser för hyresrätten. På bedömningen av lägenhetens beskaffenhet bör alla faktorer av betydelse inverka, såsom storlek, modernitetsgrad och läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. /.../ Också vissa andra faktorer måste tillåtas inverka på bruksvärdet. Hit hör inte blott husets allmänna läge och vad som enligt vedertaget begrepp brukar kallas miljön utan även sådant som tillgång till lekplats och parkeringsutrymmen". Hyran ska således sättas i relation till andra liknande

¹⁴ 21 § Hyresförhandlingslagen

¹⁵ prop 1968:91, Bihang A s.53-54

¹⁶ Holmqvist, 2003, Hyreslagen – En kommentar s.488

lägenheter. Dessa bör ha samma användningssätt, storlek och modernitetsgrad¹⁷ och i större städer bör de ligga i samma eller en likvärdig stadsdel¹⁸. Alla faktorer ska bedömas objektivt och en enskild hyresgästs egna önskemål får inte påverka bedömningen.

Bestämmelsen att prövningen främst ska baseras på allmännyttans hyresnivåer finns för att den är tänkt att ha en dämpande effekt på hyresmarknaden. "...antas det växande beståndet av allmännyttiga bostadsföretags lägenheter komma att få en stabiliserande betydelse. Detta lägenhetsbestånd med sina självkostnadsbestämda hyror kan tjäna som norm vid direkt jämförlighet i fråga om lägenheternas bruksvärde och vid avvikelser utgöra en riktpunkt för bedömningen"¹⁹. Det är således tänkt att de allmännyttiga bostadsföretagen ska agera utan vinstsyfte, något som även kommer till uttryck i 1 kap. 1 § Lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Eftersom allmännyttan, enligt lagstiftarens avsikter, inte tar ut någon vinst att tala om och alla andra hyresvärdar måste rätta sig efter i princip samma hyresnivå, finns det inget utrymme för privata hyresvärdar att ta ut oskäliga hyror. Här syns en tydlig motsättning i hyreslagstiftningen. Samtidigt som ingen hänsyn får tas till produktions-, drifts-, eller förvaltningskostnader i hyressättningen, ska bedömningen av hyresnivån grundas på allmännyttans självkostnad. Begreppet självkostnad utreds utförligare i kap. 4.2.3 *Självkostnad*.

Ytterligare problematik finns i att de allmännyttiga bostadsföretagen numera, till skillnad mot när hyreslagen infördes, är organiserade i form av aktiebolag med kommunen som majoritetsägare. Ett sådant aktiebolag får gå med vinst så länge inte vinsten delas ut till aktieägaren i någon större omfattning²⁰.

4.1.4 Till- och frånval

Av relevans för detta arbete är även diskussionen om självkostnadsgrundade tillval och frånval. Med tillval menas att den individuella hyresgästen ges möjlighet att få bruksvärdet i sin lägenhet höjt, t.ex. genom att installera en diskmaskin, mot att få sin hyra höjd. Frånval innebär att den individuella hyresgästen kan sänka bruksvärdet genom att välja bort viss utrustning eller visst underhåll av lägenheten och därmed få sin hyra sänkt. Frågan är om dessa höjningar och sänkningar ska beräknas utifrån bruksvärde eller utifrån hyresvärdens självkostnad. Gällande rätt ger hyresvärden rätt att ta ut en hyra som motsvarar bruksvärdet. På grund av detta är det inte säkert att en hyresvärd kan få täckning för sina kostnader för en bruksvärdeshöjning och därför är hyresvärden ofta inte villig att utföra bruksvärdeshöjande åtgärder.

Det har därför framkommit förslag om att en hyresgäst som gör ett till-, eller frånval ska få den hyresjustering som krävs för att motsvara hyresvärdens självkostnad. I utredningen av förslaget anförs följande: "En regel som säkerställer att kostnaden för ett tillval beaktas vid hyresbestämningen framstår vid ett första påseende som mindre väl förenlig med en grundtanke i bruksvärdesregeln, nämligen att fastighetsägarens kostnader inte skall beaktas vid bestämmandet av hyran. Detta kan synas tala mot att införa en sådan regel. Det finns emellertid andra omständigheter som talar i motsatt riktning. Allmännyttans hyressättning baserar sig på en kostnadstäckningsprincip, som därigenom får effekt även på det privata

¹⁷ prop 1968:91, Bihang A s.53

¹⁸ SOU 1966:14 s.240

¹⁹ prop 1968:91, Bihang A s.51-52

²⁰ Se nedan kap. 4.2.5 – *Vinstbegreppet*

hyresbostadsbeståndet.”²¹. Utredningen föreslår att till-, och frånval ska få göras och hyran ska justeras efter hyresvärdens självkostnad för detta. Denna justering ska dock vara skäligen.

Regeringen har tagit ställning mot förslaget med motiveringen att det är emot bruksvärdessystemets regler. Ett av motiven till detta är att det är oerhört svårt att bedöma exakt vad som är självkostnad. ”...resultatet av sådana kostnadsberäkningar kan variera med 20-30 procent utan att man kan säga att någon av beräkningarna är felaktig.”²² Vidare anser regeringen att förslaget skulle göra att hyressättningen försvåras genom att jämförelseprövningen görs betydligt svårare. De menar att ”Hyran för sådana lägenheter kan nämligen variera från år till år beroende på om ett tillval avbetalas eller har avbetalats. Det är därför inte rimligt att göra jämförelser med sådana lägenheter utan att beakta hur stor del av hyran som är hänförlig till tillvalsdelen och vilka åtgärder som tillvalet omfattar.”²³. Hur stor del av hyran som beror på till- eller frånvalet är således svår att bestämma. Till sist uttrycker regeringen en oro för att systemet skulle komma att missbrukas på så sätt att underhållsskyldighet avtalas bort för nedgångna lägenheter på bristmarknader samt att det finns risk att visst underhållsansvar för exempelvis en tillvald diskmaskin faller på hyresgästen.

²¹ SOU 2004:91 s.143

²² prop 2005/06:80 s.24

²³ prop 2005/06:80 s.41

4.2 Ekonomi

4.2.1 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Boende i hyresrätt har möjlighet att ombilda sin bostad till en bostadsrätt. Hur detta förfarande går till finns reglerat i Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. För att ombildning ska få ske krävs att de boende i hyreshuset har bildat en bostadsrättsförening. I denna förening måste minst 2/3 av hyresgästerna vara medlemmar. Dessutom måste alla medlemmar vara folkbokförda på den aktuella fastigheten. Föreningen lämnar sedan in en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. Denna intresseanmälan får som följd att fastighetsägaren vid en försäljning är tvungen, med vissa undantag, att sälja fastigheten till föreningen. Detta förfarande kallas hembud. Intresseanmälan måste förnyas efter två år för att fortsätta gälla. Regeln tvingar inte fastighetsägaren att sälja fastigheten, men den styr vem fastighetsägaren får sälja fastigheten till.

Undantaget från hembudsreglerna är de fall där fastigheten ägs av ett allmännyttigt bostadsföretag. Om så är fallet krävs det att länsstyrelsen ger sitt godkännande till affären. Skälet till att denna regel finns är att lagstiftaren vill skydda möjligheten för hyresnämnderna att kunna göra en riktig jämförelseprövning vid hyrestvister. Hyresnämnden ska i första hand ta hänsyn till hyresnivåerna i det allmännyttiga beståndet. Det är då viktigt att det inom allmännyttans fastighetsbestånd finns en stor bredd av lägenhetstyper spridda över hela orten för att jämförelseprövningen ska kunna ske på det vis den är tänkt.

Det finns åtminstone tre skäl²⁴ till att boende i hyresrätt vill ombilda sin bostad till bostadsrätt. Det första är att de själva vill kunna påverka sitt boende i högre grad rörande reparationer och underhåll etc. Det andra skälet är att de räknar med att kunna göra en ekonomiskt god affär på ett ombildande, d.v.s. att den insats de betalar vid ombildandet ska förränta sig fram till den dag lägenheten säljs. Även skattemässiga fördelar talar här för ett ombildande. Ett tredje skäl för ombildning till bostadsrätt är att hyresgästerna vill ombilda av rädsla för framtida hyreshöjningar. I en bostadsrättsförening ligger makten över månadsavgiften hos medlemmarna. Månadsavgiften bestäms utifrån föreningens kostnader för kapital och underhåll. Det finns alltså inga företagsekonomiskt grundade vinstkrav att ta hänsyn till.

När en bostadsrättsförening köper en hyresfastighet sker det till ett marknadsmässigt pris. Priset på en hyresfastighet brukar tas fram utifrån någon typ av kostnads/intäktsanalys.²⁵ Denna analys grundar sig vanligtvis på de hyresintäkter som fastigheten genererar och vilka kostnader fastigheten har i form av drift, underhåll och fastighetsskatt. Det är således dessa faktorer som styr värdet på en hyresfastighet. En höjning av hyresnivåerna höjer fastighetsvärdet medan en sänkning medför det motsatta. Variationer i hyresnivåerna påverkar därmed hur mycket en bostadsrättsförening måste betala för att förvärva fastigheten och därmed även hur höga månadsavgifterna blir.

²⁴ Fastighetshuset

²⁵ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, Fastighetsvärdering s.114

4.2.2 Avskrivningar

Enligt 2 kap. Bokföringslagen (BFL) är alla juridiska personer bokföringsskyldiga oavsett om de bedriver näringsverksamhet eller inte. Bokföringsskyldigheten innebär bl.a. att löpande bokföra alla affärshändelser samt att avsluta den löpande bokföringen med ett årsbokslut eller en årsredovisning²⁶. Om ett företag bedriver flera verksamheter ska bokföringen dock omfatta samtliga dessa gemensamt²⁷.

Årsbokslutet ska enligt 2 kap. 1 § Årsredovisningslagen (ÅRL) minst bestå av resultaträkning, balansräkning, noter och förvaltningsberättelse. I resultat- och balansräkningen ska bl.a. avskrivningar tas upp. En avskrivning definieras som ”Förbrukad del av utgift för en produktionsresurs som har flera års ekonomisk livslängd”²⁸. Avskrivningens utformning kan variera genom att den kan göras linjärt, progressivt eller degressivt. Linjär avskrivning innebär att en tillgångs värde skrivs av med ett lika stort belopp varje år. Progressiv avskrivning innebär att en tillgång skrivs av med ett belopp som ökar år från år och degressiv avskrivning betyder att en tillgång skrivs av med ett belopp som minskar från år till år. Avskrivningstiden är olika lång beroende på vad det är för typ av tillgång som ska skrivas av. Tiden anpassas efter hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. De avskrivningar som behandlas här är avskrivningar på fastigheter och inventarier. MKB tillämpar linjär avskrivning på samtliga sina tillgångar.²⁹

En fastighet utgörs i redovisningssammanhang av byggnader samt mark. Mark har obestämbar ekonomisk livslängd och således görs ingen avskrivning på denna. Byggnader däremot har en ekonomisk livslängd och därför ska avskrivningar göras för dessa. Enligt Thomasson m.fl. (2003) utgörs avskrivningsunderlaget för byggnader av anskaffningsvärdet sedan de delar som behandlats som byggnadsinventarier brutits ut. Avskrivningstakten är i allmänhet 2 % för kontorsbyggnader, 3 % för lagerbyggnader och 4 % för fabriksbyggnader.³⁰ För MKB:s bostadshyreshus ligger denna siffra på 2 % per år.³¹ Det är alltså endast byggnaden och inte inre lösa inventarier som räknas in. Som inventarier räknas här de föremål som behövs för att bedriva den verksamhet byggnaden är avsedd för. I fallet med hyreshus är således exempelvis en diskmaskin en inventarie som redovisningsmässigt ska behandlas separat.

Fram till 1 januari 2005³² skulle alla svenska bolag, såväl noterade som onoterade, tillämpa Redovisningsrådets rekommendationer (RR). Enligt RR 24 p 4 ”...skall förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning.” Från och med 2005 omfattas noterade bolag av en internationell redovisningsstandard som kallas IFRS³³/IAS³⁴, vilken är gemensam för alla EU-länder. Den nya standarden IAS 40 - Förvaltningsfastigheter, innebär att fastigheter ska tas upp till sitt verkliga värde, d.v.s. marknadsvärdet. Onoterade bolag vars verksamhet är av stort allmänt intresse omfattas inte av

²⁶ 4 kap. 1 § BFL

²⁷ 4 kap. 4 § BFL

²⁸ Thomasson m.fl., 2003, Den nya affärsredovisningen s.48

²⁹ MKB Årsredovisning 2005 s.45

³⁰ Thomasson m.fl., 2003, Den nya affärsredovisningen s.242

³¹ MKB Årsredovisning 2005 s.45

³² Europaparlamentets förordning 1606/2002 p 1 i FAR, Internationell redovisningsstandard i Sverige s.27

³³ International Financial Reporting Standards

³⁴ International Accounting Standards

dessa standarder utan lyder, när det gäller fastigheter, under RR 24. Exempel på sådana bolag är bl.a. kommunala bostadsföretag.

Avskrivning på inventarier utgår ifrån inventariernas ekonomiska livslängd. Viktigt att påpeka är att en inventaries ekonomiska livslängd inte alls behöver vara densamma som inventariens verkliga livslängd. En diskmaskin kan således skrivas av på fem år men denna kan i realiteten fortsätta fungera många år till. Inköps diskmaskinen för ett pris av 5 000 kr blir således den årliga avskrivningen enligt plan 1 000 kr de första fem åren. Inom MKB tillämpas linjär avskrivning med 20 % per år för samtliga inventarier.³⁵

Det är enligt denna princip som bostadsbolag kan motivera en höjd hyra för inventarier som installeras i en lägenhet. Hyreshöjningen kan dock vara högre än vad endast själva avskrivningskostnaden står för då bolagen även har rätt att ta ut viss avkastning på insatt kapital kombinerat med kostnader för drift och underhåll.

4.2.3 Självkostnad

Självkostnad för allmännyttiga bostadsföretag är inte något entydigt begrepp utan kan referera till ett flertal olika betydelser

Den övergripande självkostnadsprincipen utgår ifrån tanken att företaget i sin helhet ska täcka sina självkostnader. Varje fastighet i beståndet behöver alltså inte bära sig själv ekonomiskt så länge som företaget i sin helhet gör det. Detta synsätt medför att övervältring av kostnader från vissa fastigheter till andra kan göras.

I 8 kap. 3 c § Kommunallagen står att ”Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller (självkostnaden)”. Ett tydligt exempel på detta är kommunens vattenförsörjningsverksamhet där priset på vatten endast ska stå i direkt relation till de kostnader kommunen har för att trygga vattenförsörjningen. Ingen vinst får således utgå här. De kommunala bostadsföretagen omfattas dock ej av dessa bestämmelser utan faller under Lagen om allmännyttiga bostadsföretag där det inte ställs samma krav på självkostnad.

I prop 1968:91, Bihang A sägs vidare att självkostnad innebär att ”hyrorna sätts så att de på lång sikt täcker de faktiska kostnaderna”. Enligt SABO:s rekommendationer innebär självkostnad att företaget ska få täckning för kostnader rörande ”kapital, reparationer, underhåll, uppvärmning mm för fastigheterna”³⁶. Ytterligare en beskrivning av begreppet återfinns i prop 1993/94:188 s.85; ”Rent allmänt kan sägas att i princip samtliga kostnader som vid en normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synvinkel bör kunna läggas till grund för självkostnadsberäkningen. Alla relevanta direkta och indirekta kostnader som verksamheten ger upphov till skall ingå i en självkostnadsberäkning”. Vidare är det otydligt om principen ska tillämpas på fastighetsnivå eller på företagsnivå. En tillämpning på fastighetsnivå innebär att alla objekt måste bära sina egna kostnader. Principen om tillämpning på företagsnivå gör att företaget kan låta vissa objekt gå med förlust om andra tillåts gå med vinst. Totalt sett får företaget de intäkter det behöver. Det är den senare principen som tidigare vanligtvis tillämpats i allmännyttiga bostadsföretag. Dock har det på senare tid blivit vanligare att principen om självkostnad på fastighetsnivå tillämpats men då

³⁵ MKB Årsredovisning 2005 s.45

³⁶ Hyresmarknadskommittén, 1992, Hyressättning i kommunala bostadsföretag s.11

främst inom nyproduktion³⁷. Vidare har visst stöd getts för en tillämpning på fastighetsnivå från lagstiftaren genom uttalandet ”Självkostnaden har *tidigare* vanligen beräknats på företagsnivå – inte varje fastighet för sig”³⁸ (författarnas kursivering).

Denna omsvängning inom begreppet självkostnad beror på det s.k. Oxtorgsmålet³⁹ (även kallat S:t Eriksmålet). Här uteslöts ett nybyggt allmännyttigt hyreshus från jämförelsematerialet vid en hyrestvist eftersom det ansågs ha inkorrekta hyror. Hyrorna var inte satta efter projektets självkostnad utan de var satta dels utifrån självkostnad på företagsnivå, dels utifrån politiska beslut. Fastighetsägaren hade bostadspolitiska skäl för underprissättningen.⁴⁰ Hovrätten anför: ”Att vid hyressättning av en nyproduktion hos ett allmännyttigt bostadsföretag utan vidare betrakta som självkostnad enbart vad bostadsföretaget väljer att hänföra till nyproduktionen, sedan det fördelat kostnaderna även på andra delar av sitt lägenhetsbestånd, framstår varken från allmänna utgångspunkter eller med hänsyn till motivuttalandena som förenligt med korrekt hyressättning. Under alla förhållanden kräver – som hyresnämnden framhåller – upprätthållandet av tilltron till bruksvärdesystemet att det vid hyressättningen inte gjorts några väsentliga avsteg från självkostnaden för det aktuella projektet.” Hovrätten anser alltså att självkostnad ska bedömas på fastighetsnivå. Huruvida detta även gäller för hyreshus som inte är nybyggda är dock oklart. I målet togs även frågan upp om det är förenligt med EG-rätten att tillåta allmännyttan att vara norm för hyressättningen. Frågan togs dock aldrig upp till prövning så det är även här oklart vad som gäller.

En del av problematiken med nyproduktion har nyligen lösts genom en ändring⁴¹ i Hyreslagen i och med införandet av 55 c §. Denna ändring innebär dels att nyproducerade lägenheter ej får användas som jämförelseobjekt de första tio åren, dels att en bindande hyresnivå får förhandlas redan innan byggstart. Dessa förändringar görs främst för att stimulera nyproduktion genom att byggherrar får ett bättre material att göra en investeringskalkyl utifrån. När hyresnivåerna förhandlas innan byggstart ska, till skillnad mot normalfallet, en kostnadstäckningsmodell för projektet användas. Skälen till detta är att bygget tar några år att färdigställa och att jämföra hyresnivån med de hyror som gäller innan byggstart ger förmodligen inte en korrekt hyresnivå.⁴²

Under de första tio åren ska således hyran bestämmas utifrån byggherrens krav på intäkter och inte utifrån bruksvärdet. Det finns under denna tid ingen möjlighet att sätta hyran i relation till någon annan hyresnivå och därigenom göra en jämförelseprövning. Således finns inga spärrar för vilken hyra som kan tas ut, så länge den inte är oskäligen jämligt Avtalslagens bestämmelser. Enda skyddet mot att marknadshyror införs i nybyggda hyreshus finns i förhandlingssystemet. Lagstiftaren fäster stor tilltro till detta system och hyresgästorganisationernas kompetens. ”Förslaget innebär att hyresgästorganisationerna får ett mycket stort inflytande vid hyressättningen. Finns det då anledning att anta att hyresgästorganisationerna inte skulle fullfölja uppgiften på ett omdömesgillt sätt? I dag förhandlar hyresgästorganisationerna om hyrorna för merparten av hyreshusbestånden. Kritik mot det sätt på vilket de fullföljer denna uppgift framförs sällan”⁴³.

³⁷ SOU 2004:91 s.65-66

³⁸ prop 2005/06:80 s.19

³⁹ RH 1999:91

⁴⁰ Jungkvist m.fl., 1999, Hyresregleringen vid ett vägval s.11-12

⁴¹ SFS 2006:408

⁴² prop 2005/06:80 s.22

⁴³ prop 2005/06:80 s.25

Hur självkostnaden i allmännyttiga bostadsföretag ska betraktas är just nu under utredning och ska redovisas till regeringen senast den 1 maj 2007. Utredningen syftar till att belysa allmännyttans villkor och förutsättningar bl.a. avseende EU-regler, hyresspärningar och en formulering av någon form av långsiktig självkostnadsprincip för konsekvent tillämpning.⁴⁴

4.2.4 Drift, underhåll och standardförbättringar

En viktig aspekt vid hyressättning är att bedöma lägenhetens standard. Standarden kan dock komma att förändras över tiden och för att förändringar i hyresnivån ska kunna motiveras är det viktigt att alla parter har klart för sig vad som är underhåll och vad som är standardförbättringar, även kallat standardhöjande åtgärder.

Drift och underhåll definieras var för sig såsom⁴⁵:

Drift: ”Åtgärder som syftar till att kontinuerligt upprätthålla funktionerna i ett objekt”

Underhåll: ”Åtgärder som syftar till att vidmakthålla själva byggnadens värde, funktion och skick”

Drift syftar således inte till att göra något ingrepp utan till att upprätthålla en viss funktion. Exempel på drift är städning, rengöring av fönster osv. Underhåll å andra sidan syftar till att återupprätta en funktion. Att betrakta som underhåll är t.ex. att byta ut eller laga en diskmaskin som inte längre fungerar. Var gränsen mellan drift och underhåll går kan i vissa fall vara hårfin.

Vid hyressättning får hänsyn tas till drift och underhåll. Årliga höjningar får också ske genom de hyresförhandlingar som förs mellan parterna där den allmänna kostnadsökningen för drift och underhåll beaktas. Någon höjning utöver detta får dock inte göras.

Till skillnad från drift och underhåll så syftar en standardförbättring inte till att upprätthålla befintlig standard utan som namnet antyder till att förbättra denna. Ett exempel på standardförbättring i lägenhet är att byta ut plastmattor mot parkettgolv. Ett annat är att installera en fläkt i ett kök som inte tidigare varit utrustat med fläkt.

Alla dessa standardförbättringar har en hyresvärd rätt att bekosta genom en höjning av hyran för den enskilde lägenhetsinnehavaren. Att hyresvärden har denna rätt beror på att bruksvärdet höjs, något som hyresgästen enligt lag ska betala för. En hyreshöjning bygger dock på att det verkligen rör sig om en standardförbättring.

4.2.5 Vinstbegreppet

Begreppet vinst har samma innebörd som begreppet resultat, så länge resultatet är positivt. Negativt resultat kallas förlust. Begreppet resultat kan definieras som "...intäkter (försäljningsvärdet på utförda prestationer) minus kostnader (anskaffningsvärdet på förbrukade resurser) under en viss period"⁴⁶.

⁴⁴ Kommittédirektiv 2005:116 s.1

⁴⁵ Nordstrand, 2004, Byggprocessen s.229

⁴⁶ Thomasson m.fl., 2003, Den nya affärsredovisningen s.30

I Lag om allmännyttiga bostadsföretag sägs att ett allmännyttigt bostadsföretag inte får drivas i vinstsyfte.⁴⁷ Vidare sägs i 2 kap. 7 § Kommunallagen att ett kommunalt företag inte får bedriva näringsverksamhet med vinst som huvudsyfte. Ett kommunalt företag får således inte ta ut högre avgifter än att de motsvarar deras kostnader. Lagstiftaren medger dock att viss vinst kan tillåtas "[Det] råder inte något absolut vinstförbud. Vinstsyftet får dock aldrig vara det primära ändamålet"⁴⁸ Med ett kommunalt företag menas här ett aktiebolag där kommunen äger aktiemajoriteten.

När det gäller kommunalt ägda bostadsföretag finns dock undantag från ovanstående regler. Ett kommunalt ägt bostadsföretag är samma sak som ett allmännyttigt bostadsföretag.⁴⁹ I förarbeten har det anförts att den allmänna uppfattningen är att kommunal fastighetsförvaltning inte ska omfattas av självkostnadsreglerna.⁵⁰ Detta innebär dock inte att ett allmännyttigt bostadsföretag får hanteras hur som helst. "För [allmännyttiga] bostadsföretag gäller primärt ett krav på att verksamheten skall drivas utan vinstsyfte. Det innebär att ett bostadsföretag inte är att anse som allmännyttigt bostadsföretag om det bedriver verksamhet som har till syfte att ge ägaren vinst."⁵¹ Den regel som finns i Lag om allmännyttiga bostadsföretag om att företaget inte får drivas i vinstsyfte, syftar alltså till att förhindra företagets ägare att göra förtjänster på verksamheten. Visst utrymme ges ändå för utdelning till aktieägarna. Denna utdelning får maximalt vara den under året genomsnittliga statslåneräntan plus en procentenhet.⁵²

⁴⁷ 1 kap. 1 § 1 Lag om allmännyttiga bostadsföretag

⁴⁸ prop 2001/02:58 s.19

⁴⁹ 1 kap 1-2 §§ Lag om allmännyttiga bostadsföretag

⁵⁰ prop 1993/94:188 s.83

⁵¹ prop 2001/02:58 s.61

⁵² Förordning (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag

4.3 Hyressättningsystemet

Eftersom det inte ges några riktlinjer för hur hyran ska bestämmas i ett allmännyttigt bostadsföretag i lagstiftningen bildades Hyresmarknadskommittén. Denna tog fram rekommendationer för hur hyressättningen skulle gå till, vilka var tänkta att ligga till grund för de lokala hyresförhandlingarna. Kommittén har hittills utkommit med två olika hyressättningsmodeller, den första 1972 och senare en ny modell 1991. Det pågår dessutom ett samarbete mellan Hyresgästföreningen centralt och SABO i projektet Bättre hyressättning som syftar till att se över hyressättningsmodellerna. De olika modellerna och det pågående översynsarbetet presenteras nedan.

4.3.1 1972 års modell

I ett första steg skulle det bedömas hur mycket hyresintäkter bostadsföretaget behövde. Det var alltså här frågan om självkostnad på företagsnivå. Denna summa skulle sedan fördelas på företagets olika bostadsområden. Det skulle eftersträvas att likadana lägenheter skulle ha lika hyra. Hyresbeloppet skulle grundas på lägenhetens storlek, utrustning, läge och andra kvaliteter i lägenheten, fastigheten och bostadsområdet.

Rent praktiskt gick det till på så sätt att varje bostadsområde tilldelades en ålderskomponent. Denna komponent var tänkt att spegla standarden i området. Sedan bestämdes en bostadsvärdeskomponent utifrån en bestämd mall. Värden som påverkade bedömningen var avvikelser i lägenheterna, gemensamma anläggningar, service, områdets läge, miljö och närhet till kulturell och social service samt vissa andra faktorer. Vid bedömningen av lägesfaktorn skulle avståndet till kommun-, och kommundelscentrum, arbetsplatsområden och kommunikationer vägas in.

Åldersfaktorn och bostadsvärdeskomponenten slogs samman och bildade områdets hyressättningsfaktor. Enligt modellen fanns det gränser för hur mycket varje komponent tilläts slå igenom. Företagets totala hyreskrav fördelades sedan efter denna faktor. Införandet av denna modell ledde till ganska kraftiga hyreshöjningar på vissa platser och företagen rekommenderades därför att fasa in systemet genom att aldrig höja en hyra med mer än ett visst maxbelopp eller procentsats åt gången. Trots att modellen var väl genomarbetad var det bara på ett fåtal orter som den användes fullt ut.⁵³

Det var dock vanligare att man använde sig av de relativa hyrestalen, som bestämde hur hyresrelationerna skulle vara mellan lägenheter med olika antal rum, olika ytor och olika typer av köksutrymmen. Relationstalen byggde på kallhyran, medan kostnaderna för uppvärmning och varmvatten fördelades efter lägenheternas ytor. Det fanns två olika tabeller med relativa hyrestal, en för lägenheter byggda fram till och med 1977 och en för lägenheter byggda därefter.⁵⁴

⁵³ SOU 2000:33 s.69

⁵⁴ Sven Bergensträhle, Hyresgästföreningen centralt

4.3.2 1991 års modell

Till detta år gjordes en översyn av den tidigare modellen. Syftet var att modellen skulle vara enklare och modernare och även lämpa sig för datorstöd.

Första steget i modellen var att bestämma en lägenhetspoäng som baserades på antal rum, typ av köksutrymme och lägenhetens yta. Denna poäng bestämdes utifrån en tabell. Jämfört med den tidigare modellen justerades värdena med hänsyn till att det var totalhyran (inklusive bränslekostnader) som skulle fördelas på olika stora lägenheter. I den tidigare modellen var det enbart kallhyran som fördelades enligt tabellen medan bränslekostnaderna lades på i kronor per kvadratmeter lägenhetsyta. Vidare hade man tidigare olika tabeller beroende på när husen var byggda. I 1991 års modell övergick man till en enda.⁵⁵

Därefter korrigerades poängen beroende på om lägenheterna var bättre eller sämre än vad som ansågs vara normal lägenhetsstandard. Andra steget var att bedöma boendevärdet i området. Här skulle olika områden relateras till varandra utifrån fyra olika faktorer; standard, geografiskt läge, närservice och närmiljö.

En stor skillnad från 1972 års modell var att nu fanns det inga begränsningar för hur mycket varje faktor skulle få slå igenom på hyran. Detta menade man skulle avgöras av de lokala parterna. Dessutom fanns det ingen fastställd ålderskomponent utan det var standarden som skulle bedömas. Trots detta har inte modellen fått fullt genomslag på särskilt många orter, men den har på många orter stimulerat till översyn av hyresnivåerna. Denna översyn har dock oftast gjorts i enlighet med lokala överenskommelser mellan lokala hyresgästföreningar och allmännyttiga bostadsföretag istället för att tillämpa den rekommenderade modellen.⁵⁶

4.3.3 Projektet Bättre hyressättning

Sedan hösten 2004 pågår ett gemensamt projekt mellan Hyresgästföreningen centralt och SABO (projektgruppen), som syftar till att försöka ta fram en reviderad och förenklad handledning för hyressättning i kommunägda bostadsföretag. Projektet kallas Bättre hyressättning. Inom projektet bedrivs arbete med hyressättning i två kommunägda bostadsföretag, Karlskronahem och Örebrobostäder. Utformning och genomförande av lokala enkäter, för att mäta hyresgästernas värderingar av olika bostadsområden i dessa kommuner, har genomförts i samarbete mellan lokala företrädare för Hyresgästföreningen, bostadsföretag och Fastighetsägarna.

Arbetet i sin senaste utformning finns i skriften Handledning för bättre hyressättning (utkast nr 10). Det problem som projektgruppen främst försöker råda bot på är att de faktorer som hyresgästerna idag främst värderar inte avspeglas i hyran. För att kunna skapa en modell som är rättvisande krävs att det görs undersökningar om vilka faktorer det är som värderas och vad hyresgästerna är beredda att betala för dessa. Det har visat sig att faktorer som rör själva lägenheten och fastigheten värderas på ungefär samma sätt av hyresgästerna i hela landet och därför är det relativt lätt att skapa sig en bild över dessa värderingar. På senare tid har det dock blivit allt viktigare att ta hänsyn till lägenhetens geografiska läge. Lägesfaktorn anses vara en sammansatt faktor med beståndsdelar som bl.a. trygghet, närhet och hemkänsla. Detta är en faktor vars utformning och påverkan endast kan bestämmas från kommun till kommun.

⁵⁵ Sven Bergensträhle, Hyresgästföreningen centralt

⁵⁶ SOU 2000:33 s.70

Lägesfaktorn kan bestämmas genom lokala enkäter, studier av omsättningstakt och kötider för lägenheter i respektive område samt efterfrågan på bostäder i olika områden.

Först delas beståndet in i s.k. hyressättningsenheter, d.v.s. i fastigheter eller delar av fastigheter som är likartade. Därefter ges lägenheterna en poäng baserad på det område de är belägna i. Hur stor poängskillnad det ska vara mellan olika områden är olika för varje ort och är således upp till de lokala förhandlingsparterna att avgöra. Med hjälp av frågor i enkäter utreds det hur viktigt standard och utformning på lägenheter och hus är jämfört med bostadsområdets läge och kvaliteter. Om dessa båda egenskaper bedöms som lika viktiga kommer hyran påverkas lika mycket av standard och av läge för lika stora lägenheter. Hyressättningsenheten med den lägsta standarden får 100 poäng. Det motsvarar således den lägsta hyran för en modern lägenhet. Hur standardskillnader ska värderas är också en fråga som ska förhandlas, men här finns dock tidigare forskning att stödja sig på.⁵⁷

Nästa steg handlar om att ge varje lägenhet en s.k. lägenhetspoäng, som beror av antal rum, typ av köksutrymme samt yta. Denna föreslås bestämmas på ungefär samma vis som i 1991 års modell. Ett problem som upptäckts i den modellen, liksom i tidigare varianter, är att en stor enrumslägenhet kan få samma lägenhetspoäng som en liten tvårummare. Detta motsvarar inte marknadens värderingar då tvårummaren borde ha en högre hyra än ettan. Detta föreslås korrigeras genom att ettan får ett poängavdrag för dålig planlösning. Poängsummorna från bedömningen av standard, läge och individuella avvikelser ska sedan ligga till grund för hyressättningen i beståndet.

⁵⁷ Se t.ex. Projektgruppen, 2006, Handledning för bättre hyressättning – Bilaga 2

4.4 Hyressättning enligt Malmömodellen

Hyror bestäms i Malmömodellen i åtta steg:

1. Lägenheten tilldelas en relativ hyra
2. Lägenheten tilldelas en grundläggande BVK-poäng
3. Generell lägenhetsstandard bedöms
4. Generell fastighetsstandard bedöms
5. Läget bedöms
6. Summan av BVK-poängen räknas om till en preliminär månadshyra
7. Avvikelse i den individuella lägenheten bedöms
8. Ny månadshyra bestäms

Tillvägagångssättet är i grova drag sådant att lägenheten tilldelas en grundläggande BVK-poäng som sedan får tillägg eller avdrag beroende på lägenhetsstandarden och fastighetsstandarden i den fastighet till vilken lägenheten hör samt på läget. Sedan räknas den modifierade BVK-poängen om till en preliminär månadshyra vilken justeras med hänsyn till vilka avvikelser som finns i den aktuella lägenheten. Efter detta erhålls en definitiv månadshyra.

Alla tabeller presenterade i detta kapitel, med undantag av tabell 4.1 och 4.2, är resultat av förhandlingar mellan MKB och Hyresgästföreningen.⁵⁸

I ett försök att lättare förklara hur Malmömodellen tillämpas kommer en fiktiv exempellägenhet under kapitlets gång illustrera hur hyressättningen genomförs.

Exempellägenheten är en lägenhet på 3 rum och kök (rok) med en area av 75 m² belägen på våning 3 av 4 i området Lorensborg i Malmö. De egenskaper som är förknippade med lägenheten utöver grundstandard är:

Generell lägenhetsstandard: Badrum är till ¾ kaklat och har klinkergolv, fönster i badrum finns, säkerhetsdörr finns, spisfläkt med utsug finns, diskbänken är lägre än 88 cm, diskbänksbelysning finns, balkong saknas.

Generell fastighetsstandard: Byggnaden har porttelefon, sophantering sker inomhus i byggnaden, lekplats saknas, 26-30 hyresgäster använder varje tvättstuga samt tvättstugan är helkaklad.

Läge: Lorensborg, påtagligt störande utsikt, hiss saknas.

Individuella avvikelser: Diskmaskin finns, laminatgolv i vardagsrum, spis med keramikhäll.

⁵⁸ Carola Edwards, MKB

4.4.1 Steg 1 - Relativ hyra

Den relativa hyran representerar lägenhetens area (antal m²) och typ (antal rum). Den relativa hyran fås genom att addera lägenhetens area med ett värde för lägenhetens typ. Värdet för lägenhetstypen fås ur en framtagen tabell, se tabell 4.1. För ändamålet fanns flera tabeller att tillgå varav alla härstammade från Hyresmarknadskommitténs rekommendationer. Tabell 4.1 är tagen från 1972 års hyressättningsmodell och användes för hus byggda 1978 och senare.⁵⁹ Att just denna tabell används i Malmömodellen beror på att den efter försök med olika tabeller ansågs passa bäst.⁶⁰

Storlek	Värde
1 rks	32
1 rkv	36
1 rok	40
2 rks	36
2 rkv	40
2 rok	45
3 rok	50
4 rok	54
5 rok	57
6 rok	60
7 rok	62

Tabell 4.1 Värde för antal rum i lägenhet

Från tabellen fås att en mindre lägenhet, med färre rum eller mindre area, får en mindre relativ hyra än en större lägenhet, med fler rum eller större area. T.ex. får en lägenhet på 1 rks med arean 25 m² och en lägenhet på 5 rok med arean 125 m² dessa relativa hyror:

$$\begin{array}{ll} 1 \text{ rks} & 25 + 32 = 57 \\ 5 \text{ rok} & 125 + 57 = 182 \end{array}$$

Anledningen till att en relativ hyra sätts är att en lägenhet på 5 rok tänks stå för en större del av hyran för gemensamma utrymmen, såsom tvättstuga, än vad en mindre lägenhet på t.ex. 1 rks bör göra. Den relativa hyran är således den faktor som för in lägenhetens storlek och typ i hyressättningen. Detta sker i steg 6 där den preliminära månadshyran beräknas.

<p><i>Ex.lgh:</i> Area = 75 m² Storlek (antal rum) = 3 => Värde för storlek = 50 Relativ hyra = Area + Värde för storlek = 75 + 50 = 125</p>
--

Steg 1 - Relativ hyra

125

⁵⁹ Sven Bergenstråhle, Hyresgästföreningen centralt

⁶⁰ Henrik Kjellgren, MKB

4.4.2 Steg 2 - BVK

BVK står för bruksvärdeskoefficienten och är ett mått på lägenhetens bruksvärde. Traditionellt anges hyra som kronor per kvadratmeter och år (kronor/m²/år). Detta kan dock bli missvisande då hyra per kvadratmeter blir hög för små lägenheter och låg för stora. Orsaken till detta är att de kostsamma delarna av lägenheten, såsom kök och badrum, utgör större del av den totala lägenhetsytan för en liten lägenhet. Att ange hyran som kronor per BVK-poäng ger ett mer rättvisande mått då den anger hur lägenhetens bruksvärde värderas.

BVK anger, istället för kronor/m², antal kronor per relativ hyra (BVK = årshyra/relativ hyra, eller annorlunda skrivet, årshyra = BVK * relativ hyra).

Varje lägenhet tilldelas ett värde på 366,0 BVK-poäng⁶¹ oavsett storlek, standard och läge. Detta värde motsvarar en av MKB fastställd grundstandard.⁶²

BVK-poängens värde i kronor varierar beroende på hur stor relativ hyra lägenheten har och räknas om i kronor först i steg 6.

Ex.lgh: Grundstandard = 366,0

<u>Steg 1 - Relativ hyra</u>	<u>125</u>
<u>Steg 2 - Grundstandard</u>	<u>366,0</u>

⁶¹ Detta värde liksom alla andra parametrar i modellen räknas upp varje år med den av MKB och Hyresgästföreningen framförhandlade årliga hyreshöjningen, Henrik Kjellgren MKB

⁶² BVK-värdet 366,0 för grundstandard är ett resultat av företagsekonomiska faktorer samt av förhandlingar mellan MKB och Hyresgästföreningen. Värdet är satt för att ge MKB tillräckliga intäkter för att täcka kostnader för drift, underhåll, avskrivningar och administration. Täckning för kapitalkostnader samt vinstmarginal finns i tilläggen till BVK-poängen, Henrik Kjellgren MKB

4.4.2.1 Grundstandard

Grundstandarden utgör den lägsta förväntade standarden för en lägenhet. Vad som utgör grundstandard beroende på lägenhetsstorlek framgår av tabell 4.2 nedan. MKB har tillsammans med Hyresgästföreningen tagit fram denna grundstandard för lägenheter av olika typer. Här definieras i detalj vad som idag utgör lägsta förväntade standard på en lägenhet. Denna lägsta förväntade standard är baserad på MKB:s erfarenheter om vad hyresgäster brukar förvänta sig av en lägenhets standard.

Grundstandard				
Lägenhetsnivå	1 rok	2 rok	3 rok	>4 rok
Hall	Ja			
Vardagsrum	Parkettgolv			
Övriga rum	Plastmatta			
Badrum	Plastmatta på golv och väggar			
Badrum	Duschhörna/badkar			
Separat wc	-	Ja (>74,9 m ²)		Ja
Kök, kyl & frys	Enkel			Dubbel
Kök, diskbänk	Högre än 88 cm			
Kök, spis	Ja		Minst 4 plattor	
Kök, matplatser	4 pers.	6 pers.		8 pers.
Planlösning	-	Genomgående lägenhet		
Balkong	-	Ja		
Förvaringsutrymmen	I förhållande till lägenhetsstorlek			
Takhöjd	Minst 2,40 m i halva lägenheten			
Fastighetsnivå	Alla lägenhetsstorlekar			
Gård	Viss växtlighet			
Gård	Få sittplatser			
Gård	Två lekredskap			
Sopphantering	På gård under tak			
Förråd	Osektionerade			
Cykelställ	Under tak			
Port	Öppen dagtid & låst nattetid / portkod			
Tvättstuga	Målad, i källare eller i separat tvätthus			
Tvättstuga	Två tvättmaskiner			
Tvättstuga	Centrifug & torkskåp / torktumlare			
Tvättstuga	16 - 25 hyresgäster per tvättstuga			

Tabell 4.2 Grundstandard för respektive lägenhetstyp⁶³

Som framgår av tabellen varierar kraven på lägenhetsstandard beroende på lägenhetens typ. Exempelvis är parkettgolv i vardagsrummet grundstandard för alla lägenheter oavsett typ medan endast lägenheter med 4 rok och större har en grundstandard där dubbel kyl & frys ingår. Vidare kan sägas att balkong är grundstandard i alla lägenheter över 1 rok.

Grundstandarden på fastighetsnivå är däremot likadan oavsett lägenhetsstorlek och innefattar bland annat sådant som att det ska finnas tillgång till sopphantering på gård under tak, viss

⁶³ Egen bearbetning av material från Hyresgästföreningen

växtlighet på gården, osekionerade förråd m.m. Grundstandarden utgör utgångspunkten för Malmömodellen. Det är ifrån grundstandardens BVK-poäng som det görs tillägg eller avdrag beroende på vilka avvikelser som finns ifrån grundstandarden för de aktuella lägenheterna.

Den av MKB och Hyresgästföreningen uppsatta grundstandarden uppfyller kraven på standard enligt 18 a § Hyreslagen. Den standard som krävs enligt lag ligger på en mycket mer grundläggande nivå och innefattar sådant som kontinuerlig uppvärmning, tillgång till varmt och kallt vatten, avlopp, toalett och tvättställ samt badkar eller dusch, försörjning med elektrisk ström, spis, diskho, kylskåp, tillgång till förvaringsutrymmen och avställningsytor. Vidare ska det finnas tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.⁶⁴

4.4.3 Steg 3 - Generell lägenhetsstandard

Nästa steg är att bedöma hur den generella lägenhetsstandarden i huset till vilken lägenheten hör avviker ifrån den uppsatta grundstandarden. I detta steg handlar det om att bedöma vilken standard majoriteten av lägenheterna i ett hus har. Detta innebär att BVK-poäng antingen läggs till eller dras bort från grundvärdet 366,0. Som exempel kan nämnas att om majoriteten av lägenheterna i ett hus har parkettgolv i vardagsrummen görs inget avdrag eller tillägg för detta. Det beror på att parkettgolv i vardagsrummet ingår i grundstandarden. Däremot om majoriteten av lägenheterna plastmatta i vardagsrummet görs ett avdrag för det eftersom det avviker från grundstandarden. Just i detta fall minskas BVK-poängen med 10,7 poäng. Ett annat exempel är att lägenheterna har helkaklade badrum med klinkergolv. Det ger ett tillägg med 21,4 BVK-poäng. Dessa värden fås ur en tabell innehållande ca 130 parametrar⁶⁵ avseende avvikelser på lägenhetsnivå. Parametrarnas värden är framförhandlade mellan MKB och Hyresgästföreningen och bygger på bl.a. bruksvärde och avskrivningar. Hela parameterlistan återges i Bilaga 1.

<i>Ex.lgh:</i>	<i>Generell lägenhetsstandard:</i>	<i>BVK:</i>
	<i>Badrum till ¾ kaklat med klinker</i>	<i>17,8</i>
	<i>Fönster i badrum</i>	<i>1,8</i>
	<i>Säkerhetsdörr</i>	<i>9,2</i>
	<i>Spisfläkt med utsug</i>	<i>4,5</i>
	<i>Diskbänk lägre än 88 cm</i>	<i>- 7,1</i>
	<i>Diskbänksbelysning</i>	<i>1,9</i>
	<i>Balkong saknas</i>	<i>- 10,7</i>
	<i>Summa:</i>	<i>17,4</i>
	<i>Steg 1 - Relativ hyra</i>	<i>125</i>
	<i>Steg 2 - Grundstandard</i>	<i>366,0</i>
	<i>Steg 3 - Generell lägenhetsstandard</i>	<i>17,4</i>

Ofta kan det i liknande lägenheter finnas mindre avvikelser. Det innebär att alla lägenheter i samma hus nödvändigtvis inte måste ha t.ex. ett fönster i badrummet bara för att de flesta har

⁶⁴ 18 a § Hyreslagen, SFS 2003:626

⁶⁵ Antalet parametrar är ej slutgiltigt fastställt utan förhandlingar pågår fortfarande, Henrik Kjellgren MKB

det, d.v.s. det är generell lägenhetsstandard för huset. Sådana avvikelser tas dock inte upp här utan dessa behandlas i steg 7, där individuella avvikelser i varje lägenhet bedöms. Här, i steg 3, bedöms således endast hur den generella lägenhetsstandard avviker från grundstandard och i steg 7 hur den individuella lägenhetens standard avviker från den generella lägenhetsstandard.

Det är inte praktiskt möjligt för MKB och Hyresgästföreningen att besiktiga alla lägenheter på plats då MKB innehar ca 21 000 lägenheter. Därför besiktigas ett urval av lägenheterna i varje hus samtidigt som alla boende i huset ges information om pågående arbete och en uppmaning att kontakta MKB om de känner att just deras lägenhet skiljer sig från den generella lägenhetsstandard. Varje hyresgäst ges möjlighet att via en blankett⁶⁶ ange vilken standard lägenheten har. I vissa hus och områden krävs det dock att nästan varje lägenhet besiktigas då det kan vara stora skillnader mellan lägenheterna. I andra fall räcker det med att besiktiga några få lägenheter då lägenheterna inom ett hus kan vara i princip likadana⁶⁷.

4.4.4 Steg 4 - Generell fastighetsstandard

Generell fastighetsstandard är på liknande sätt som generell lägenhetsstandard ett sätt att bedöma avvikelserna ifrån grundstandard. I den generella fastighetsstandard bedöms själva fastigheten till vilken lägenheten hör. Det är således också här en fråga om att bedöma avvikelser från grundstandard, även om det här sker på fastighetsnivå. Exempelvis hör det till grundstandard att fastigheten ska ha en viss växtlighet samt cykelställ under tak. Uppfylls ej detta görs avdrag med ett visst antal BVK-poäng. I detta fall -3,6 poäng om gården saknar växtlighet helt och -1,8 poäng om cykelställ finns men ej under tak.

På fastighetsnivå finns det ca 50 parametrar som fångar upp avvikelser på den aktuella fastigheten, jämfört med ca 130 på lägenhetsnivå. Samtliga parametrars värde finns i Bilaga 1. På samma sätt gäller det att om standarden på fastigheten är bättre än grundstandard görs ett tillägg med ett visst antal BVK-poäng. Exempel på detta kan vara att fastigheten har ett miljöhus för t.ex. återvinning och är utrustad med en fasad av högre arkitektonisk kvalitet. Detta ger tillägg på 5,3 poäng (miljöhus) respektive 3,6 poäng (fasad av högre arkitektonisk kvalitet). Dessa två fall skiljer sig dock något åt. I fallet med miljöhuset är det lätt att avgöra. Antingen finns det ett miljöhus på fastigheten eller inte. Svårare blir det att avgöra om byggnaden har en fasad av högre arkitektonisk kvalitet eller inte. Fasader kan skilja sig mycket åt och så kan även åsikterna om vad som utgör en fasad med högre arkitektonisk kvalitet. Vad en person finner vara vackert kan en annan person finna vara fult osv. För att uppnå acceptans bland hyresgästerna har MKB valt att inte göra bedömningar av detta slag utifrån matematiska modeller, utan istället förlita sig på subjektiva bedömningar och förhandling med Hyresgästföreningen. I de flesta sådana fall har det efterhand vuxit fram en praxis mellan parterna om hur denna bedömning ska ske.

⁶⁶ Se Bilaga 2

⁶⁷ I Rörstjodden besiktigades 90 % av lägenheterna mot 10 % i Lorensborg, Carola Edwards MKB

<i>Ex.lgh:</i>	<i>Generell fastighetsstandard:</i>	<i>BVK:</i>
	<i>Porttelefon</i>	<i>3,8</i>
	<i>Sophantering inomhus</i>	<i>1,7</i>
	<i>Lekplats saknas</i>	<i>- 3,6</i>
	<i>26 – 30 hyresgäster per tvättstuga</i>	<i>- 3,6</i>
	<i>Helkaklad tvättstuga</i>	<i>7,1</i>
	<i>Summa:</i>	<i>5,4</i>
<i>Steg 1 - Relativ hyra</i>		<i>125</i>
<i>Steg 2 - Grundstandard</i>		<i>366,0</i>
<i>Steg 3 - Generell lägenhetsstandard</i>		<i>17,4</i>
<i>Steg 4 - Generell fastighetsstandard</i>		<i>5,4</i>

4.4.5 Steg 5 - Läge

Läget har vid hyressättning enligt Malmömodellen en framstående roll. Läget bedöms utifrån tre kriterier; området (läget i staden), mikroläget (läget i området) samt våningsläget (läget i huset). En skillnad mellan läget och generell lägenhets- och fastighetsstandard avseende BVK-poäng är att läget inte har någon definierad grundstandard. Detta gör att tillvägagångssättet blir något annorlunda vid bedömning av läget.

4.4.5.1 Område

En av tankarna med Malmömodellen är att låta det geografiska läget påverka hyrorna mer än vad det gjort tidigare för att uppnå en mer rättvis hyressättning. Det som i stor utsträckning bestämmer lägets attraktivitet är i vilket område lägenheten är belägen i. Staden är indelad i tio attraktivitetsgrupper där grupp 1 är mest attraktivt och grupp 10 minst attraktivt.⁶⁸

För att kunna föra in denna information i hyran använder sig Malmömodellen av ett system där varje lägenhet får ett tillägg beroende på vilken attraktivitetsgrupp den tillhör. Det är här alltså inte fråga om att antingen lägga till eller dra av BVK-poäng. Istället blir tillägget mindre om lägenheten ligger i ett område tillhörande t.ex. grupp 7 än om lägenheten ligger i ett område tillhörande grupp 5. Grupp 10 ger minst tillägg (40 poäng) och grupp 1 störst tillägg (230 poäng).

Läge	BVK
Grupp 1	230
Grupp 2	180
Grupp 3	140
Grupp 4	120
Grupp 5	100
Grupp 6	80
Grupp 7	70
Grupp 8	60
Grupp 9	50
Grupp 10	40

Tabell 4.3 Områdespoäng

⁶⁸ Hur indelningen har gjorts redovisas nedan i kap. 4.4.12 Värdering av områden

4.4.5.2 Mikroläge

Förutom vilket område i staden lägenheten ligger finns det också ett mikroläge att ta hänsyn till. Mikroläget ska fånga upp parametrar såsom att lägenheten är störd av buller från en trafikerad gata, ligger vid en vacker park eller är störd av en påtagligt störande utsikt m.m. Dessa bedömningar blir i hög grad subjektiva och i likhet med de subjektiva bedömningarna avseende fastighetsstandard en förhandlingsfråga mellan MKB och Hyresgästföreningen. Även här har en praxis vuxit fram om hur denna bedömning ska ske. Bedömningen sker fritt i förhandlingen och få parametrar finns fastställda. De fastställda parametrar som finns avseende mikroläget är tre till antalet och avser störningar utifrån, t.ex. buller från trafik, eller störningar inifrån, t.ex. från hiss, samt påtagligt störande utsikt. I alla dessa fall görs ett avdrag med 8,1 BVK-poäng. Detta ska dock ses som ett riktvärde eftersom det, trots att parametrarna finns, görs en subjektiv bedömning av i vilken grad störningen bör påverka hyran.

Mikroläget ska också beakta faktorer såsom att lägenheten är belägen i anslutning till en tungt trafikerad gata (avdrag), vanlig gata (normalt), eller paradgata (tillägg). Vidare kan närhet till en vacker park etc. påverka BVK-poängen. Hur stor denna påverkan blir förhandlas då från fall till fall. Den samlade BVK-poängen från mikroläget utgör sedan antingen ett tillägg eller avdrag till den övriga BVK-poängen.

4.4.5.3 Våningsläge

Den sista lägesfaktorn som vägs in är våningsläget, d.v.s. var i huset lägenheten ligger. Här beaktas vilken våning lägenheten är belägen på samt om det finns hiss eller ej. Som ses i tabell 4.4 nedan bedöms det vara klart mindre attraktivt att bo på bottenvåningen eller ha loftgång utanför, och därav görs ett avdrag på 15 BVK-poäng. Att bo högre upp i hus med hiss ses som en fördel och därför görs ett tillägg på dessa lägenheter. Finns det ingen hiss ges dock inget tillägg. Viktigt att poängtera är att det alltid ses som mest attraktivt att bo högst upp och därför görs ett tillägg på dessa lägenheter med 5 BVK-poäng. Detta gäller oavsett hur högt huset är och oavsett om hiss finns eller ej. Det spelar alltså ingen roll om lägenheten ligger högst upp i ett tvåvåningshus eller i ett 16-våningshus, tillägget blir ändå 5 BVK-poäng. För att klargöra detta bättre tas ett exempel med två lägenheter. Den ena ligger på andra våningen i ett tvåvåningshus utan hiss och den andra ligger på 16:e våningen i ett 16-våningshus med hiss. Tilläggen blir då som följer:

	Våning	Överst	Totalt
Lägenhet på 2:a våning, utan hiss:	0 poäng	5 poäng	5 poäng
Lägenhet på 16:e våning, med hiss:	17 poäng	5 poäng	22 poäng

I vissa områden, främst miljonprogramsområden som exempelvis Rosengård, tillämpas en parameter för låghus. Som låghus räknas hus om maximalt fem våningar. Denna finns för att MKB anser det uppenbart att uppfattningen bland hyresgästerna där är att det är mer attraktivt att bo i låghus. I övriga delar av staden anser dock MKB att hyresgästerna uppfattar det som att en lägenhets attraktivitet ökar ju högre i huset den ligger oavsett hustyp. Parametern låghus används således bara i vissa områden.

	Våningspoäng (BVK)		
	med hiss	utan hiss	Låghus
Överst	5	5	
9-16	17	x	
6-8	14,5	x	
2-5	10	0	+10,5
1	2,5	-2,5	+10,5
BV / Loftg	-15	-15	+10,5
Källarhiss	2	x	

Tabell 4.4 Våningspoäng

Denna tabell ska ställas i relation till en undersökning som Hyresgästföreningen centralt har gjort.⁶⁹ Undersökningen visar att hyresgästerna främst värderar att bo i hus om maximalt fem våningar. Se diagram i Bilaga 3.

4.4.5.4 Läget sammantaget

Lägets påverkan på hyressättningen är summan av de tre lägesparametrarna område, mikroläge och våningsläge. Praktiskt summeras de olika BVK-poängen från de tre delarna ihop och läggs till det totala BVK-värdet.

<i>Ex.lgh:</i>	<i>Område</i>	<i>Grupp</i>	<i>Tillägg</i>
	<i>Lorensborg</i>	4 =>	120
	<i>Mikroläge</i>		
	<i>Påtagligt störande utsikt</i>		-8,1
	<i>Våningsläge</i>		
	<i>3 vån. av 4, hiss saknas</i>		0
	<i>Summa:</i>		111,9
	<i>Steg 1 - Relativ hyra</i>		125
	<i>Steg 2 - Grundstandard</i>		366,0
	<i>Steg 3 - Generell lägenhetsstandard</i>		17,4
	<i>Steg 4 - Generell fastighetsstandard</i>		5,4
	<i>Steg 5 - Läge</i>		111,9

Slutligen kan det om läget sägas att dess inverkan på hyran är hög. I exemplet ovan utgör den generella lägenhets- och fastighetsstandarderna ett totalt tillägg på 22,8 BVK-poäng. Detta är att jämföra med lägesparametern vilken ensam ger ett tillägg på 111,9 BVK-poäng. Läget blir således den faktor som påverkar hyran mest.

⁶⁹ Sven Bergenstråhle, Hyresgästföreningen centralt

4.4.6 Steg 6 - BVK räknas om till preliminär månadshyra

Så här långt har den generella lägenhetsstandarden, den generella fastighetsstandarden och läget bedömts i BVK-poäng. I detta steg är det dags att gå från BVK-poäng till kronor, d.v.s. att omvandla den nu uppnådda BVK-poängen till en preliminär månadshyra. Första steget för detta är att summera ihop alla de BVK-poäng som hittills erhållits.

<u>Ex.lgh:</u> <i>Steg 1 - Relativ hyra</i>	<i>125</i>
<i>Steg 2 - Grundstandard</i>	<i>366,0</i>
<i>Steg 3 - Generell lägenhetsstandard</i>	<i>17,4</i>
<i>Steg 4 - Generell fastighetsstandard</i>	<i>5,4</i>
<i>Steg 5 - Läge</i>	<i>111,9</i>
<i>Summa BVK:</i>	<i>500,7</i>

För exempellägenheten blir summan av BVK-poängen 500,7. Detta värde motsvarar en viss preliminär månadshyra. Hur stor denna preliminära månadshyra blir beror på den relativa hyran. Sambandet mellan de tre faktorerna är:

Preliminär årshyra = Summa BVK x Relativ hyra

Preliminär månadshyra = Preliminär årshyra/12

Eller sammanskrivet

Preliminär månadshyra = (Summa BVK x Relativ hyra)/12

Som sagts tidigare så speglar den relativa hyran såväl lägenhetens typ som storlek. En hög relativ hyra (stor lägenhet med många rum) ger i detta fall en högre preliminär årshyra då den multipliceras med BVK-poängen. Den högre preliminära årshyran ger i sin tur en högre preliminär månadshyra. På samma sätt ger en låg relativ hyra (liten lägenhet med få rum) en lägre preliminär årshyra vilket ger en lägre preliminär månadshyra.

Varje BVK-poäng har i grunden alltså inget fast värde i kronor utan en BVK-poäng blir mer värd i kronor om lägenheten är större än om lägenheten är mindre. Detta speglar tankesättet att en 5 rok lägenhet bör ha en högre månadshyra för dess relativt större andel i gemensamma nyttigheter än en 1 rks lägenhet då den större lägenheten troligtvis utnyttjar dessa nyttigheter i högre grad. I parameterlistan, Bilaga 1, finns en kolumn som beskriver hur mycket avvikelserna är värda i kronor. Här fås intrycket att en BVK-poäng är värd 10 kr. Detta stämmer dock endast för en 3 rok lägenhet om 70 m² då dessa värden är framräknade med hjälp av en relativ hyra från en sådan lägenhet.

<u>Ex.lgh:</u>	<i>Relativ hyra</i>	125
	<i>Summa BVK</i>	500,7
	<i>Preliminär månadshyra = (Summa BVK x Relativ hyra)/12</i>	
		<i>= (500,7 x 125)/12</i>
		<i>= 62 587,5 /12</i>
		<i>= 5 216 kr</i>
	<u>Steg 1 - Relativ hyra</u>	<u>125</u>
	<i>Steg 2 - Grundstandard</i>	366,0
	<i>Steg 3 - Generell lägenhetsstandard</i>	17,4
	<i>Steg 4 - Generell fastighetsstandard</i>	5,4
	<i>Steg 5 - Läge</i>	<u>111,9</u>
	<u>Summa BVK:</u>	<u>500,7</u>
	<u>Steg 6 - Preliminär månadshyra</u>	<u>5 216 kr</u>

4.4.7 Steg 7 - Avvikelser i lägenhet

Det sista steget innan den nya hyran sätts är att beakta avvikelser i den individuella lägenheten. Till skillnad från när den generella lägenhetsstandardens bedöms så bedöms nu endast den individuella lägenheten. Det innebär att här fångas de avvikelser in som skiljer sig från den generella lägenhetsstandardens. Skillnaden härvid är dock att i detta steg fås inte tillägg eller avdrag i BVK-poäng utan nu istället direkt i kronor/månad. Skälet till detta är att lättare få acceptans från hyresgästerna eftersom två till synes väldigt lika lägenheter kan skilja sig i hyra. Varje skillnad i hyra i snarlika lägenheter med samma lägesinverkan beror på skillnad i standard.

Ett exempel är två lägenheter av samma typ och storlek vilka ligger vägg i vägg på samma våning och som tänks vara helt lika förutom att den ena lägenheten är utrustad med en öppen spis. Då Malmömodellen syftar till en så rättvis hyressättning som möjligt så måste detta beaktas. Att en lägenhet är utrustad med en öppen spis ger enligt parameterlistan, Bilaga 1, ett tillägg på 107 kr. Att denne hyresgäst då får en månadshyra som är 107 kr högre än sin granne som saknar öppen spis är då lätt att inse och acceptera för alla parter. Det blir således mycket lättare för MKB att förklara faktiska skillnader i månadshyra för olika lägenheter i kronor än i BVK-poäng.

<u>Ex.lgh:</u>	<i>Avvikelser lägenhet:</i>	<i>Kr:</i>
	<i>Diskmaskin</i>	<i>141</i>
	<i>Laminatgolv i vardagsrum</i>	<i>- 71</i>
	<i>Spis med keramikhäll</i>	<i>35</i>
	<i>Summa:</i>	<i>105</i>
	<i>Steg 1 - Relativ hyra</i>	<i>125</i>
	<i>Steg 2 - Grundstandard</i>	<i>366,0</i>
	<i>Steg 3 - Generell lägenhetsstandard</i>	<i>17,4</i>
	<i>Steg 4 - Generell fastighetsstandard</i>	<i>5,4</i>
	<i>Steg 5 - Läge</i>	<u><i>111,9</i></u>
	<i>Summa BVK:</i>	<i>500,7</i>
	<i>Steg 6 - Preliminär månadshyra</i>	<i>5 216 kr</i>
	<i>Steg 7 - Avvikelser</i>	<i>105 kr</i>

4.4.8 Steg 8 - Ny månadshyra

Slutligen sätts den definitiva månadshyran i kronor/månad. Detta görs genom att den preliminära månadshyran adderas/subtraheras med de avvikelser som bedömts i kronor för den aktuella lägenheten. Det resultat som härvid fås är den nya månadshyran.

<u>Ex.lgh:</u>	<i>Steg 1 - Relativ hyra</i>	<i>125</i>
	<i>Steg 2 - Grundstandard</i>	<i>366,0</i>
	<i>Steg 3 - Generell lägenhetsstandard</i>	<i>17,4</i>
	<i>Steg 4 - Generell fastighetsstandard</i>	<i>5,4</i>
	<i>Steg 5 - Läge</i>	<u><i>111,9</i></u>
	<i>Summa BVK:</i>	<i>500,7</i>
	<i>Steg 6 - Preliminär månadshyra</i>	<i>5 216 kr</i>
	<i>Steg 7 - Avvikelser</i>	<i>105 kr</i>
	<i>Steg 8 - Ny hyra</i>	<i>5 321 kr</i>

I exemplet blir den nya hyran 5 321 kronor/månad. Malmömodellens förhoppning är att denna hyra ska vara tydligt baserad på kända faktorer och upplevas som rättvis av lägenhetsinnehavaren.

För att åskådliggöra lägets inverkan på hyresnivån kan det sägas att om exempellägenheten varit belägen i ett område tillhörande attraktivitetsgrupp 1 hade hyran uppgått till 6 466 kronor/månad. Hade exempellägenheten däremot varit belägen i ett område tillhörande attraktivitetsgrupp 10 hade hyran uppgått till 4 487 kronor/månad. Skillnaden för en likadan lägenhet i det mest respektive minst attraktiva området är således ungefär 2 000 kronor/månad.

Skulle det i detta skede visa sig att modellen ger en hyra som av MKB eller Hyresgästföreningen bedöms som oskälig finns alltid möjligheten att lyfta ur lägenheten ur modellen och bedöma den separat. Som exempel finns ett antal centralt belägna lägenheter

vid Triangeln som har extremt hög standard. Dessa fick en hyra i modellen som ansågs vara för låg och de bedömdes därför separat genom förhandling. Inom MKB finns ca 60 av totalt 21 000 lägenheter som hittills har behandlats på detta sätt.

4.4.9 Hyrans beståndsdelar

Månadshyran byggs på detta sätt i princip upp av två övergripande faktorer; standard och läge. Dessa faktorer påverkar hyran till att bli olika för olika lägenheter. I botten ligger dock alltid den grundläggande BVK-poängen. I ett försök att illustrera hur stor del av hyran som kan härledas till de olika faktorerna visas detta för exempellägenheten i tabell 4.5 nedan. I nedan redovisade värden ingår inte de individuella avvikelserna. Detta för att kunna ge en mer överskådlig bild eftersom dessa redovisas i kronor och allt annat i BVK-poäng.

Huvudfaktor	BVK	%	Underfaktor	BVK	%
Standard	22,8	4,6 %	Lägenhet	17,4	3,5 %
			Fastighet	5,4	1,1 %
Läge	111,9	22,3 %	Område	120	24,0 %
			Mikroläge	-8,1	-1,6 %
			Våningsläge	0	0,0 %
Grund-BVK	366,0	73,1 %	Grund-BVK	366,0	73,1 %
Totalt	500,7	100 %	Totalt	500,7	100 %

Tabell 4.5 Hyrans beståndsdelar uttryckt i BVK och %

Ur tabellen kan utläsas att den största delen, 73,1 %, av hyran härstammar från den grundläggande BVK-poängen. Resterande del utgörs av standard och läge där läget i detta exempel utgör den största delen, 22,3 % mot 4,6 %. Diagram 4.1 åskådliggör detta.

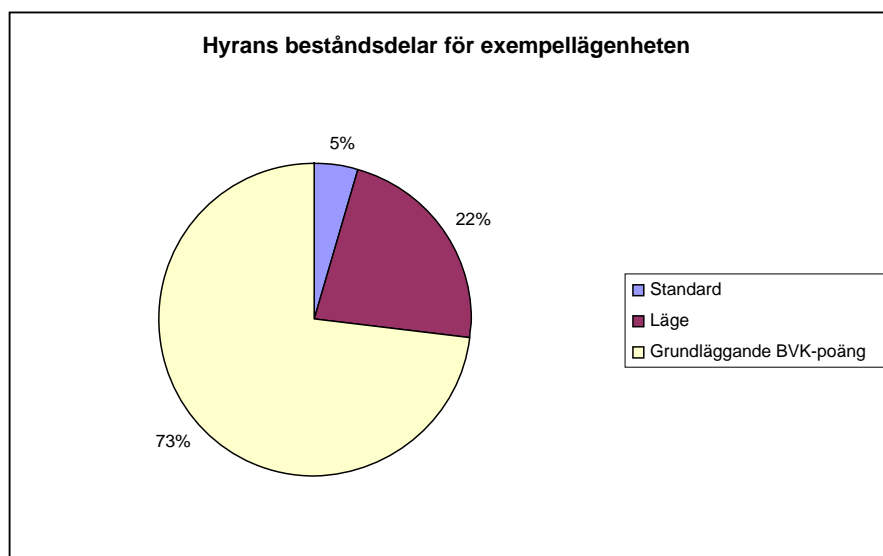


Diagram 4.1 Hyrans beståndsdelar för exempellägenheten (attraktivitetsgrupp 4)

Fördelningen som redovisas ovan gäller endast för exempellägenheten och dess belägenhet i ett område tillhörande attraktivitetsgrupp 4 (Lorensborg). Om denna lägenhet ”flyttas”, på samma sätt som i avsnitt 4.4.8 Steg 8 – Ny månadshyra, till bästa respektive sämsta läge blir fördelningen av de hyresgrundande faktorerna en annan. Detta visas i diagram 4.2 och 4.3 nedan.

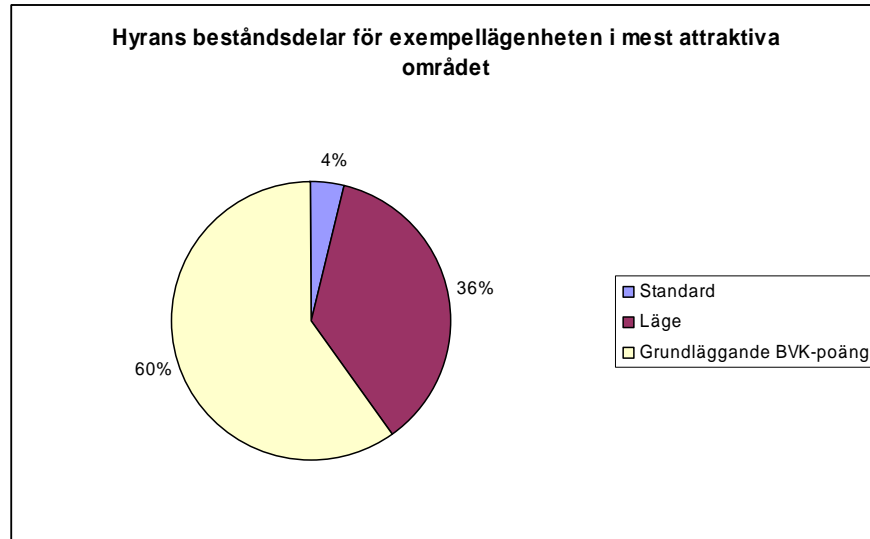


Diagram 4.2 Hyrans beståndsdelar för exempellägenheten i mest attraktiva området (attraktivitetsgrupp 1)

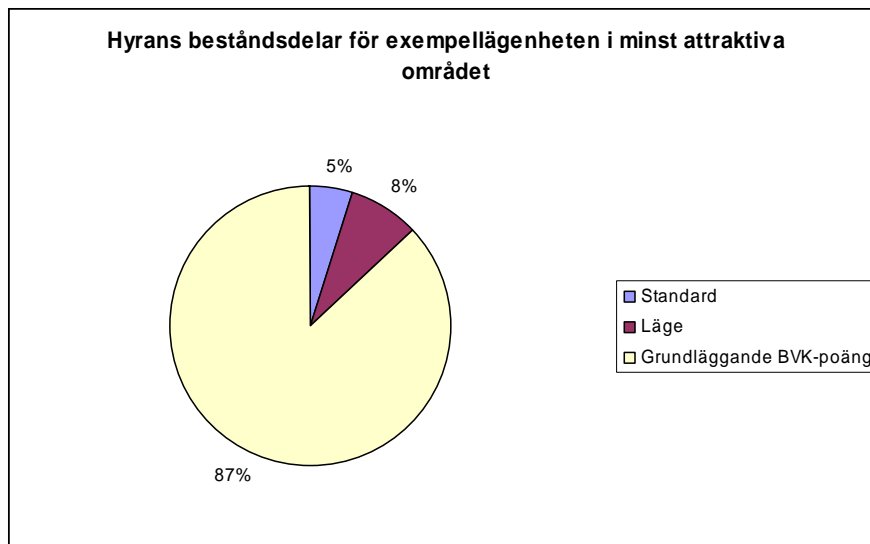


Diagram 4.3 Hyrans beståndsdelar för exempellägenheten i minst attraktiva området (attraktivitetsgrupp 10)

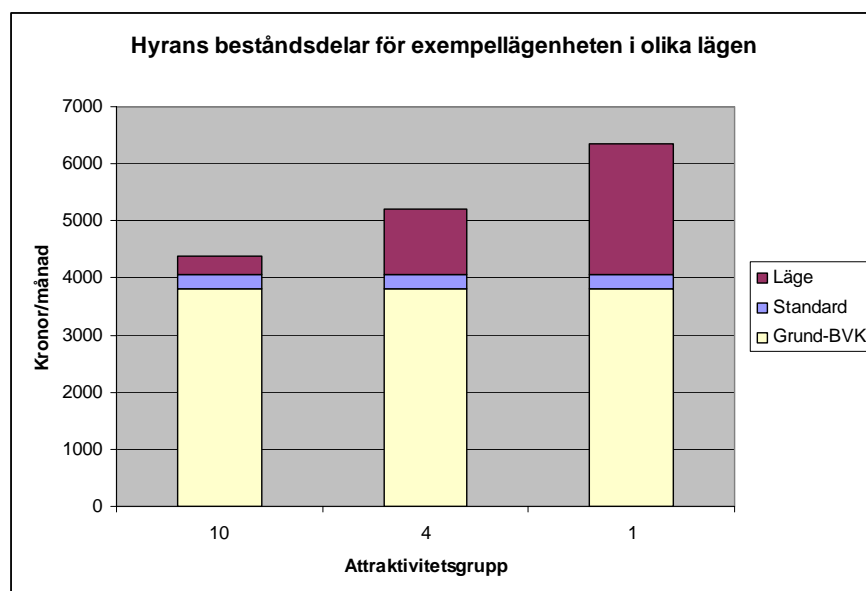


Diagram 4.4 Hyrens beståndsdelar för exempellägenheten i olika lägen

Det är i sammanhanget viktigt att komma ihåg att det inte bara är läget som kan variera utan också standarden. För att illustrera detta finns en uträkning för lägenheter av högsta och lägsta standard i olika områden och storlekar. Denna presenteras i Bilaga 4.

4.4.10 Infasning av ny hyra

Malmömodellen syftar till att vara en långsiktig modell för hyressättning och de nya hyrorna kommer att fasas in under flera år samtidigt som översynen av resterande områden fortsätter. I de fall där hyran blir högre än tidigare kommer den nya hyran inte börja tillämpas förrän efter tre år för nuvarande hyresgäster. Det officiella hyresbeloppet höjs visserligen, men hyresgästen får en personlig rabatt för dessa år vilken motsvarar hela hyreshöjningen. Efter dessa tre år minskas rabatten med 2 procentenheter per år, dock minst 100 kronor per månad. ”Om en lägenhet får en ökad månadskostnad med 4 procent får den nya hyran alltså fullt genomslag först efter fem år”⁷⁰.

Rabatten ges endast till befintliga hyresgäster inom MKB, för nya hyresgäster gäller den nya hyran direkt. Detta gäller dock inte nuvarande hyresgäster hos MKB som flyttar inom beståndet. Dessa övertar den tidigare hyresgästens rabatt. I de fall den nya hyran är lägre än tidigare börjar den nya hyran gälla direkt.

Dessa hyresförändringar är ej att blanda ihop med de årliga hyreshöjningar vilka framförhandlas av MKB och Hyresgästföreningen årsvis. Dessa förhandlingar rör allmänna kostnadsförändringar i samhället såsom ränteläge, kostnadsutveckling för fastighetsskötsel, städning, reparationer, el och försäkringar m.m.⁷¹

Översynen av hyrorna är idag klar för de flesta områdena i Malmö. Hela översynen beräknas vara klar i april år 2007. I och med infasningssystemet kommer de nya hyrorna inte få fullt

⁷⁰ Hyresgästföreningen region södra Skåne och MKB Fastighet AB, 2005, Malmömodellen s.10

⁷¹ Hyresgästföreningen region södra Skåne och MKB Fastighet AB, 2005, Malmömodellen s.11

genomslag förrän långt efter 2007. Vilket år detta sker är inte möjligt att säga idag eftersom det beror på omflyttningstakten.

Den ovan använda exempellägenheten tänks få en hyreshöjning om 4 %. Således var hyran 5 116 kronor/månad innan modellen infördes. I tabell 4.6 nedan visas hur hyreshöjningen fasas in. Viktigt att notera i sammanhanget är att de övriga hyreshöjningarna enligt årliga förhandlingar tillkommer.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Månadshyra	5 321,00	5 321,00	5 321,00	5 321,00	5 321,00
Rabatt	205,00	205,00	205,00	102,50	0,00
Att betala	5 116,00	5 116,00	5 116,00	5 218,50	5 321,00

Tabell 4.6 Infasning av ny hyra

4.4.11 Till- och frånval

Nya hyresgäster hos MKB har möjlighet att påverka standarden i lägenheterna. De får innan inflyttning sker fylla i en blankett om de önskar göra detta. För ändamålet finns därför en av MKB framtagen folder där det tydligt framgår vad varje sådant tillval betyder för hyran. Dessa hyresjusteringar stämmer överens med parameterlistan i Bilaga 1. Det är dock inte alla parametrar i listan som är valbara. De flesta valbara justeringar rör främst hushållsmaskiner såsom spis, diskmaskin, tvättmaskin etc. I foldern ges dock ingen information om frånval och det är oklart hur MKB behandlar detta.

4.4.12 Värdering av områden

Hur bestäms hur attraktivt ett område är? För att komma åt detta problem delade MKB tillsammans med Hyresgästföreningen år 2004 in Malmö i ett antal områden. Varje områdes attraktivitet bedömdes bl.a. genom en enkät till MKB:s hyresgäster. Hyresgästerna ombads att ange hur de såg på hyresnivån i olika områden, vilka områden de skulle kunna tänka sig att flytta till och vad som betydde mest när de valde bostad.⁷² Detta var dock bara en del av allt det material som låg till grund för värderingen av de olika områdena. Andra externa utredningar har också getts stor vikt vid bedömningen. Dessa utredningar var tre till antalet: SOU 2000:33, en utredning som Bengt Turner gjorde på uppdrag av Fastighetsägareförbundet samt en undersökning gjord av Sven Bergensträhle m.fl.

Förutom detta beaktades också hur många som sökte lediga lägenheter hos MKB i respektive område. Stort antal sökande på en lägenhet i ett område tolkades som att området var attraktivt medan litet antal sökande per lägenhet i ett område tolkades som att området var mindre attraktivt.⁷³ Även försäljningspriser på bostadsrätter samt intervjuer med olika sakkunniga inom MKB vägdes in.⁷⁴ Alla dessa värdemätare lades samman och tolkades på så sätt att varje område i Malmö tilldelades en viss attraktivitetsgrupp mellan 1 och 10, där 1 är mest attraktivt och 10 minst attraktivt. Exempelvis tillhör de havsnära lägena på Fridhem och Västra hamnen grupp 1 medan Rosengård och Kroksbäck tillhör klass 10. Karta över Malmö och dess områdesindelning i attraktivitetsgrupper kan ses i Bilaga 5.

⁷² Sten Svensson, Hyresgästföreningen

⁷³ Söktrycket kan variera stort från lägenhet till lägenhet mellan ca 250 – 1 800 sökande per lägenhet. 250 sökande ansågs i detta fall som "få" sökande och 1 800 som "många" sökande, Henrik Kjellgren MKB

⁷⁴ Carola Edwards, MKB

Det material som låg till grund för bedömningen visade inte på något entydigt samband, utan spretade åt olika håll. Således fick det slutgiltiga resultatet förhandlas fram. Även hyrestillägget per attraktivitetsgrupp förhandlades fram utifrån förhandlingsparternas åsikter om de olika områdenas värden.

Områdesindelningen i sig har inte mött någon reaktion och får därför antas vara en relativt naturlig och godtagbar indelning av Malmö. Dock är det viktigt att både områdesindelning och områdenas attraktivitet revideras med några års mellanrum då dessa inte är helt statiska faktorer utan förändras med tiden.⁷⁵ Görs inte detta kan det leda till att områdets inverkan på hyressättningen till slut blir missvisande och då orättvis. Detta är särskilt viktigt då områdets inverkan på hyressättningen kan påverka den slutliga hyran markant. Att ha en korrekt bedömning av områdets inverkan på hyran är också helt nödvändigt för att få acceptans för modellen då en av dess själva grundtankar är att läget ska representeras i hyressättningen i högre grad än vad det tidigare gjort.

⁷⁵ Henrik Kjellgren, MKB

5. Analys

5.1 Juridisk analys

5.1.1 Bruksvärdeshyra eller marknadshyra?

Under införandet av Malmömodellen har det framkommit åsikter⁷⁶ om att modellen skulle leda till rena marknadshyror på lägenheter. Marknadshyra innebär att den hyresgäst på marknaden som är beredd att betala högst hyra får lägenheten. Hyran för en lägenhet sätts på samma sätt som priset för vilken annan vara som helst på den öppna marknaden, jämför torghandel, genom samspel mellan utbud och efterfrågan. Detta innebär att hyresnivåerna kan trissas upp i attraktiva lägen och sänkas i mindre attraktiva lägen. Om det råder brist på bostadshyresmarknaden kommer hyresnivåerna att öka på hela marknaden. En tänkbar effekt av detta är att många mindre bemedlade hyresgäster tvingas flytta och situationen blir till slut ohållbar från en social synvinkel.

I sammanhanget är det viktigt att betänka att hyresrätten redan är den dyraste boendeformen i förhållande till hushållens disponibla inkomst⁷⁷ i och med att i hyran ingår i allmänhet fastighetsskötsel, underhåll och reparationer av lägenheten. Däremot är tröskeln för att få en bostad högre i de andra upplåtelseformerna bostadsrätt och äganderätt. Detta kan tyckas vara anmärkningsvärt då det därmed oftast är de människor som inte har nödvändigt kapital att investera i villa eller bostadsrätt som har de högsta boendekostnaderna i förhållande till inkomst. Det är alltså den grupp av människor som är minst kapitalstark som drabbas hårdast av ett system med marknadshyror.

Bruksvärdessystemet låter inte marknaden ohämmat styra hyressättningen utan har sin grund i hyresgästernas värderingar om boende och miljö. Tanken bakom bruksvärdessystemet är att systemet ska simulera en marknad som fungerar som om den var i balans. Boendet och miljön värderas här utifrån vad den genomsnittlige hyresgästen, brukaren, anser bruksvärdet vara.⁷⁸ Detta värde ska inte anges i kronor utan sättas i relation till andra hyresrätter och bruksvärdet av dessa. Hyressättningen utgår därmed ifrån den genomsnittlige hyresgästen och inte som i fallet med marknadshyror ifrån den marginelle hyresgästen med störst betalningsförmåga. På så sätt är hyran till viss del anpassad till marknadens behov och krav men den tillåter inte marknaden att styra fritt. Hyresvärdarna kan således inte ta ut en så hög hyra som marknaden själv tillåter.

Malmömodellen utgår ifrån bruksvärdessystemet med dess marknadsanpassade hyror. Grundtanken är således att hyresgästernas värderingar ska styra hyressättningen samtidigt som marknaden i viss mån tillåts påverka. I praktiken speglas detta så att värderingen av lägenhetens och fastighetens standard utgår från den genomsnittlige brukarens värde, medan läget i mindre grad värderas utifrån brukarens utan mer utifrån marknadens prissättning. Malmömodellen syftar på detta sätt till att sätta marknadsanpassade hyror, snarare än rena marknadshyror. Var gränsen mellan dessa går är dock osäkert.

En viktig aktör som har stor möjlighet att påverka vilken nivå hyrorna läggs på är Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen är den part som förhandlar hyrorna för de flesta hyreslägenheter. Eftersom lagen förespråkar, och förlitar sig på, avtalsfrihet mellan parterna

⁷⁶ Sydsvenskan 17 januari 2001

⁷⁷ Boverket, 2006, Hushållens boendeutgifter och inkomster 1997-2005 s.7

⁷⁸ prop 1968:91 Bihang A s.43-44

på hyresmarknaden är det i praktiken Hyresgästföreningen som sätter gränsen för i hur stor mån hyrorna kan marknadsanpassas. Hyresgästföreningen utgör alltså en tydlig motkraft mot införandet av rena marknadshyror då hyresnivåerna inte kan sättas utan att förhandlingar äger rum.

”Hyresgästföreningens grundläggande mål är allas rätt till en god bostad till rimliga kostnader”⁷⁹. Hyresgästföreningen har dock krav på sig från många olika håll. Först och främst är det kraven från dess medlemmar eftersom dessa finansierar verksamheten. Samtidigt kräver fastighetsägarna en seriös förhandlingspartner med en verklighetsanknuten bild av hyressättning. Det gäller för Hyresgästföreningen att inte ställa sådana krav att fastighetsägaren inte kan bedriva sin verksamhet eller bygga nya lägenheter. Ett sådant scenario skulle ytterst drabba hyresgästerna, vilket går emot Hyresgästföreningens mål. Hyresgästföreningens roll kan sammanfattas till att sätta en lagom stor press på fastighetsägarna samtidigt som hyrorna måste kunna försvaras inför medlemmarna.

Detta är ett av skälen till att Hyresgästföreningen ser positivt på Malmömodellen, trots att den innebär ett närmande mot marknadshyror. Genom modellen försvinner många av de orättvisor avseende hyressättningen som upplevts av hyresgästerna. Hyrorna blir lättare att motivera i förhållande till varandra och acceptansen för förhandlingssystemet ökar.

5.1.2 Bruksvärdesvärdering av läget i Malmömodellen

Generellt definieras bruksvärdet som lägenhetens värde för brukaren avseende ”vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner och övriga faktorer kan anses från konsumenternas – hyresgästernas synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter”⁸⁰. Värdepåverkande faktorer är storlek, modernitetsgrad och läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering samt det geografiska läget. De faktorer som främst lyfts fram i lagstiftningen handlar om lägenhetens standard och praktiska användning även om det ges visst utrymme för hänsyn till det allmänna läget inom orten. Malmömodellen har delvis vänt på dessa begrepp och tar i högre grad hänsyn till läget, medan det relativt sett, tas mindre hänsyn till lägenhetens praktiska användbarhet.

Frågan är i vilken mån läget kan sägas ingå i bruksvärdet och hur detta värde ska bestämmas? Att begreppet bruksvärde innefattar en lägesfaktor råder det inget tvivel om. Hur stor denna inverkan kan tillåtas vara är dock oklart. Det råder som nämnts ovan avtalsfrihet mellan parterna på hyresmarknaden. Dock måste hänsyn tas till gällande rätt. Den säger att bruksvärdet ska baseras på hyresgästernas värderingar. Lägesfaktorn tillhör dock inte de faktorer som hyran bör grundas på i första hand utan kan utöver standarden i viss mån tillåtas påverka hyresnivån. I förarbetena uttrycks detta som; ”Också vissa andra faktorer måste tillåtas inverka på bruksvärdet. Hit hör inte blott husets allmänna läge och vad som enligt vedertaget begrepp brukar kallas miljön”.⁸¹ Det råder idag inte full samstämmighet mellan hyresgästernas värderingar och lagreglerna då reglerna synes förespråka att standarden i första hand ska utgöra grund för hyran samtidigt som hyresgästerna i hög grad värderar lägenhetens läge. Frågan är dock om avsikten i förarbetena till bruksvärdessystemet var att ge läget den genomslagskraft på hyran som det får i Malmömodellen. Viktigt att komma ihåg i sammanhanget är att förarbetena utformades på 60-talet och de värderingar som tillmättes störst betydelse då kanske inte är lika betydelsefulla idag. Därav torde läget idag kunna

⁷⁹ Hyresgästföreningens stadgar 2004

⁸⁰ prop 1968:91 Bihang A s.44

⁸¹ prop 1968:91 Bihang A s.43-44

tillmätas större betydelse vid hyressättningen än tidigare eftersom hyresgästernas värderingar har förändrats med tiden.

I forskning som gjorts på senare tid⁸² visas att det är mjuka faktorer såsom trygghet och säkerhet i och kring hemmet som värderas högst av hyresgästerna. I förarbetena tas dock störst hänsyn till hårda mätbara faktorer. Det blir i och med detta ännu tydligare att hyresgästernas värderingar inte längre motsvarar de faktorer som hyran i första hand är tänkt att baseras på enligt gällande rätt.

Svårigheten blir härvid att avgöra hur stor del av hyran som ska bestämmas av läget och på vilka grunder läget ska bedömas. I Malmömodellen är lägets påverkan uppdelad i tre delar; läge i staden, mikroläge och våningsläge. Varje enskild del är tänkt att motsvara hyresgästernas värderingar av hur mycket respektive faktor är värd. Läget i staden beror på vilket område lägenheten är belägen i. Området betygsätts enligt en attraktivitetsskala baserad på bl.a. hyresgästernas åsikter om de olika områdena. Respektive område bedöms på detta sätt inte utifrån servicenivå, kommunikationer och liknande utan mer utifrån en subjektiv värdering. Viss del torde dock i vissa fall kunna fångas upp i attraktivitetsbedömningen då hyresgästerna sannolikt väger in detta vid betygssättningen. Som exempel på ett område som har fullgod service och goda kommunikationsmöjligheter kan Rosengård nämnas. Trots detta klassas Rosengård som ett av de minst attraktiva områdena i Malmö. Därför kan hyresgästernas värdering av ett område inte sägas spegla de hårda mätbara faktorerna, såsom service, utan mer de mjuka upplevda faktorerna, såsom trygghet, säkerhet och hemkänsla.

Exakt hur stor del av hyran som ska bestämmas av läget går alltså inte att bestämma generellt utan blir en bedömning som måste göras för varje hyresmarknad. Även denna bedömning bör involvera hyresgästerna på så sätt att dessa får ge sina åsikter om vad som är viktigast i ett område och vilken hyra de är beredda att betala för att bo i ett sådant område. Förslag till tillvägagångssätt för hur detta ska gå till har presenterats i projektet Bättre hyressättning som Hyresgästföreningen centralt och SABO driver gemensamt.

5.1.3 Byggnadsår

Enligt förarbetena är det inte tänkt att byggnadsåret ska ha någon betydelse för hyresnivån.⁸³ Dock har det ändå utvecklats en praxis med hyressättningsmodeller där byggnadsåret vägs in i hyran. Anledningen till detta är att byggnadsåret anses spegla vilken standard en lägenhet har. Det anses att en äldre lägenhet generellt har en lägre standard än en nyare. Detta synsätt kan dock ofta bli missvisande då gamla hus mycket väl kan ha en hög standard. Åldern på ett hus har således inte längre samma betydelse för bruksvärdet. Dock kan åldersfaktorn spela in i hyressättningen då gamla hus ofta har lägre självkostnader än nya, såvida inte reparationsbehovet är stort. Det är idag oklart om hyran i allmännyttiga bostadsföretag ska bestämmas utifrån självkostnad på företags- eller fastighetsnivå, eller utifrån självkostnad överhuvudtaget.⁸⁴

Åldersfaktorn anses inte längre spegla marknadens värderingar och kan därför ge upphov till en hyressättning som är felaktig och därmed uppfattas som orättvis. I vissa områden kan det finnas relativt nybyggda hus samtidigt som området i sig är mindre attraktivt. Om då hyran sätts efter byggnadsåret speglar denna inte hyresgästernas värderingar på ett tillfredställande

⁸² Se t.ex. Fransson m.fl., 2002, Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden s.61

⁸³ prop 1968:91 Bihang A s. 44

⁸⁴ Se kap. 5.2.2 *Självkostnad*

sätt. Eftersom Malmömodellen syftar till att ta bort sådana felaktigheter lämnas åldersfaktorn utan hänsyn. Istället fokuserar modellen på lägenhetens läge och standard. Parametrarna i modellen är tänkta att i mycket högre grad fånga in lägenhetens bruksvärde än vad åldersfaktorn tidigare gjorde.

5.1.4 Jämförelseprövningen

På bostadshyresmarknaden råder det i princip avtalsfrihet rörande hyresnivån. Dock kan en hyresgäst få sin hyra prövad i hyresnämnden. Därför sätts hyrorna oftast i förhandlingarna efter samma premisser som hyresnämnden använder sig av vid bedömning av skälig hyra.⁸⁵ Jämförelsematerialet utgörs av både allmännyttiga och privatägda lägenheter, även om det är de allmännyttiga som väger tyngst vid jämförelsen. Allmännyttans hyresnivåer är således normerande. Detta system har under lång tid varit omtvistat och vid upprepade tillfällen har det framkommit förslag på att allmännyttans normerande roll bör avskaffas. Som grund för detta har åberopats att de privata och allmännyttiga bostadsföretagen inte konkurrerar på lika villkor. Detta har bl.a. sin grund i den inneboende motsättningen som finns i bruksvärdessystemet, nämligen den att allmännyttans hyresnivåer är tänkta att utgå ifrån självkostnad medan de privata hyresvärdarna ska utgå ifrån bruksvärdet vid hyressättningen. Det nuvarande systemet har dock ansetts vara det mest ändamålsenliga för att förena marknadskrafterna med det socialpolitiska målet om att alla medborgare ska ha råd med en bostad, oavsett om det på orten råder bostadsbrist eller ej.

Viktigt att beakta i sammanhanget är att bruksvärdessystemets bestämmelser om jämförelseprövningen förutsätter att snarlika jämförelseobjekt finns att tillgå. Detta var fallet på 60-talet då reglerna utformades. I miljonprogrammet som då pågick byggdes det stora mängder lägenheter av liknande typ. Under senare tid har nyproduktionen av lägenheter blivit mer differentierad rörande standard och utformning. Vidare ges hyresgästerna nu större möjligheter att själva påverka standard och utrustning i lägenheterna genom till- och frånvalssystem. Detta sammantaget gör det svårare att hitta bra jämförelseobjekt för att kunna göra en korrekt bedömning av hyresnivån. Således blir hyresnämnden ofta tvungen att göra en ren skälighetsbedömning av hyresnivån snarare än en jämförelseprövning, något som lagstiftaren ansett som olämpligt. Detta är ytterligare ett tecken på att gällande lagstiftning inte motsvarar de krav som finns på systemet idag.

För hyresnämnden finns dock möjligheten att fastställa en rimlig hyresnivå utifrån Malmömodellen istället för att göra en ren skälighetsprövning. Hyresnämndens syn på ett sådant förfarande är idag oklar. Om hyresnämnden väljer att tillämpa ett sådant förfarande ställs lägre krav på antalet jämförelseobjekt eftersom en rimlig hyra alltid kan "räknas" fram utifrån Malmömodellen. Från ett mer övergripande perspektiv blir det då svårare för länsstyrelsen att motivera avslag för försäljning av allmännyttigt ägda fastigheter till bostadsrättsföreningar enligt Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Syftet med denna lag är att säkra tillgången på jämförelseobjekt, något som inte behövs eftersom hyresnämnden ändå alltid kan bestämma en rimlig hyra utifrån modellen.

I Malmömodellen sätts hyran individuellt för varje lägenhet. Avsikten är att två lika lägenheter ska ha lika hyra. Att två lägenheter har lika hyra är dock inte nödvändigtvis detsamma som att lägenheterna är identiska. Detta kan vara en följd av att summan av de

⁸⁵ Se kap. 4.1.3 *Bruksvärdessystemet*

bruksvärdesgrundande faktorerna är samma men det kan vara olika faktorer som ger denna summa. Detta är dock inget problem då det i Malmömodellen inte behövs någon jämförelseprövning mellan lägenheterna inom företaget då varje lägenhet tilldelas en individuell hyra baserad på framförhandlade parametrar. Problemet uppstår då privata hyresvärdar ska använda MKB:s lägenheter som jämförelseobjekt vid hyressättningen. Som nämnts tidigare är de tvungna till detta enligt lag då hyresnivån senare kan komma att prövas i hyresnämnden. Praktiskt sett blir det svårt för hyresvärdarna att hitta ett relevant jämförelsematerial då MKB:s hyror sätts utifrån en mycket detaljerad modell. P.g.a. denna detaljrikedom är det svårt att hitta tillräckligt många lägenheter som är lika för att göra en rättvisande jämförelseprövning. Detta kommer med stor sannolikhet leda till att hyresnivåerna oftare måste bedömas utifrån en skälighetsbedömning, något som påpekats tidigare bör undvikas.

För att komma runt detta problem kan en lösning vara att de privata hyresvärdarna använder samma beräkningsmodell som MKB gör vid hyressättning. Härvid finns vissa problem. De parametrar som finns i Malmömodellen har givits värden för att passa MKB:s behov och krav på avkastning. Om samma värden används vid hyressättning för en privat hyresvärd är det inte säkert att dessa verkligen kan täcka hyresvärdens kostnader eller generera rimlig avkastning. På samma sätt kan en sådan direkt tillämpning av modellen leda till att en hyresvärd får större intäkter än vad som är skäligt.

Malmömodellen skulle möjligtvis kunna användas förutsatt att parametrarna justeras för att passa privata hyresvärdar utan att frånga lägenheternas bruksvärde. Hur en sådan modell skulle se ut och vilka värden de olika parametrarna borde tilldelas skulle då bli en förhandlingsfråga mellan de privata hyresvärdarna och Hyresgästföreningen. Svårigheterna för hyresvärdarna att enas kring en gemensam modell kan dock antas vara avsevärda.

Det finns således två sätt att låta Malmömodellens hyresnivåer få genomslag på hela bostadshyresmarknaden. Det ena är att använda de nya hyresnivåerna som jämförelse vid hyressättning i det privata hyresbeståndet vilket troligen ökar antalet rena skälighetsbedömningar, vilket ej är önskvärt. Det andra är att låta de privata hyresvärdarna använda en något modifierad variant av Malmömodellen, vilket blir komplicerat då de privata hyresvärdarna har olika intressen beroende på fastighetsbestånd. Hyresvärdarnas två stora representanter, Kanslihuset och Fastighetsägarna, har olika synpunkter i frågan. Kanslihuset har accepterat Malmömodellen och vill tillämpa den i sina hyresförhandlingar för de lägenheter där det inte finns tillräckligt bra jämförelseobjekt.⁸⁶ Fastighetsägarna förordar dock en ren jämförelseprövning mot MKB:s lägenheter.⁸⁷ På grund av detta har modellen ännu inte fått genomslag på hela bostadshyresmarknaden då de stora aktörerna inte är ense om hur modellen ska tillämpas.

⁸⁶ Orvar Espert, Kanslihuset

⁸⁷ Henrik Krantz, Fastighetsägarna

5.1.5 Till- och frånval

Regeringen har, som nämnts tidigare, tagit ställning mot att tillåta ett system med självkostnadsgrundade till- och frånval. Detta p.g.a. att det ansågs omöjligt att bestämma vad som utgjorde självkostnaden för ett visst tillval och vad som utgjorde grundhyran. Därför skulle jämförelseprövningen avsevärt försvåras. I Malmömodellen byggs hyran upp av en mängd faktorer vilka tillsammans sätter hyresnivån för lägenheterna individuellt. Detta torde inte strida mot regeringens åsikt.

Problemet ligger i de till- och frånval en inflyttande hyresgäst kan göra. Enligt regeringen får en hyresvärd inte höja hyran för en standardhöjning om denna är grundad på en självkostnads kalkyl. Dock leder standardhöjningen till ett ökat bruksvärde som hyresvärden har rätt att ta betalt för. Således handlar det om hur hyresvärden presenterar sina argument för en hyreshöjning om den är tillåten eller ej.

I Malmömodellen bygger dock inte dessa tillval på en av MKB uträknad självkostnad utan på en förhandling mellan MKB och Hyresgästföreningen. Hyresjusteringar för till- och frånval kan alltså sägas vara resultatet av förhandlingar snarare än en direkt tillämpad självkostnad.

5.2 Ekonomisk analys

5.2.1 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Det är idag inget ovanligt att hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Detta innebär att antalet lägenheter på bostadshyresmarknaden minskar. Då många människor inte har möjlighet att skaffa kapital för att kunna köpa en villa eller bostadsrätt kan det uppfattas som oroande att antalet hyresrätter minskar. Både MKB och Hyresgästföreningen vill skydda hyresrätten som upplåtelseform och ett led i detta är införandet av Malmömodellen.

I de områden där det är aktuellt med sänkningar av hyresnivåerna kommer med största sannolikhet ombildningstakten att avstanna. Ett av huvudskälen till att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt är att skydda sig mot höjda månadskostnader för boendet. Om månadshyran sänks kommer det troligen inte att finnas något intresse bland hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt av detta skäl. Att beakta i sammanhanget är också att i de områden i Malmö där det generellt är aktuellt med hyressänkningar är bostadsrättspriserna relativt låga. Det är därför inte säkert att hyresgästerna får någon avkastning på det kapital de skjuter till i ombildandet.

Om däremot en lägenhet i ett attraktivt område har en hyra som är satt med för låg hänsyn till läget finns en stor risk att de boende i detta hus vill ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. De boende kan bilda en förening som sedan, när tillfälle ges, kan köpa fastigheten. Det pris föreningen betalar är förvisso ett marknadspris, men det är inte i första hand satt utifrån det läge fastigheten har, utan vilka hyresintäkter fastigheten genererar. Visserligen kommer vakansgraden vara mindre i ett attraktivt läge, men i detta fall handlar det om hyresmarknaden i Malmö och där är vakanser sällsynta. Det pris som sedan kan begäras för de nybildade bostadsrätterna baseras i mycket hög grad på läget och marknaden betalar höga priser för attraktiva lägen. En reformering av hyresnivåerna liknande den i Malmömodellen gör att hyrorna justeras upp i attraktiva lägen. Högre hyresintäkter i ett hyreshus medför att fastighetsvärdet ökar. Därmed blir det dyrare för en eventuell bostadsrättsförening att köpa fastigheten och detta torde för de boende innebära att vinstmarginalen för ombildande av hyresrätt till bostadsrätt minskar. En högre hyra skulle således minska ombildandet till bostadsrätter, något som ligger i både MKB:s och Hyresgästföreningens intresse.

Det finns också en risk att höjda hyresnivåer medför ett ökat ombildande till bostadsrätter innan Malmömodellen är införd. Om hyresgästerna inser att deras hyror kommer att höjas, blir de troligen mycket angelägna om att få ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Skälet till detta är att hyresgästerna vill hålla sin månadskostnad så låg som möjligt samtidigt som förutsättningarna för att göra en vinst på ombildandet minskar efter att hyresnivåerna höjts. Således finns även risken att den oro som hyreshöjningar kan orsaka på marknaden också kan skynda på ombildningstakten. Eftersom de nya hyrorna fasas in under flera år framöver har hyresgästerna gott om tid att organisera sig för att ombilda sina hyresrätter.

Detta motverkas av att hyresvärdar med all sannolikhet blir mindre benägna att sälja sina fastigheter innan modellen fått fullt genomslag. Detta då fastigheternas marknadsvärde kommer öka i de områden där hyresnivån höjs, som en följd av de hyreshöjningar som modellen medger. Alltså kan hyresvärdarna tillgodoräkna sig både större hyresintäkter och högre marknadsvärden den dag en fastighet säljs. Hur ombildningstakten kommer förändras fram till dess att Malmömodellen fått fullt genomslag på hela bostadsmarknaden i Malmö är omöjligt att säga. Vilken kraft, hyresgäster eller hyresvärdar, som kommer att vara starkast

kan endast tiden utvisa. Efter att modellen fått fullt genomslag är det dock troligt att ombildningstakten kommer att vara lägre än idag. Därmed skulle ett av syftena med Malmömodellen uppnås.

5.2.2 Självkostnad

En stor oklarhet inom hyressättningen i allmännyttiga bostadsföretag är huruvida självkostnaden ska tillämpas på fastighetsnivå, företagsnivå eller överhuvudtaget. Tidigare har det vanliga förfarandet varit att det ska vara företagets självkostnad som ska ligga till grund för hyresnivåerna. Denna princip gör det möjligt för fastighetsägare att göra s.k. övervältring av hyresintäkterna. Det innebär att vissa hus kan tillåtas ha en hyra som är högre eller lägre än kostnaderna för drift, underhåll, avskrivningar m.m. Totalt sett får dock företaget de intäkter som behövs. I praktiken innebär detta bl.a. att allmännyttans nyproducerade lägenheter inte behöver bära sig själva ekonomiskt. Kostnaderna som inte täcks upp vältras istället över på äldre fastigheter i beståndet. Som följd av detta sätter allmännyttan en nivå för vilken hyra som får tas ut för en nyproducerad lägenhet. Detta gör det svårt för nyproducerade lägenheter att bära sig själva ekonomiskt. Systemet verkar därmed hämmande på nyproduktionen av hyresrätter då privata företag med mindre fastighetsbestånd, utan möjlighet till övervältring, inte har någon ekonomisk möjlighet att bygga nya lägenheter. Den ändring som infördes i hyreslagstiftningen under 2006⁸⁸ gör det lättare att få nyproducerade lägenheter att bära sig själva ekonomiskt.

Förfarandet med självkostnad på företagsnivå har dock på senare tid blivit mer och mer ifrågasatt av både de privata hyresvärdarna och hyresgästerna. Detta ställdes på sin spets i det s.k. Oxtorgsmålet 1999 där både hyresnämnden och Svea Hovrätt ansåg att självkostnad för ett nybyggt hus skulle bedömas på fastighetsnivå. Detta var i linje med den privata hyresvärdens åsikt vilken ansåg att hyran ska sättas utifrån produktionskostnad för huset. Skälen till denna attitydförändring hos såväl hyresnämnd som Hovrätt var att de ansåg att en tillämpning av självkostnad på företagsnivå inte ger korrekta hyror. För att kunna genomföra en korrekt jämförelseprövning måste korrekta hyror jämföras. I detta fall var de allmännyttiga hyrorna i det nyproducerade huset satta efter politiska beslut och saknade således ekonomisk förankring. Hyror satta efter sådana godtyckliga principer verkar förödande för bostadsmarknaden då nyproduktionen i princip uteblir och svarthandeln med hyreskontrakt ökar.⁸⁹ Vidare argumenterar Hovrätten som så att korrekt satta hyror är nödvändiga för att tilltron till systemet ska bibehållas och med korrekt satta hyror menas här "[att] det vid hyressättningen inte har gjorts några väsentliga avsteg från självkostnaden för det aktuella projektet"⁹⁰. Hovrätten anser alltså att ett visst mått av övervältring är tillåten men Hovrätten uttalar sig inte om hur stor övervältring som kan accepteras.

Oxtorgsmålet har orsakat viss osäkerhet i branschen då den går emot tidigare praxis på området. Förhandlingarna mellan allmännyttiga bostadsföretag och Hyresgästföreningen utgår dock fortfarande ifrån självkostnad på företagsnivå. Detta bottnar troligen i det faktum att allmännyttan är hyresnormerande och inte har någon annan aktör att rätta sig efter samtidigt som systemet med övervältring av kostnader passar dem bättre p.g.a. deras storlek. Viktigt att komma ihåg är att målet handlar om nyproducerade hus och därmed är det osäkert om Hovrättens uttalanden gäller även äldre hus.

⁸⁸ Se kap. 4.2.3 *Självkostnad*

⁸⁹ Ljungkvist m.fl., 1999, Hyresregleringen vid ett vägval s.8

⁹⁰ RH 1999:91

Ett annat argument för självkostnad på fastighetsnivå kommer ifrån vissa av hyresgästerna. Det är främst de som bor i äldre hus i lugna områden som menar att de endast bör betala för kostnader knutna till deras egen fastighet. Ett äldre hus menas vara avskrivet och den ekonomiska livslängden vara över. Argument såsom ”Vi bor i femtio år gamla hus! De borde vara betalda vid det här laget?”⁹¹ kommer ofta fram. Dessa hyresgäster finner det också oskäligt att behöva vara med och betala för t.ex. vandalism i andra områden då de själva är skötsamma.

I Malmömodellen tillämpas självkostnad varken på företags- eller fastighetsnivå. Istället ser MKB till att hyresnivåerna genererar de intäkter företaget behöver för att må väl. Som sagts tidigare ovan får MKB göra ett positivt resultat förutsatt att huvuddelen av detta inte utdelas till aktieägarna. Eftersom MKB ser till hela företagets intäkt så är tillämpningen i Malmömodellen att likna vid hyressättning på företagsnivå. Trots att tillämpningen liknar självkostnad på företagsnivå bär många fastigheter sig själva ekonomiskt. Det har också efterhand visat sig att nyproducerade lägenheter bär sig själv ekonomiskt i modellen, t.ex. i Västra Hamnen.⁹² Det är dock inte entydigt klart att detta gäller för nyproduktion i alla områden. Även om många av MKB:s nyproducerade hus bär sig själva får de inte, enligt 55 c § Hyreslagen, användas som jämförelsematerial de tio första åren.

Noterbart är att det i Malmömodellen inte tas hänsyn alls till byggnadsåret. Detta följer väl tanken att det är bruksvärdet som sätter hyran. Malmömodellen kan i detta avseende ses som en återgång till kärnan av bruksvärdessystemet i den form som det uttalades i förarbetena på 60-talet. Dock ges läget en större betydelse än det kan antas att det var meningen när systemet utformades. Följden blir att gamla välskötta hus i centrala lägen genererar relativt sett större intäkter till MKB än vad nyare hus gör. Hyran i äldre hus kan således komma att bekosta t.ex. vandalism i andra områden. Detta kan bemötas med argumentet att dessa äldre hus ofta ligger centralt och mer attraktivt. Därmed kan det anses att de boende i de äldre husen, som förvisso delvis betalar för vandalismen, samtidigt får något i utbyte i form av ett mer attraktivt boende.

Till sist är det viktigt att vara medveten om att begreppet självkostnad kan ses på flera olika sätt vilket kan göra att oenigheten mellan de förhandlade parterna ökar. Följande citat fångar väl upp problemet; ”Hyresgästföreningen tänker kämpa hårt för självkostnadsprincipen i år. Men allmännyttan likställer självkostnadshyra med sänkt kvalitet”⁹³. Hyresgästföreningen menar att hyrorna ska gå till bostäderna och inget annat. Dock menar de allmännyttiga bostadsföretagen att det är osäkert om de överhuvudtaget lyder under självkostnadsprincipen. Självkostnadsprincipen finns för att skydda konsumenterna mot kommunens monopolställning på vissa marknader. Bostadshyresmarknaden är dock konkurrensutsatt och därmed kan reglerna om självkostnad tyckas vara onödiga. Det är denna uppfattning som framkommit i rättslig litteratur och som ligger till grund för att de allmännyttiga bostadsföretagen är undantagna från självkostnadsprincipen.⁹⁴

⁹¹ Sydsvenskan 29 september 2005

⁹² Benny Aspegren, MKB

⁹³ Vår Bostad 20 december 2004

⁹⁴ prop 1993/94:188 s.83

5.2.3 Vinstbegreppet

Enligt gällande rätt är det tillåtet för ett allmännyttigt bostadsföretag att göra ett positivt resultat. De får dock inte ha vinst som sitt huvudsakliga verksamhetsmål eller ge alltför stor utdelning på aktiekapitalet. MKB hade som koncern 2005 ett positivt resultat om 106,2 miljoner kronor. För MKB:s moderbolag var motsvarande siffra 286,5 miljoner kronor. MKB gör således ett mycket positivt resultat där endast en bråkdel, ca 7,5 miljoner kronor, delas ut som vinst för ägaren. På detta sätt kan MKB gå med vinst i praktiken medan den enda vinsten som finns enligt lagstiftningen ligger i utdelningen. Frågan är här hur hyresnivåerna kan motiveras när företaget gör ett så pass positivt resultat. Ett resultat av den storlek som MKB gör innebär grovt räknat att varje lägenhet betalar ca 5 000 kronor årligen enbart till företagets resultat.⁹⁵ Det kan därmed tyckas finnas utrymme för hyressänkningar generellt inom MKB.

Att enbart se på årets resultat och förvänta sig att hyresgästerna endast ska ha en sådan hyresnivå så att MKB ej drabbas av förlust är dock alldeles för kortsiktigt. Resultatet speglar ju inte bara hyresgästernas hyror utan även företagets kostnader. Bland dessa återfinns bl.a. kapitalkostnader som med rådande ränteläge är lägre än brukligt. Att låta räntan indirekt styra hyrorna från år till år är alltför kortsiktigt för att kunna bibehålla en sund företagsekonomi. Vidare skulle alla incitament från MKB:s sida för att göra besparingar och effektiviseringar försvinna om dessa endast ledde till sänkta hyresnivåer.

I sin roll som allmännyttigt bostadsföretag har MKB också ett samhällsansvar för bostadsförsörjningen. För att kunna leva upp till detta, bl.a. genom nyproduktion, krävs att MKB är ett ekonomiskt stabilt företag med utrymme för att klara av ekonomiska svängningar. Till sist torde det också vara så att ett välmående MKB i längden kommer hyresgästerna tillgodo genom bättre bostäder och bättre service.

⁹⁵ Räknat på koncernresultat om 106 miljoner kronor dividerat med 21 000 lägenheter.

5.3 Jämförelse Malmömodellen – Projektet Bättre hyressättning

I vissa delar överensstämmer MKB:s och projektgruppens förslag väl. Båda syftar till att låta läget få den betydelse som stämmer överens med hyresgästernas värderingar. Standarden i lägenheten och fastigheten ska beaktas individuellt för varje lägenhet och fastighet. De är också överens om att lägets inverkan på hyran ska baseras på åsikter från hyresgästerna.

I projektgruppens förslag menas att arbetet ska inledas med att beståndet delas in i hyressättningsenheter, eftersom en fastighet kan bestå av olika typer av hus. Avsikten är att kunna hantera frågan om att lägenheter värderas olika beroende på vilken typ av hus de ligger i. En lägenhet i ett tvåvåningshus anses ha ett annat värde för hyresgästen än en lägenhet i ett tiolvåningshus. Detta synsätt saknas i Malmömodellen. Där tas det ingen direkt hänsyn till den hustyp lägenheten ligger i. Indirekt får hustypen dock betydelse då ett tillägg till BVK-värdet görs ju högre upp i huset lägenheten ligger, exempelvis görs ett tillägg på 17 BVK-poäng för en lägenhet på 9-16:e våning. Detta är under förutsättning att det finns hiss, saknas hiss görs inget tillägg för lägenheter i höga hus. Således är det enligt Malmömodellen mer värt för en hyresgäst att bo högt än lågt. Det är den våning lägenheten ligger på som avgör hyran och inte vilken hustyp den ligger i. Dock tillämpas i vissa områden en parameter för s.k. låghus. Anmärkningsvärt i sammanhanget är att det finns åsikter om att hyresgäster i allmänhet värderar boende i marklägenhet i radhus eller liknade högre än boende i flerfamiljshus.⁹⁶ Vidare har det gjorts undersökningar utanför Malmömodellen som visar att de flesta hyresgästerna föredrar att bo i tre- till fyra våningshus. Att betänka med den sistnämnda undersökningen är att 25 % av de tillfrågade hyresgästerna anser att det inte spelar någon roll vilken typ av hus de bor i.⁹⁷

Hyressättningsarbetet ska, enligt projektgruppen, fortsätta med att varje hyressättningsenhet tilldelas en standardklass. Den hyressättningsenhet med lägst standard tilldelas värdet 100 och till detta värde adderas värden för högre standardklasser och bättre eller sämre lägen. En lägenhet med värdet 100 ska ha så låg hyra som är tänkbar för en modern bostad. Detta system menas kunna göra det enkelt överskådligt hur olika områden och olika standardnivåer påverkar hyran procentuellt sett. Noterbart här är att det finns vad som skulle kunna kallas en nollnivå, d.v.s. en hyresnivå för lägsta standardklassen i det minst attraktiva området. Någon sådan nivå finns inte i Malmömodellen. Där finns visserligen en nivå för lägsta förväntade standard, vilken skulle kunna jämföras med lägsta standardklass i projektgruppens modell, men till denna nivå görs alltid ett påslag för lägesfaktorn. Påslaget görs även om lägenheten är belägen i det minst attraktiva området. I Malmömodellen ges alla lägenheter ett värde om 366 BVK-poäng vilket ska motsvara lägsta förväntade standard. Detta värde är tänkt att, tillsammans med en relativ hyra, täcka MKB:s kostnader för drift och underhåll, dock ingen täckning för kapitalkostnad eller vinst. Till detta värde görs ett tillägg för läget, oavsett vilket läge lägenheten har. Lägsta tillägget är 40 BVK-poäng och således är det egentliga värdet för lägsta förväntade standard aldrig lägre än 406 BVK-poäng. Enligt projektgruppens modell bör det inte göras något tillägg för det minst attraktiva läget.

Eftersom Malmömodellens grundnivå utgår från en ojämn siffra kan det vara svårt att se hur olika standardnivåer och lägen påverkar hyran procentuellt. Det är lätt att se hur tillägg och avdrag görs från summan av BVK-poäng, men hur dessa sedan påverkar hyran kan vara svårt för en oinsatt att förstå. Olika BVK-poängssummor påverkar hyran på olika sätt beroende på

⁹⁶ Projektgruppen, 2006, Handledning för bättre hyressättning, s.8

⁹⁷ Se Bilaga 3

den relativa hyrans storlek. Projektgruppens modell är mer överskådlig i detta hänseende. Till Malmömodellens försvar kan dock här sägas att den är mer exakt än den modell som projektgruppen föreslår. Detta är dock naturligt eftersom projektgruppens modell endast är en generell rekommendation att lokalt utforma en exakt modell utifrån. I projektgruppens modell delas beståndet in i standardklasser. Visserligen finns möjligheten att dela in i väldigt många klasser, men det finns ändå en risk att det förekommer skillnader i lägenheterna inom respektive klass. Detta problem finns inte i Malmömodellen där varje enskild lägenhets standard beaktas.

Malmömodellens metod att bestämma standarden i lägenheterna är mycket detaljerad, om än inte helt heltäckande. De påverkande parametrarna finns att beskåda i Bilaga 1. Även projektgruppen har i sin modell förslag på vad som kan beaktas i standardbedömningen.⁹⁸ Denna uppräkningslista är långt ifrån lika detaljerad som den i Malmömodellen, men den tar upp flera aspekter som inte finns i Malmömodellen. Exempel på saker som saknas i Malmömodellen är trapphusets utformning, antal eluttag samt hur ventilationen fungerar.

Projektgruppens förslag lämnar frågan öppen rörande i hur stor utsträckning standard och lägeska påverka hyresnivån. I Malmömodellen är läget den enskilt mest hyrespåverkande faktorn⁹⁹ och eftersom denna fördelning tycks motsvara hyresgästernas värderingar finns det ingen motsättning mellan modellerna i denna fråga.

⁹⁸ Projektgruppen, 2006, Handledning för bättre hyressättning - Bilaga 2

⁹⁹ Se kap. 4.4.9 *Hyrens beståndsdelar*

5.4 Analys av hyressättning enligt Malmömodellen

5.4.1 Relativ hyra

Den tabell som används i Malmömodellen för att sätta en relativ hyra härstammar från 1972 års hyressättningsmodell. Det finns således nyare och mer uppdaterade tabeller att tillgå. De inbördes relationerna mellan lägenhetstypernas storlekar är dock i princip desamma i alla tabeller. Tabellen var från början tänkt att användas som ett led i det då föreslagna hyressättningsystemet. I Malmömodellen används en helt annan beräkningsmodell där tabellen enbart speglar relationer mellan olika lägenhetstyper. Således spelar det ingen roll vilket värde den relativa hyran har, så länge de inbördes relationerna är rimliga och övriga parametrar i modellen totalt sett ger en hyresnivå som är riktig.

Att grunda hyressättningen på en relativ hyra är således ett sätt att få lägenhetens storlek och antal rum att påverka hyresnivån. Ett problem som dock har uppmärksamats vid bestämmandet av relativ hyra är att en stor lägenhet med få rum kan tilldelas samma relativa hyra som en liten lägenhet med många rum. Denna brist beror på att varje kvadratmeter lägenhetsyta påverkar den relativa hyran lika mycket. T.ex. får en 1 rok lägenhet om 55 m² samma relativa hyra som en 2 rok lägenhet om 50 m². Detta överensstämmer inte med hyresgästernas värderingar då dessa oftast föredrar fler rum framför stor yta.¹⁰⁰ 2 rok lägenheten ovan ses därför som mer prisvärd än 1 rok, även om ytan är i princip densamma.

Ett sätt som föreslås av projektgruppen för att minska denna effekt är att införa någon slags övre gräns för varje lägenhetstyp och att låta tillkommande kvadratmeter över denna gräns endast tilldelas halva värdet. Vidare sägs dock att det är mer ändamålsenligt att behålla nuvarande modell, men att i standardbedömningen göra avdrag för dålig planlösning för onödigt ytstora lägenheter.

Snedvridningseffekten torde dock inte vara så stor på det totala lägenhetsbeståndet. Antalet ytstora lägenheter med få rum är troligtvis inte särskilt stort. I de fall problemet uppstår finns alltid möjligheten att behandla dem separat och efter förhandling justera hyresnivån som genereras av modellen. Ett annat alternativ är att lyfta ut lägenheten ur modellen och bedöma denna helt fritt.

5.4.2 BVK

Systemet med en hyra uppbyggd av en relativ hyra och BVK-poäng är lämpligt för hyressättning då ett stort antal aspekter fångas upp. Bland annat blir tillägg och avdrag relativa mot lägenheternas storlek. Att använda poäng istället för kronor vid bedömning av lägenheter är ett allmänt vedertaget system som även använts i modeller framtagna av Hyresmarknadskommittén.

I Malmömodellen sätts ett grundvärde på 366,0 BVK-poäng för varje lägenhet oavsett typ och storlek. Detta värde är tänkt att täcka MKB:s kostnader för drift, underhåll, avskrivningar och administration. Kapitalkostnader samt vinst ligger alltså utanför detta värde. För alla lägenheter görs dock ett lägestillägg om minst 40 BVK-poäng. Således kan en lägenhet med grundstandard aldrig få ett lägre värde än 406 BVK-poäng. På detta sätt fås viss täckning för

¹⁰⁰ Projektgruppen, 2006, Handledning för bättre hyressättning s.11

kapitalkostnader och vinstkrav även för en lägenhet som enbart håller grundstandard belägen i det minst attraktiva området.

Vad avser grundstandarden på lägenheter så är denna bestämd i förhandling mellan MKB och Hyresgästföreningen. Standarden är satt utifrån vad förhandlingsparterna anser vara den standard som en genomsnittlig hyresgäst förväntar sig av en normal lägenhet. Det är således representanter för respektive förhandlingspart som tillsammans satt standarden. Hyresgästerna själva har inte getts möjlighet att påverka denna, vilket skulle kunna ha gjorts genom en enkät eller annat liknande förfarande. Dock har inte grundstandarden ifrågasatts i någon större omfattning och kan därför anses vara rimlig.

5.4.3 Generell lägenhetsstandard

I steg 3 - Generell lägenhetsstandard bedöms lägenheternas standard i huset i princip utifrån vad som finns och inte finns i lägenheterna. T.ex. beaktas om diskmaskin, tvättmaskin, balkong m.m. finns i lägenheterna. Finns något tillbehör utöver grundstandarden görs tillägg på hyran och saknas något som ingår i grundstandarden görs avdrag på hyran. Denna bedömning är enkel att genomföra då det endast handlar om att konstatera om ett visst tillbehör fysiskt finns i lägenheterna eller inte. Att därigenom få acceptans för påslag respektive avdrag på hyran bör därför inte utgöra några problem.

Problem kan dock tänkas uppkomma när en jämförelse görs mellan standarden på tillbehör, den s.k. ”standard på standard”. Till viss del görs detta i modellen då det t.ex. i badrummet ges olika tillägg för om badrummet är halvkaklat eller helkaklat. Svårare blir det dock när standardskiftningar ska bedömas. Som exempel kan nämnas två lägenheter vars badrum båda är helkaklade. Det ena badrummet är helt nykaklat med ljusa moderna färger medan det andra badrummet kaklades på 70-talet med grönt kakel. Enligt modellen beaktas endast om badrummet är helkaklat eller inte. Dessa båda badrum skulle därför få samma hyrespåslag trots att stora olikheter i standarden på kaklet finns och det är osäkert om en hyresgäst skulle värdera dem på samma sätt. Ur ett ekonomiskt perspektiv är det också tveksamt om det går att motivera att kostnaden för nytt kakel respektive gammalt kakel leder till samma hyrespåslag.

Malmömodellen tar heller ingen hänsyn till husets byggnadsår, vilket gjordes i tidigare hyressättning. Genom att ta hänsyn till åldersfaktorn så gavs ett generellt mått på lägenheternas kvalitet och fräschhet. I Malmömodellen återfinns inte denna värdemätare överhuvudtaget, kanske med all rätt då den anses spegla lägenheternas standard dåligt.

I många andra fall görs bedömningen av en parameter utifrån förhandlingar mellan MKB och Hyresgästföreningen, såsom vid exempelvis bedömningen av om en fasad har en högre arkitektonisk kvalitet (generell fastighetsstandard). Det torde därför inte vara omöjligt att i högre grad bedöma standarden på tillbehören, ”standard på standard”, genom att bedöma denna i någon slags skala eller gemensam bedömning från fall till fall. De praktiska problemen med att göra denna bedömning är dock flera. Dels besiktigar MKB och Hyresgästföreningen idag inte alla lägenheter då det inte är praktiskt genomförbart. I de lägenheter som ej besiktigas får hyresgästen fylla i en blankett och själv ange standarden på lägenheten. Att i en sådan enkät be hyresgästerna bedöma skiftningar i standard skulle troligtvis leda till en mycket subjektiv och ojämn bedömning.

MKB:s inställning till bedömning av ”standard på standarden” på lägenhetsnivå är att det endast är den tekniska standarden som ska påverka hyran och ej den estetiska standarden. Den estetiska standarden anses hållas på en skälig nivå genom kontinuerligt underhåll. Hyran ska således spegla standarden och ej underhållet. En förutsättning för att detta synsätt ska fungera är att underhållet sköts på ett bra sätt och att de standardförbättringar som görs är av god kvalitet initialt.

Till sist kan också påpekas att skiftningar i standard betyder relativt lite på månadshyran. Detta blir ännu tydligare då lägets inverkan beaktas.¹⁰¹ Det är dock viktigt att påpeka att företelesen med standardskiftningar kan komma att uppstå även om det kanske inte torde vara så vanligt förekommande då MKB har som mål att hålla en god kvalitet på sitt underhåll.

5.4.4 Generell fastighetsstandard

Den generella fastighetsstandard syftar till att bedöma standarden på den fastighet till vilken lägenheten hör. Även här finns en grundstandard som är framtagen på liknande vis som för lägenheter. Bedömningen av parametrar på fastighetsnivå görs i större utsträckning som en förhandling mellan MKB och Hyresgästföreningen eftersom det finns ett större inslag av subjektivitet. Genom detta förfarande uppstår effekten att vissa krav ställs på ett standardtillbehör för att detta ska få påverka hyran. Ett exempel är att som grillplats räknas inte ett cementrör på högkant utan det måste finnas bänkar och möjlighet till trivsamt samvaro i anslutning till grillplatsen. Av dessa skäl är parametrarna på fastighetsnivå mer flexibla och bedömningen följer mer en förhandlingspraxis än ett konstaterande förfarande.

En parameter som överhuvudtaget inte beaktas är om det finns tillgång till parkeringsplatser. Detta är en parameter som ofta nämns i förarbetena som en faktor värd att beakta. MKB hyr dock inte ut några parkeringsplatser själva då dessa inte är kopplade till lägenheterna. Vidare hänvisar MKB till att byggreglerna är utformade på sådant sätt att tillgången på parkeringsplatser måste säkras innan bygglov ges. Därmed antas parkeringsfrågan inte vara något problem.

Parametrarnas värde är tänkta att vara ett incitament för hyresvärden att göra standardförbättringar. Tanken är att parametrarna ska vara satta på ett sådant sätt att hyreshöjningarna ska motsvara investeringskostnaderna samtidigt som hyran ska spegla bruksvärdet. Genom att hyresvärden kan få tillbaka investerat kapital i form av hyreshöjningar stimuleras standardförbättringar. Det finns dock undantag från detta. Ett sådant är miljöhus¹⁰² där parametern är medvetet högt värderad. Detta för att dels kunna ”konkurrera” med parametern för sopnedkast i trapphus och dels för att det för hyresvärden ska vara lika lönsamt att investera i ett miljöhus som att behålla sopnedkast i trapphus. MKB vill på detta sätt ta sitt samhällsansvar för en bättre sophantering och miljö. I och med MKB:s hyresnormerande roll hoppas de på att detta ska stimulera byggandet av miljöhus i hela Malmö.

¹⁰¹ Se kap. 4.4.9 Hyrans beståndsdelar

¹⁰² Sophantering och – sortering under tak i separat byggnad

5.4.5 Läge

Inom fastighetsvärdering tillmäts lägesfaktorn en klart dominerande betydelse. De tre viktigaste värderingsfaktorerna brukar populärt sägas vara "läget, läget och läget". Läget har således en stor betydelse för marknadens bedömning av en fastighets attraktivitet. Bostadshyresmarknaden ska dock värderas utifrån marknadsanpassade värderingar och ej utifrån en ren marknadsvärdering. Enligt bruksvärdesprincipen ska hyresgästernas värderingar speglas i hyresnivåerna. Därför torde läget tillåtas få stor betydelse även för denna marknad. Det svåra i denna bedömning är dock att avgöra hur stor lägets inverkan får vara utan att det blir fråga om rena marknadshyror. I Malmömodellen tas lägets inverkan ett steg närmare marknadshyror då läget ges en större betydelse vid hyressättningen än vad det tidigare gjorts. Huruvida detta är en marknadshyra eller en marknadsanpassad hyra kan diskuteras. Det kan dock sägas att alla hyror är resultat av förhandlingar mellan MKB och Hyresgästföreningen. Om MKB hade kunnat sätta hyrorna fritt hade lägets betydelse sannolikt lett till att hyrorna hamnat närmare rena marknadshyror. I och med hyresförhandlingen kan det anses att Hyresgästföreningen i sin roll som representant för hyresgästerna har sett till att hyrorna hållits kvar på en marknadsanpassad nivå. De nya hyresnivåerna torde därför trots sitt närmande mot marknadshyror fortfarande sägas rymmas inom bruksvärdessystemets ramar.

Viktigt att komma ihåg är att hyresnivåerna också ska spegla lägenheternas standard. Relationen mellan hyresgästernas värdering av standard och läge är olika för olika orter men också skiftande över tiden. Det är därför svårt att göra en exakt bedömning av hur mycket läget respektive standarden bör påverka hyran.¹⁰³

5.4.5.1 Område

Den mest avgörande delen av lägesfaktorn rörande hyresnivån är det geografiska läget i staden. Denna kan påverka hyran med mellan 40 och 230 BVK-poäng, vilket i praktiken kan betyda flera tusen kronor/månad. Att det geografiska läget får sådant genomslag i lägesfaktorn, jämfört med de andra lägesparametrarna, är rimligt eftersom hyresgästerna i ett attraktivt område får tillgång till alla områdets kvaliteter oavsett vilken våning de bor på. Det torde också vara mer värt att bo i Västra Hamnen, oavsett våning, än att bo på en takvåning i Rosengård. I sammanhanget kan också noteras att mikroläget utgör en relativt liten del av den sammanlagda lägesfaktorn. Frågan här är hur stor del av mikroläget som fångas upp i områdets attraktivitetsbedömning. Ett områdes attraktivitet torde bl.a. grundas på omgivningarna vilka till viss del kan sägas vara uppbyggda av flera kombinerade mikrolägesparametrar.

Dock kan det diskuteras huruvida läget som helhet bör få så stort genomslag på hyran som det får i Malmömodellen. Detta behandlas vidare nedan under kap. 5.4.9 *Hyrans beståndsdelar*.

Vad avser själva bedömningen av områden i attraktivitetsgrupper, från grupp 1 till 10, kan denna förefalla relativt välgrundad då förhandlingsparterna använt sig av en stor mängd material från olika källor. Både MKB och Hyresgästföreningen har dock beaktat materialet utifrån sina egna preferenser och således haft olika ingångsvärden i förhandlingen. Därför är det oklart hur områdesindelningen och dess motivering står i relation till det använda materialet och hyresgästernas värderingar. Förfaringssättet torde ändå ge viss validitet då förhandlingsparterna får anses vara väl förtrogna med marknadens värderingar av lägesfaktorn i Malmö.

¹⁰³ Se kap. 5.4.9 *Hyrans beståndsdelar* för utförligare resonemang

Än mer komplicerat blir det då de olika attraktivitetsgrupperna tilldelas olika höga tillägg i form av BVK-poäng. BVK-poängen sätter ju indirekt hyran i kronor även om tilläggen blir olika stora beroende på lägenhetsstorlek. Att indirekt sätta ett värde i kronor för respektive attraktivitetsgrupp torde vara mycket svårare än själva indelningen i attraktivitetsgrupper. Viss vägledning finns att få i de aktuella utredningarna kombinerat med studier av bostadsrättspriserna i respektive område. Även i detta fall blir den slutliga värderingen ett fall för förhandling. Det måste dock i sammanhanget beaktas att MKB har ett intresse av att hålla uppe värdena medan Hyresgästföreningen har motsatt intresse. Det ”rätta värdet”, d.v.s. det värde som fullt ut motsvarar hyresgästernas värderingar, torde därför ligga någonstans mellan parternas uppfattningar. Slutligen kan sägas att det är svårt att i efterhand få insyn i hur förhandlingarna gått till och därmed bedöma hur nära det ”rätta värdet” förhandlingarna har landat.

5.4.5.2 Mikroläge

Mikroläget är den del av lägesfaktorn som innehåller störst del subjektiv bedömning, då denna fångar upp mer mjuka värden än vad de andra delarna gör. I och med detta kan också bedömningen av denna parameter alltid ifrågasättas. Dock har en praxis vuxit fram för hur mikroläget ska bedömas. Denna praxis är ett resultat av hyresförhandlingar mellan MKB och Hyresgästföreningen och det är inte säkert att den speglar hyresgästernas värderingar fullt ut. Vad som betraktas som en vacker park enligt hyressättningsystemet kanske inte alls betraktas som vacker av hyresgästerna.

Att notera i sammanhanget är att i princip alla andra parametrar bedöms utifrån teknisk standard och inte estetiska kvaliteter. Mikroläget däremot fungerar tvärtom där det är estetik och inte standard som påverkar hyresnivån.

Vidare finns ingen definierad grundstandard för mikroläget utan avdrag och tillägg görs efter individuella provningar. Samtliga fastställda avdrag ligger på 8,1 BVK-poäng och detta indikerar att störande utsikt värderas av hyresgästerna på samma sätt som störande buller i lägenheten. Det kan också synas märkligt att samma avdrag görs för störningar som kan vara av olika stor grad. T.ex. finns ingen gradskillnad på om lägenheten utsätts för buller eller för mycket buller. I dessa sammanhang behandlas avdraget som ett riktvärde vilket kan förhandlas utifrån de individuella förutsättningarna.

Som påpekats tidigare har dock inte alla mikrolägesparametrar uppsatta riktvärden utan deras inverkan på hyran blir således i slutändan en ren förhandlingsfråga utifrån parternas subjektiva bedömning. Exakt hur denna bedömning görs och vilken inverkan denna får på hyran är dock något oklart. Anledningen till att det inte finns fastställda värden på flertalet av parametrarna kan antas bero på, enligt resonemanget i kap. 5.4.5.1 ovan, att olika kvaliteter värderas olika i respektive attraktivitetsgrupp.

5.4.5.3 Våningsläge

Våningsläget kan ha relativt stor inverkan på hyresnivån. För två identiska lägenheter belägna i samma hus kan det skilja så mycket som 37 BVK-poäng. För en 3 rok på 70 m² innebär detta 370 kr/månad. Att skillnaden kan bli så stor beror på att det av förhandlingsparterna anses mer attraktivt att bo överst i ett högt hus än att bo på bottenvåningen. Värdering av våningsläget bygger på MKB:s erfarenheter av vad hyresgäster brukar värdera. Värderingen får som konsekvens att lägenheter högt upp i höga hus med hiss generellt får högre värden än lägenheter i låga hus. Då detta i vissa fall inte speglar hyresgästernas värderingar finns ett tillägg för lägenheter belägna i hus med maximalt fem våningar, s.k. låghus. Dessa hus anser

MKB och Hyresgästföreningen i vissa områden vara attraktivare att bo i än i hus högre än fem våningar. Detta gäller framförallt miljonprogramsområdena.

Avgörandet för om en lägenhet får tillägg för att den är belägen i ett låghus svarar MKB och Hyresgästföreningen för. Attraktivitetsbedömningen grundas på förhandlingsparternas erfarenhet och inte på forskning, enkäter eller liknande. Detta trots att Hyresgästföreningen centralt har gjort undersökningar i Malmö som visar att de flesta hyresgäster helst bor i hus med maximalt fyra våningar.¹⁰⁴

Anmärkningsvärt är här att hyresgästerna enligt undersökningen tycks beakta vilken typ av hus lägenheten ligger i. I Malmömodellen tas i de flesta fall ingen hänsyn alls till själva hustypen utan modellen fokuserar mer på vilken våning lägenheten befinner sig. Vidare ses en klar skillnad mellan Malmömodellens värdering och undersökningens resultat. I Malmömodellen värderas lägenheter på nionde våning eller högre som det mest attraktiva, medan det i undersökningen framkommer att endast 8 % föredrar att bo högre än på femte våning.

Det synes alltså finnas en skillnad i uppfattning mellan å ena sidan MKB och Hyresgästföreningen lokalt och å andra sidan Hyresgästföreningen centralt. Det är dock svårt att avgöra vilket synsätt som är det riktiga då det finns fog för båda uppfattningarna. MKB och Hyresgästföreningen lokalt har mångårig erfarenhet av kontakt med sina hyresgäster och deras värderingar. Hyresgästföreningen centralt å sin sida grundar sin uppfattning på en enkät som inte kan förbises. Det är dock viktigt att i undersökningen beakta att så många som 24 % anser att hushöjden inte spelar någon roll.

5.4.5.4 Generellt om läget

En effekt av att lägets inverkan på hyran mäts i BVK-poäng blir att stora lägenheter får ett betydligt större hyrespåslag i kronor räknat än vad mindre lägenheter får för samma läge, se tabell 5.1 nedan. Ur tabellen kan bl.a. utläsas att skillnaden i hyrespåslag för en stor respektive liten lägenhet med samma standard i det mest attraktiva läget är över 2 000 kr (2 395 kr). Detta beror på att stora lägenheter har högre relativ hyra än mindre lägenheter och varje BVK-poäng är således mer värd för en stor lägenhet. Grundtanken med förfarandet med relativ hyra är vid standardbedömningen god då större lägenheter utgör en större del av användningen av gemensamma nyttigheter än vad de små gör. Vid lägesbedömningen finns det dock ingen anledning att ta hänsyn till användningen av gemensamma nyttigheter. Eftersom hyran ska grundas på hyresgästernas bruksvärde signalerar detta förfarande att boende i större lägenheter värderar läget högre än vad boende i små lägenheter gör. Detta är också MKB:s avsikt eftersom de anser att det bor fler personer i en stor lägenhet och fler personer kan då tillgodoräkna sig lägets kvaliteter. Denna ståndpunkt kan dock som sagts diskuteras.

Värden i kronor	Stor lgh (5 rok, 125 m ²)	Liten lgh (1 rks, 25 m ²)	Skillnad
Bästa läge	+ 3 488	+ 1 093	2 395
Sämsta läge	+ 607	+ 190	417
Skillnad	2 881	903	

Tabell 5.1 Skillnad i hyrespåslag beroende på läge och lägenhetsstorlek

¹⁰⁴ Se Bilaga 3 där hela undersökningen redovisas

5.4.6 BVK räknas om till preliminär månadshyra

Det är först i detta skede som det för hyresgästerna blir tydligt ungefär vilken hyresnivå de kan förvänta sig. Tidigare har troligtvis adderandet och subtraherandet av BVK-poäng uppfattats som svårgreppbart av hyresgästerna i gemen. Att först nu börja räkna hyran i kronor är viktigt för acceptansen av modellen. Hade tillägg och avdrag gjorts direkt i kronor skulle inte bara synsättet med relativ hyra försvåras. Risken för att hyresgästerna då i större mån skulle ha klagomål på varje delsteg i modellen torde också öka markant. Därigenom skulle acceptansen för Malmömodellen kunna urholkas. Dock uppstår ett problem efter att BVK-poängen omvandlats till kronor. Detta problem redovisas i kapitlet nedan.

5.4.7 Avvikelser i lägenhet

Ett märkligt fenomen som kan uppkomma när individuella avvikelser ska bedömas är att en viss parameter först läggs till under generell lägenhetsstandard för att sedan dras bort om den saknas i den individuella lägenheten. Exempelvis kan det ingå i den generella lägenhetsstandard att lägenheterna har fönster i badrummet. Då görs under steg 3 i modellen ett tillägg med 1,8 BVK-poäng. Ponera dock att just den aktuella lägenheten inte har fönster i badrummet. Då görs i steg 7 ett avdrag för detta med 18 kronor enligt parameterlistan i Bilaga 1. Det hela kan framstå som ett nollsummespel med till synes ”onödigt extraarbete”.

Lite mer problematiskt kan då problemet med att 1,8 BVK-poäng inte alltid motsvarar 18 kronor vara. Som sagts tidigare så är en BVK-poäng inte alltid detsamma som 10 kronor. Detta gäller endast för en 3 rok på 70 m². Den relativa hyran kan vara så låg som 57 för de minsta lägenheterna (tänkt 1 rks på 25 m²) vilket ger att 1,8 BVK-poäng motsvarar 9 kr/månad. De största lägenheterna kan dock ha en relativ hyra på upp till 182 (tänkt 5 rok på 125 m²) vilket ger att 1,8 BVK-poäng motsvarar 27 kr/månad. Lägenheten på 1 rks får alltså ett tillägg på hyran om 9 kr/månad för att lägenheterna i huset generellt har fönster i badrummet medan motsvarande tillägg för 5 rok lägenheten blir 27 kr/månad. Eftersom båda lägenheterna saknar fönster får de dock samma avdrag på 18 kr/månad. Detta innebär att avdraget blir för stort för den lilla lägenheten och för litet för den stora lägenheten. Detta gäller inte bara just denna parameter utan alla. Generellt kan alltså sägas att små lägenheter i hänseendet individuella avvikelser får för stora avdrag och tillägg medan stora lägenheter får för små avdrag och tillägg. Frågan är dock om avdragen tar ut tilläggen för de enskilda lägenheterna totalt sett. Det som kan konstateras är att vid avdrag så åker små lägenheter snålskjuts på de stora och vid tillägg tvärtom. Detta är en felaktighet som MKB är medvetna om, men de anser att den är nödvändig för att uppnå acceptans bland hyresgästerna. De anser att det är lättare att förklara individuella skillnader inom samma hus genom att värdera dem i kronor än i BVK-poäng.

5.4.8 Ny månadshyra

När den nya hyran har satts utifrån modellen gör MKB en bedömning av om denna är rimlig. Modellen kan ge hyresnivåer som MKB uppfattar som både för höga och för låga. Detta gäller vanligtvis lägenheter som skiljer sig från mängden genom att ha extremt hög/låg standard eller ha väldigt stor/liten yta i förhållande till antal rum. Dessa lägenheter lyfts ut ur modellen och hyrorna för dem förhandlas separat.

Detta förfarande kan ses på två sätt. Å ena sidan kan det anses att modellen är bristfälligt utformad eftersom den inte alltid klarar av att sätta en, enligt MKB, rimlig hyra. Å andra sidan kan det anses som sunt från MKB:s sida att eftersträva rättvisande hyresnivåer snarare än att

slaviskt följa modellen. Att utforma en modell som klarar av precis alla olika lägenhetstyper och standardnivåer torde vara i princip omöjligt. Dock bör en hyressättningsmodell kunna sätta en riktig hyra för nästan alla lägenheterna för att den ska vara användbar. Att MKB väljer att lyfta ur ca 60 av deras totalt ca 21 000 lägenheter (0,3 %) kan inte anses orimligt. Således kan Malmömodellen anses vara tillämpbar på beståndet då 99,7 % av alla lägenheter får en rimlig hyra enligt modellen.

En tänkbar effekt av den nya månadshyran är att hyresskillnaderna mellan områdena blir högre vilket kan leda till mindre omflyttning inom beståndet. Detta då kostnaden för att flytta till ett mer attraktivt område kan bli högre än vad vissa hyresgäster klarar av. Risken blir således att många människor låses till att bo i ett visst område.

5.4.9 Hyrans beståndsdelar

Att hyran byggs upp av de faktorer som hyresgästerna värderar är naturligt. Hyresgästernas värderingar ska rymmas inom bruksvärdessystemet och bruksvärdet byggs i grova drag upp av standard och läge. Det finns här inga exakta värden för hur mycket respektive faktor får påverka hyran. Svårigheten ligger främst i att bedöma lägets värde i förhållande till andra faktorer. Standarden är i sammanhanget enklare att bedöma då denna kan värderas utifrån såväl bruksvärde som företagsekonomiska aspekter. Dessutom är hyresgästernas värderingar kring standard lika över hela landet och därmed lättare att sätta ett värde på. Lägets värdering är däremot svårare att motivera då det är svårt att fånga upp en entydig bild i undersökningar och andra värdemätare av hyresgästernas värderingar. Vidare är det mycket svårare att relatera läget till företagsekonomiska aspekter.

I kap. 4.4.9 *Hyrens beståndsdelar*, visas hur olika faktorer påverkar hyresnivån. Där ses att den klart största delen av hyran utgörs av den grundläggande BVK-poängen. Lägets andel av hyran är för exempellägenheten ca 22 %. Genom att betrakta den grundläggande standarden och standardavvikelserna för lägenheten som en gemensam del och läget som en del utgör läget således ungefär 1/4 av hyran. Ur denna synvinkel kan det anses att läget får en rimlig inverkan på hyran.

Det går dock att betrakta hyrans beståndsdelar ur en annan synvinkel. Eftersom den grundläggande BVK-poängen är samma för alla lägenheter är det således endast standardvariationer och läge som påverkar den individuella lägenhetens hyra. Sett ur det perspektivet kan sägas att läget har klart mer inverkan på den individuella hyran än vad standardvariationerna har. För exempellägenhetens del påverkar läget ca fyra gånger mer än vad standarden gör, 22 % mot 5 %. Om det på detta sätt ses som att det enbart är standardvariationer och läge som kan påverka hyran innebär detta för exempellägenhetens del att lägesfaktorn utgör över 80 % av den påverkbara hyresdelen.

I sammanhanget är det viktigt att komma ihåg att standarden kan skilja sig avsevärt från lägenhet till lägenhet. Ju högre standard lägenheten har desto mindre blir lägets procentuella andel av hyran. På samma sätt när standarden är lägre än grundstandarden ökar lägets procentuella andel av hyran. För lägenheter av högsta möjliga standard kommer därför standarden få väsentligt högre procentuell inverkan på hyran än vad läget får. I Bilaga 4 visas på att för en 5 rok lägenhet om 125 m² kan det skilja så mycket som 9 000 kronor mellan högsta och lägsta standard medan det maximalt kan skilja ca 3 400 kronor mellan bästa och sämsta läge. Frågan är dock om lägenheter av den högsta och lägsta standard som visas i Bilaga 4 verkligen förekommer i beståndet, och i så fall om dessa behandlas enligt modellen

eller lyfts ur. I teorin skulle en 5 rok lägenhet med lägsta möjliga standard kunna ha en hyra på 2 706 kronor/månad. Att MKB skulle hyra ut en så stor lägenhet så billigt är högst osannolikt. Antingen skulle lägenheten renoveras eller lyftas ur modellen och värderas separat. På samma sätt kan även lägenheter med högsta möjliga standard lyftas ur modellen. Så skedde t.ex. vid Triangeln där lägenheter av extremt hög standard ansågs för lågt värderade, trots att modellen medger mycket höga hyror (14 900 kronor/månad). Således finns det vissa lägenheter som har en standard som är extrem i positiv eller negativ bemärkelse. Då dessa inte behandlas i modellen är det svårt att ge något exakt värde på hur stor differensen mellan högsta och lägsta standard i praktiken är. När det kommer till lägenheter med mycket hög standard får lägets betydelse en allt mindre procentuell påverkan på hyran. På samma sätt får läget en större procentuell påverkan på hyran för lägenheter med mycket låg standard. Standarden har alltså totalt en större potential att slå igenom på hyresnivån än vad läget har.

För att det i modellen ska finnas en rimlig relation mellan i hur hög grad läget ska betraktas i förhållande till standarden måste standarden ses som en helhet innehållande både grundstandard och standardvariationer. Lägets inverkan bör då ses i relation till hela standarden och inte enbart jämföras med variationerna i standard. Med detta synsätt blir lägets andel av de hyresgrundande faktorerna rimlig.

5.4.10 Infasning av ny hyra

Systemet med infasning av de nya hyrorna fungerar på så sätt att hyresnivån ändras direkt för alla lägenheter. I de lägenheter där hyran sänks sker sänkningen direkt och i de lägenheter där hyran höjs får de boende en personlig rabatt som efter tre år minskas successivt för att sedan försvinna helt. Nyinflyttade hyresgäster får ingen rabatt utan den nya hyran tillämpas direkt. Detta kan vid en första anblick upplevas som orättvist. MKB bemöter denna kritik med att de nya hyresgästerna är medvetna om den nya hyran då de flyttar in medan de gamla hyresgästerna flyttade in under andra premisser. Vidare är tanken att den nya hyran ska spegla hyresgästernas värderingar och således vara mer korrekt än den gamla hyran. Därav kan två likvärdiga lägenheter ha samma hyra men i praktiken betalar hyresgästerna olika hyresbelopp. Huruvida detta är att betrakta som två hyresnivåer eller som samma hyresnivå med olika rabatter är oklart.

Ses systemet som två olika hyresnivåer skulle det strida mot Hyresförhandlingslagen. I denna står bl.a.: ”I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet”¹⁰⁵. Vidare får inte personlig hänsyn tas vid hyressättning utan en objektiv bedömning ska göras.¹⁰⁶ Skulle det vid en rättslig prövning av infasningen av Malmömodellen anses att olika hyresnivåer tillämpas för liknande lägenheter skulle hela infasningssystemet falla.

Det andra sättet är att se systemet som en hyresnivå med personliga rabatter. Denna syn förespråkas av MKB och Hyresgästföreningen. Att ge personliga rabatter till hyresgäster är tillåtet enligt gällande regler. Detta gäller dock endast så länge det ses som en rabatt och inte som två hyresnivåer enligt ovan.

¹⁰⁵ 21 § Hyresförhandlingslagen

¹⁰⁶ prop 1968:91 Bihang A s.53

För att Malmömodellen ska kunna införas är det nödvändigt med någon form av infasning av de nya hyrorna. Då det för vissa lägenheter rör sig om mycket stora hyreshöjningar¹⁰⁷ skulle detta vara ett hårt slag mot hyresgästerna. Samtidigt skulle det vara mycket svårt för förhandlingsparterna, MKB och Hyresgästföreningen, att få acceptans för modellens införande. Av dessa två alternativ är enda möjligheten att få en laglig infasning av Malmömodellen att se infasningssystemet som bestående av en hyresnivå med personliga rabatter knutna till denna. Huruvida systemet verkligen ses som en hyresnivå är oklart ur juridisk synvinkel då frågan ännu inte blivit prövad. MKB bedriver idag lobbyverksamhet för att det i lagstiftningen ska tydliggöras att det är tillåtet med personliga rabatter. Detta för att helt eliminera risken för att systemet strider mot gällande rätt och äventyrar modellens införande. En rättslig prövning av infasningssystemet skulle i detta läge möjligtvis kunna påskynda lagstiftningsarbetet.

Det finns dock ytterligare en möjlighet att fasa in de nya hyrorna. Om förhandlingsparterna avtalar om generella årliga hyresförändringar för varje lägenhet finns det endast en hyresnivå att förhålla sig till. I ett sådant system finns inga rabatter vilket innebär att såväl gamla som nya hyresgäster får samma hyra. Anledningen till att en sådan lösning inte valts är troligen att det dröjer för länge innan de nya hyrorna tillämpas fullt ut. Dessutom behövs höjningar omgående för att kunna finansiera hyressänkningarna, vilka sker omedelbart.

5.4.11 Parameterlistan

I dagsläget finns ca 180 st olika parametrar som bedömer standarden på lägenhets- och fastighetsnivå. Dessa tar upp allt ifrån förekomst av jordade eluttag till takterrass. Det finns ändå vissa faktorer som inte beaktas i parameterlistan. En av dessa är förekomsten av bredbandsanslutning. Det kan antas att tillgång till bredband är något som de flesta värderar och borde finnas med i parameterlistan. Anledningen till att den inte finns med är att frågan förhandlas just nu och parterna är ännu inte överens om parametrarnas utformning. Lite märkligt kan det också tyckas vara att det i parameterlistan ej finns med parametrar som täcker in ytskiktet på köksluckor och liknande då detta utgör en stor del av till- och frånvalen. Den hyresgäst som väljer att få nya köksluckor genom tillvalssystemet får betala för detta, så länge det ej rör sig om rent underhåll. Om en ny hyresgäst flyttar in efter tidigare hyresgäst som valt och betalat för exempelvis nya köksluckor, är det oklart om även den nye hyresgästen ska betala för dessa då de ej finns med i parameterlistan. Det torde dock vara så att hyreshöjningen består även om parametern inte är fastställd i dagsläget.

Till synes märkligt är fenomenet att det på fastighetsnivå värderas högre att sakna en gård än att ha en gård med obefintlig standard, d.v.s. en asfalterad gårdsyta utan växtlighet, sittplatser eller lekredskap.¹⁰⁸ Detta är ett medvetet val från MKB:s sida då de anser att en dålig gård snarare stör hyresgästerna och därför bör värderas lägre än att sakna gård helt. Dessutom menar MKB att fastigheter utan gård ofta har bra centrala lägen.¹⁰⁹ Det sistnämnda argumentet kan ifrågasättas då aspekter rörande läget inte bör behandlas under fastighetsstandard då begreppen bör hållas isär för att behålla tydlighet i modellen.

¹⁰⁷ Exempelvis fastigheten Lea 6 där hyreshöjningen uppgick till 30 %. Se kap. 3.1 *Hyresgästernas reaktioner*

¹⁰⁸ Se parameterlista i Bilaga 1. Där ses att en gård med lägsta möjliga standard ger -10,8 BVK-poäng, medan avsaknad av gård ger -7,1 BVK-poäng.

¹⁰⁹ Henrik Kjellgren, MKB

En fråga som kan uppkomma härvid är om det finns för många parametrar och huruvida alla kan bedömas? Antalet parametrar har dock hittills inte upplevts som något problem då många är överlappande med varandra. Vidare är huvuddelen av parametrarna också endast konstaterande utav om lägenheten och fastigheten innehar en viss egenskap eller inte, såsom t.ex. om lägenheten har diskmaskin eller inte, eller om fastigheten har miljöhus eller inte. Detta ger att i princip 20-30 aspekter av en lägenhet och fastighet bedöms. Det finns för tillfället inte något direkt behov av fler parametrar då dagens ca 180 väl täcker in alla sidor av hyressättningen på lägenhets- och fastighetsnivå. Dock kan ett fåtal komma att infogas samt tas bort under den fortsatta utvecklingen av Malmömodellen.

Till slut bör det sägas att den omfattande parameterbedömningen på lägenhets- och fastighetsnivå endast utgör en liten del av hyran i de flesta fall. I exempellägenheten utgjorde denna del endast 5 % av hyran. Det kan således bli stor fokusering på faktorer som i slutändan har liten betydelse på totalhyran. Skälet till detta är att förhandlingsparterna anser denna konstruktion med hög detaljnivå nödvändig för att få acceptans för modellen och för att uppnå en så rättvis hyresnivå som möjligt.

6. Slutsats

Det finns många olika modeller att utforma ett hyressättningssystem efter. I detta arbete har främst två olika modeller berörts, projektet Bättre hyressättning och Malmömodellen. Projektet Bättre hyressättning är ingen färdig modell utan syftar endast till att vara en rekommendation och ett hjälpmedel vid utformandet av lokala hyressättningsmodeller. Projektgruppens avsikt är att modeller liknade Malmömodellen ska grunda sig på deras arbete. Även om vissa likheter finns har Malmömodellen inte fullt ut anammade projektgruppens förslag. Likheterna ligger i att varje lägenhets standard behandlas individuellt samt att läget får den betydelse som motsvarar hyresgästernas värderingar. Skillnaderna ligger på detaljnivå och rör sådana faktorer som t.ex. värdering av vissa funktioner i lägenheterna. En något större skillnad ligger i det faktum att våningsläget i Malmömodellen inte får genomslag på hyran på samma sätt som projektgruppen anser. Totalt sett är ambitionerna med modellerna dock desamma då de strävar mot en mer rättvis hyressättning som speglar hyresgästernas värderingar.

Då Malmömodellen har en hög detaljrikedom kommer det troligen leda till problem när MKB:s hyror ska användas som jämförelsematerial vid hyrestvister. Eftersom hyran grundas på så många faktorer kan det bli svårt att hitta lägenheter som är tillräckligt lika för att kunna jämföras. Även om hyran för ett antal lägenheter är ungefär densamma, kan hyresnivån grundas på olika faktorer. Det är då mycket svårt att urskilja en grundhyra, där individuella avvikelser inte beaktas, att jämföra med. Vad som är grundhyra respektive tillägg eller avdrag från denna beror bl.a. på avskrivningarnas andel av hyran och är således olika från en tidpunkt till en annan. Visserligen finns grundnivån 366 BVK-poäng i Malmömodellen, men att kalla denna nivå för grundhyra får med tanke på resonemanget ovan anses vara fel. Malmömodellens införande kommer således troligen leda till att hyresnämnden i hyrestvister oftare är hänvisad till att göra rena skälighetsbedömningar, något som ej är önskvärt ur lagstiftarens synpunkt.

Ytterligare försvårande för hyresnämndens arbete är MKB:s till- och frånvalssystem. De till- och frånval som erbjuds av MKB är prissatta utifrån förhandling med Hyresgästföreningen. Det finns naturligtvis en självkostnad som grund, men det exakta hyrespåslaget sätts i förhandlingar. Eftersom dessa till- och frånval inte är självkostnadsgrundade kan det alltså anses att de i lagens mening är tillåtna. Dock kvarstår problemet vid jämförelseprövningen.

De flesta parametrar är värderade utifrån att det ska vara ekonomiskt lönt för hyresvärden att göra standardförbättringar samtidigt som hyresgästen endast ska betala för bruksvärdet. I vissa fall görs dock avsteg från denna princip där hyrespåslaget är satt utan hänsyn till självkostnaden. Som exempel kan miljöhus nämnas där hyrespåslaget är tilltaget i överkant för att stimulera en ökad förekomst av miljöhus och indirekt en större miljömedvetenhet. Tanken är att i och med allmännyttans hyresnormerande roll ska detta incitament spridas till privata hyresvärdar. Detta kan således vara ett exempel på när allmännyttans hyresnormerande roll tjänar ett gott syfte för samhället.

Begreppet självkostnad är ganska svårgreppbart då det saknas en tydlig definition. En definition gällande kommunal fastighetsförvaltning är under utformning och när denna redovisas i maj 2007 kommer troligen många frågetecken att rätas ut. Idag är det oklart vad som ska ingå i begreppet och på vilken nivå, fastighets- eller företagsnivå, den ska tillämpas för allmännyttiga bostadsföretag. Då de allmännyttiga bostadsföretagen är undantagna från

Kommunallagens bestämmelser om självkostnad är det i princip frivilligt för dem att tillämpa självkostnadsprincipen.

Om ett bostadsföretag skulle tillämpa självkostnad på fastighetsnivå skulle det få märkliga konsekvenser då detta innebär att äldre hus ofta per automatik blir billiga att bo i då endast de faktiska kostnaderna beaktas. Dessa äldre hus är ofta belägna i centrala och attraktiva delar av staden och därför skulle lägesfaktorn lämnas utan hänsyn. Alltså är det oskäligt att tillämpa en metod där varje fastighet ses individuellt.

En tillämpning på företagsnivå gör det möjligt att fördela kostnader och intäkter på hela beståndet. Det blir då lättare att sätta hyresnivåerna på sådant sätt att de motsvarar hyresgästernas värderingar. Dock är det viktigt att inte missbruka denna möjlighet då den kan motverka nyproduktion på det sätt som gjordes i Oxtorgsmålet.

MKB har, för att kunna motsvara marknadens värderingar, valt att tillämpa en metod där företagets intäkt betraktas totalt sett. För att kunna bedriva en god verksamhet strävar MKB efter att ha en sund ekonomi med positiva rörelseresultat från år till år. Alltså genererar företaget vinst varje år. Det är märkligt att vinst i detta sammanhang inte betraktas som vinst i lagens mening, där vinst innebär utdelning till aktieägaren. Detta får som följd att MKB kan ta en hyra som är högre än vad den självkostnadsbaserade hyran skulle ha varit.

I prop 1968:91 sägs att allmännyttan ska ha en hyresnormerande roll eftersom deras hyror är satta utifrån självkostnad. Då MKB:s hyror i Malmömodellen inte är satta utifrån självkostnad kan det därför i detta fall ifrågasättas om allmännyttan bör ha kvar sin hyresnormerande roll. Å ena sidan behövs någon form av utgångspunkt för hyressättning hos de privata hyresvärdarna och vid hyrestvister i hyresnämnden. I de fallen är allmännyttan lämplig p.g.a. sin storlek. Ett allmännyttigt bostadsföretag är troligtvis också mer benäget att ta sitt samhällsansvar och utforma en hyressättningsmodell som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Å andra sidan försvinner skälet till allmännyttans hyresnormerande roll då företaget inte tillämpar självkostnad överhuvudtaget.

Alla parametrar i Malmömodellen bedöms som sagt i BVK-poäng och ej i kronor då detta förfarande ger en hyresmodell som tar hänsyn till lägenhetsstorlek. Att göra på detta vis är nödvändigt för att fånga upp det faktum att större lägenheter har ett relativt större slitage och en relativt större fördel av gemensamma nyttigheter. Det är därför naturligt att låta lägenhetsstorleken påverka hyran genom kombinationen med BVK-poäng och relativ hyra.

Detta tillvägagångssätt kan tyckas komplicerat och svårt för hyresgästerna att förstå. Att räkna parametrarna i kronor hade dock varit än mer förvirrande då lägenhetsstorleken skulle beaktas eftersom en parameter då fått olika värden för olika lägenhetstyper. I det fallet skulle det behövas en parameterlista för varje lägenhetstyp, något som troligen skulle vara väldigt svårt för hyresgästerna att acceptera. För att få acceptans krävs helt enkelt en viss komplexitetsgrad i modellen eftersom den då blir svårare att angripa. Dock får modellen ej vara så komplex att en intresserad inte klarar av att sätta sig in i den. Malmömodellen får sägas lägga sig på en rimlig komplexitetsnivå och detta bevisas av den allmänna acceptans som modellen fått bland hyresgästerna.

På en punkt har avsteg gjorts från systemet med BVK-poäng, nämligen vid bedömningen av de individuella avvikelserna. Att avvikelserna i detta steg redovisas i kronor är ett sätt för MKB att lättare förklara skillnader i hyra hos snarlika lägenheter. Tillvägagångssättet skapar dock det omvandlingsproblem som diskuteras i kap. 5.4.7 *Avvikelse i lägenhet*. Det hade inte varit några problem att genomgående sätta hyran enbart utifrån BVK-poäng då varje parameter får ett värde beroende av lägenhetens storlek. Därmed kan det anses att ett sådant förfarande hade resulterat i mer rättvisa hyror och i en mer enhetlig modell även om den hade blivit något svårare att försvara inför hyresgästerna.

Antalet parametrar i Malmömodellen är inget problem rent bedömningsmässigt då många överlappar varandra. En effekt av de många parametrarna på lägenhets- och fastighetsnivå är dock att stor fokus läggs på faktorer som på det hela taget får liten inverkan på hyran. Det är trots allt lägesfaktorn som får den stora betydelsen för hyresnivån. Därmed kan det tyckas onödigt att lägga ned så mycket tid och arbete på att bestämma standarden då arbetet inte får så stor betydelse för hyran. Dock är detta steg nödvändigt för att hyresgästerna här relativt lätt kan sätta sig in i bedömningen och ha synpunkter. Därmed ökar acceptansen för modellen som helhet.

Något som inte beaktas alls i Malmömodellen är vilken standard själva standardtillbehören har, ”standard på standard”. Om en fullständig bedömning av alla standardskiftningar skulle göras hade det tagit mycket tid och resurser i anspråk samtidigt som den subjektiva bedömningen hade ökat. Detta skulle dessutom få mycket litet utslag på hyran. Visserligen hade acceptansen kunnat ökas något men det kan ej anses vara värt besväret med tanke på den extra arbetsinsats som skulle krävas.

Ytterligare ett led för ökad acceptans i införandet av Malmömodellen är infasningssystemet med hyresrabatter. Detta är helt nödvändigt för modellens införande eftersom en direkt hyreshöjning skulle vara oskälig mot hyresgästen. I dagsläget är det oklart huruvida infasningssystemet är att betrakta som en eller två hyresnivåer. Det kan dock sägas att för att modellen ska kunna införas är det nödvändigt att se systemet som en hyresnivå med personliga rabatter, då den annars skulle strida mot gällande rätt. Visserligen kan infasningssystemet ge upphov till inlåsnings effekter. Nyttan med att ha denna infasningsperiod överväger dock nackdelarna.

Malmömodellen innebär ett närmande mot rena marknadshyror. Av förhandlingsparterna kallas de nya hyrorna marknadsanpassade till skillnad mot marknadshyror. Frågan är dock var gränsen mellan dessa två begrepp går. En ren marknadshyra torde innebära att hyrorna förhandlas med varje hyresgäst individuellt och helt utan restriktioner. Eftersom hyrorna i Malmömodellen förhandlas kollektivt med Hyresgästföreningen och inom ramarna för bruksvärdessystemet står dessa som garant för att marknadens värderingar inte får fullt ekonomiskt genomslag på hyresnivåerna. Hyrorna i Malmömodellen är således ej att betrakta som rena marknadshyror, utan som marknadsanpassade bruksvärdeshyror.

Att hyresnivåerna ska bestämmas utifrån lägenheternas bruksvärde innebär att hyran ska spegla hyresgästernas värderingar. I ovan presenterad forskning visas att det som värderas högst av en hyresgäst är att känna trygghet och säkerhet kring bostaden. Denna känsla är till stor del beroende av det geografiska läget. Att låta hyran i högre grad bero på läget utifrån dessa aspekter är således i linje med hyresgästernas värderingar. Då lagstiftningen i

bruksvärdesbegreppet väger in även lägesfaktorn finns det således inga hinder för att i Malmömodellen låta läget få genomslag på hyran. Visserligen var det troligen inte lagstiftarens avsikt att låta läget få så stor betydelse vid hyressättningen. Det är dock uppenbart att avsikten var att låta hyresgästernas värderingar ligga till grund för hyresnivåerna vilket görs i Malmömodellen.

Att läget i Malmömodellen får en större inverkan på hyran än tidigare är positivt då det bättre speglar hyresgästernas värderingar. Det kan dock ifrågasättas hur läget får genomslag på hyran för olika lägenhetsstorlekar i och med systemet med BVK-poäng. Att en 5 rok lägenhet skulle ha större nytta av ett attraktivt läge än vad en 1 rok lägenhet har kan anses märkligt. Å andra sidan skulle en bedömning av läget i kronor få följden att hyrespåslaget i kronor skulle vara någon form av snittvärde för medianlägenheten. En 5 rok lägenhet skulle då få ett relativt för lågt hyrespåslag för läget, medan en 1 rok lägenhet skulle få ett relativt för stort hyrespåslag. Dessa små och stora lägenheter skulle då tillsammans med övriga parametrar få en hyra som är orimlig. Därför är det nödvändigt för modellens riktighet att läget beaktas i BVK-poäng och inte i kronor.

Då lägets betydelse för hyresnivåerna är ett resultat av förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och MKB samt att lägesfaktorn inte mött särskilt viss kritik, får det anses att denna motsvarar hyresgästernas värderingar. Eftersom avsikten är att det är hyresgästernas värderingar som ska bestämma hyresnivåerna får Malmömodellen sägas vara fullt godtagbar i detta hänseende.

Slutligen kan det om Malmömodellen sägas att den stämmer väl överens med gällande rätt eftersom den i stort speglar hyresgästernas värderingar. I hyresgästernas värderingar ingår beaktandet av lägesfaktorn, vilket kommer till uttryck i modellen. Att hyresgästernas värderingar i hög grad beaktas i Malmömodellen innebär alltså en återgång till bruksvärdessystemets grundtankar.

7. Källförteckning

Tryckta källor

FAR, *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2006*, 2006, FAR Förlag AB

Fransson U, Rosenqvist G, Turner B, *Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden*, 2002, Uppsala universitet institutet för bostads- och urbanforskning

Holmqvist L, Thomsson R, *Hyreslagen – En kommentar*, 7 uppl. 2003, Nordstedts Juridik

Hyresgästföreningen region södra Skåne & MKB Fastighets AB, *Malmömodellen – hyressättning efter dagens värderingar*, 2005

Hyresmarknadskommittén, *Hyressättning i kommunala bostadsföretag – Hur gör man?Handledning med exempel*, 1992

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*, första tryckningen 2004

Ljungkvist T, Norberg P, Bejrum H, Lundström S, Kielland J, *Hyresregleringen vid ett vägval – Effekterna av S:t Eriksmålet*, 1 uppl. 1999

Nordstrand U, *Byggprocessen*, 3 uppl. 2004, Liber

MKB Fastighets AB, *Årsredovisning 2005*, 2005

Thomasson J, Arvidson P, Lindquist H, Larson O, Rohlin L, *Den nya affärsredovisningen*, 14 uppl. 2003, Liber Ekonomi

Rättsliga källor

Kommittédirektiv 2005:116, *Allmännyttans villkor och förutsättningar*

Proposition 1968:91

Proposition 1993/94:188

Proposition 2001/02:58

Proposition 2005/06:80

RH 1999:91, *Oxtorgsmålet*

SOU 1966:14, *Ny hyreslagstiftning*

SOU 2000:33, *Bruksvärde, förhandling och hyra - en utvärdering*

SOU 2004:91, *Reformerad hyressättning*

Elektroniska källor

Boverket, Hushållens boendeutgifter och inkomster 1997-2005,

http://www.boverket.se/upload/publicerat/bifogade%20filer/2006/hushallens_%20boendeutgi fter_1997_2005.pdf, 2006-11-22

Fastighetshusets hemsida, <http://www.fastighetshuset.com/main2.html>, 2006-11-22

Fastighetsägarnas årsredovisning 2005,

http://www.fastighetsagarna.se/_files/_syd_arsredovisning_05.pdf, 2006-11-08

Hyresgästföreningens hemsida,

<https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/index.html>, 2006-10-24

Hyresgästföreningens stadgar 2004,

https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2004/01/article/article20040114_102056123/HGFstadgar0410.pdf, 2006-10-20

Kanslihusets hemsida, <http://www.kanslihuset.com>, 2006-11-22

Projektgruppen, Handledning för bättre hyressättning utkast nr 10,

https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2005/03/article/article20050315_152230100/Handledning10.pdf, 2006-12-09

Sydsvenskan 17 januari 2001, <http://sydsvenskan.se/malmo/article2240.ece>, 2006-10-17

Sydsvenskan 29 september 2005, <http://sydsvenskan.se/malmo/article121423.ece>, 2006-10-23

Vår Bostad 20 december 2004,

http://www.varbostad.se/ArticlePages/200411/11/20041111132209_VB/20041111132209_VB.dbp.asp, 2006-11-03

Muntliga källor

Aspegren Benny, Ekonomichef MKB, intervju 2006-11-01

Bendzovski Benny, Hyresförhandlare Hyresgästföreningen region södra Skåne, e-mail konversation

Bergenstråhle Sven, Boendeforskare Hyresgästföreningen centralt, möte 2006-10-12 samt e-mail konversation

Edwards Carola, Assistent i hyressättningsgruppen MKB, e-mail konversation samt telefonkontakt

Espert Orvar, Förhandlingsansvarig Kanslihuset, telefonkontakt

Kjellgren Henrik, Hyresförhandlare MKB, intervju 2006-09-14 och 2006-11-01 samt e-mail konversation

Krantz Henrik, Förhandlingschef Fastighetsägarna, telefonkontakt

Svensson Sten, Hyresförhandlare Hyresgästföreningen region södra Skåne, e-mail konversation

Bilaga 1 - Parameterlista

Parameterlista		
<i>* Kursiva parametrar är under förhandling och behandlas ej i arbetet</i>		
Hall	BVK	Kronor
Plastmatta	0,0	0
Laminat	1,8	18
Trägolv	3,6	36
<i>Massiv parkett (stavparkett, fiskbensparkett, plank)</i>	5,3	53 *
<i>Parkett (tvåstavsparkett, trestavsparkett)</i>	4,0	40 *
Klinker	7,1	71
Hall saknas	-3,6	-36
Hall, liten (mindre än 1,7 kvm)	-1,8	-18
Hall, stor (möblerbar)	1,8	18
Säkerhetsdörr	9,2	92
Säkerhetspaket (förstärkning kring lås och bakdörr)	2,5	25
Säkerhetspaket inkl lås (som ovan med nytt lås)	3,3	33
Badrum: ytskikt, golv och väggar		
Plastmatta/målat golv och vägg	0,0	0
Målade cementväggar och plastmatta	-7,1	-71
Klinkergolv, plastmatta/målad vägg	7,1	71
Halvkaklat/målat med plastmatta	7,1	71
Halvkaklat/målat med stengolv 50-tal	10,7	107
Halvkaklat/målat med klinker	14,2	142
Helkaklat med plastmatta,	14,2	142
3/4-kaklat med plastmatta	10,7	107
3/4-kaklat med klinkergolv	17,8	178
Helkaklat med klinkergolv	21,4	214
Badrumstyper		
Duschhörna/badkar	0,0	0
Duschkabin, glas	9,9	99
Duschkabin, styren	9,5	95
Duschslang	-17,8	-178
Duschslang från handfat	-20,3	-203
Svängdusch	-14,2	-142
Dusch och WC separerad	3,6	36
Duschvägg	5,5	55
Badrumstillbehör		
<i>Rakuttag</i>	1,1	11 *
Handdukstork	3,9	39
Tvättpelare (tvättmaskin och torktumlare)	22,1	221
Tvättmaskin	15,0	150
Torktumlare	12,4	124
Kompaktpelare (kompakt tvättmaskin och torktumlare)	21,6	216
Kompakt tvätt	13,2	132
Kompakt torktumlare	12,4	124
Tvättmaskin kombi	19,4	194
<i>Golvvärme</i>	7,1	71 *
Separat WC: ytskikt, golv och väggar		
Plastmatta/målat golv och vägg	0,0	0

Plastmatta med halvkaklad/målad vägg	3,6	36
Plastmatta med helkaklad vägg	7,1	71
Klinkergolv, plastmatta/målad vägg	3,6	36
Klinkergolv halvkaklad/målad vägg	7,1	71
Klinkergolv helkaklade väggar	10,7	107
Badrumsavvikelser		
Dusch saknas, finns i huset	-28,5	-285
Dusch saknas helt	-35,6	-356
Separat WC saknas i 3 rok större än 74,9 kvm	-3,6	-36
Separat WC saknas i 4 rok mindre än 85,0 kvm	-3,6	-36
Separat WC saknas i 4 rok eller mer större än 84,9 kvm	-7,1	-71
Extra dusch/bad	7,1	71
Två handfat	1,8	18
Fönster i badrum	1,8	18
Stort badrum (plats för tvättmaskin och skåp)	1,8	18
Litet badrum/duschrum med WC (mindre än 3,5 kvm)	-3,6	-36
Bidé	1,8	18
Kök		
Plastmatta	0,0	0
Laminat	3,6	36
Trägolv	7,1	71
Massiv parkett (stavparkett, fiskbensparkett, plank)	10,7	107 *
Parkett (tvåstavsparkett, trestavsparkett)	7,5	75 *
Klinkergolv	14,2	142
Kökstillbehör		
Extra kyl/frys i 2 rkv och mindre	2,7	27
Extra kyl/frys, i 2 rok och större	3,6	36
Extra frys, dubbel	8,4	84
Spisfläkt med utsug	4,5	45
Kolfilterfläkt med kryddhylla	4,5	45
Kolfilterfläkt/utsug	3,5	35
Spis med keramikhäll	3,5	35
Spis med keramikhäll och två ugnar	8,4	84
Spis med två ugnar	4,5	45
Spis med keramikhäll och varmluftsugn	6,8	68
Varmluftsugn	4,3	43
Inbyggnadsugn och spishäll	5,1	51 *
Mikrovågsugn	2,5	25 *
Diskmaskin	14,1	141
Smaldiskmaskin	12,8	128
Bänkdiskmaskin	10,3	103
Diskbänksbelysning	1,9	19
Köksavvikelser		
(<2 rok plats för 4 pers, 2 - 3½ rok plats för 6 pers, >3 rok plats för 8 pers)		
Endast kylskåp	-10,7	-107
Kyl/frysack i större än 2 rkv	-5,3	-53
Spis med tre plattor i större än 2 rkv	-1,8	-18
Skafferi, halvt (ventil mot yttervägg)	1,8	18
Skafferi, helt (ventil mot yttervägg)	3,6	36
Diskbänk lägre än 88 cm	-7,1	-71

Diskbänk lägre än 80 cm	-10,7	-107	
<i>Köksinredning av högre kvalitet</i>	x	x	*
<i>Kök 90-tal laminat målad MDF skiva</i>		200	*
<i>Kök 2000-tal laminat målad MDF skiva</i>		400	*
Kök med matplats	3,6	36	
Kokvrå med matplats	3,6	36	
Vardagsrum			
<i>Parkett (tvåstavsparkett, trestavsparkett)</i>	0,0	0	*
<i>Massiv parkett (stavparkett, fiskbensparkett, plank)</i>	3,2	32	*
Plastmatta	-10,7	-107	
Laminat	-7,1	-71	
Trägolv	-3,6	-36	
Klinkergolv	21,4	214	
Sovrum			
Plastmatta	0,0	0	
Laminat	3,6	36	
Trägolv	7,1	71	
<i>Massiv parkett (stavparkett, fiskbensparkett, plank)</i>	10,7	107	*
<i>Parkett (tvåstavsparkett, trestavsparkett)</i>	7,5	75	*
Klinkergolv	14,2	142	
Diverse avvikelser			
Kakelugn, icke fungerande	3,6	36	
Kakelugn, fungerande	10,7	107	
Öppen spis, icke fungerande	3,6	36	
Öppen spis, fungerande	10,7	107	
Stuckatur i minst halva lgh	1,8	18	
Takhöjd över 2,75 i mer än halva lgh	10,7	107	
Takhöjd över 2,50-2,75 i mer än halva lgh	5,1	51	
Takhöjd under 2,40 mer än halva lgh	-5,1	-51	
Grovkök	5,3	53	
Jordat uttag (tillägg per rum)	2,5	25	
Jordfelsbrytare	2,3	23	
Låsbeslag källare/vind	1,7	17	
<i>Centraldammsugare</i>	5,1	51	*
<i>Kallhyra betalar fjärrvärme själva värderat till 87 kr/kvm BOA</i>		87:-/kvm	*
<i>Kallhyra betalar direktverk. el själva värderat till 120 kr/kvm BOA</i>		120:-/kvm	*
<i>Hushållsel som ingår i hyran värderat till 25 kr/kvm BOA</i>		25:-/kvm	*
<i>Extra datoruttag</i>	2,7	27	*
<i>Avsaknad av boinflytande/fritidsmedel</i>	-0,5	-5	*
<i>Bredband sämre utbud än MKB</i>	-3,6	-36	*
<i>Kabel-TV sämre utbud än MKB</i>	-3,6	-36	*
<i>Tillsyn och skötsel byggnad, bättre än MKB</i>	5,0	50	*
<i>Tillsyn och skötsel byggnad, sämre än MKB</i>	-5,0	-50	*
<i>Tillsyn och skötsel byggnad, mycket sämre än MKB</i>	-10,0	-100	*
<i>Tillsyn och skötsel mark, bättre än MKB</i>	5,0	50	*
<i>Tillsyn och skötsel mark, sämre än MKB</i>	-5,0	-50	*
<i>Tillsyn och skötsel mark, mycket sämre än MKB</i>	-10,0	-100	*
<i>Skötsel, städning gemensamma utrymmen, bättre än MKB</i>	5,0	50	*
<i>Skötsel, städning gemensamma utrymmen, sämre än MKB</i>	-5,0	-50	*
<i>Skötsel, städning gemensamma utrymmen, mycket sämre än MKB</i>	-10,0	-100	*

Planlösning		
Genomgångsrum/dålig planlösning	-7,1	-71
Klädkammare/garderober (1 rok=1,8m högskåp, >4½ rok=5,4m högskåp)	0,0	0
Extra klädkammare	1,8	18
Stor klädkammare/förråd i lgh	6,1	61
Garderob saknas	-10,2	-102
<i>Halvrum kan ej föras över till privaten</i>	8,9	89 *
Ej genomgående lgh från 2 rok	-10,7	-107
Genomgående 1 rok och mindre	3,6	36
Burspråk (större ljusinsläpp)	1,8	18
Burspråk, större (möblerbart)	3,6	36
Etagelägenhet	0,0	0
Balkonger		
Balkong liten, i 2 rok (mindre än 2,8 kvm)	-3,6	-36
Balkong liten i 3 rok och större (mindre än 2,8 kvm)	-5,3	-53
Balkong i 2 rkv, 1 rok och mindre	10,7	107
Balkong saknas i 2 rok och större	-10,7	-107
Balkong/uteplats, extra (större än 2,8 kvm)	5,3	53
Fransk balkong	1,8	18
Fransk balkong, större eller 2 st	3,6	36
Stor balkong (7-10 kvm)	3,6	36
Extra stor balkong/altan (större än 10 kvm)	7,1	71
Takterrass	35,6	356
Säkerhetslås till balkong	1,6	16
Jordat uttag balkong	3,1	31
<i>Inglasning rak, per löpmeter 46 kr</i>	x	x *
<i>Inglasning svängd, per löpmeter 66 kr</i>	x	x *
<i>Inglasning sidoglas, per löpmeter 20 kr</i>	x	x *
Fastighetsstandard		
Fasad, högre arkitektonisk kvalitet	3,6	36
Fasad, lägre arkitektonisk kvalitet	-3,6	-36
Entréer, högre arkitektonisk kvalitet	3,6	36
Entréer, lägre arkitektonisk kvalitet	-3,6	-36
Öppen port dagtid & låst nattetid/Portkod	0,0	0
Porttelefon	3,8	38
Porttelefon och tagg	10,7	107
Cykelställ under tak	0,0	0
Cykelställ utan tak	-1,8	-18
Cykelställ saknas	-3,6	-36
Cykelförråd invändigt	3,6	36
Sophantering på gård under tak	0,0	0
Sophantering på gård utan tak	-3,6	-36
Sophantering i annat hus	-5,1	-51
Sophantering inomhus i huset	1,7	17
<i>Källsortering på gård utan tak</i>	1,0	10 *
<i>Källsortering på gård med tak</i>	1,7	17 *
<i>Källsortering inomhus i huset</i>	3,6	36 *
Sopnedkast	5,3	53
Miljöhus	5,3	53
Förråd, ej sektionerat	0,0	0
Förråd, sektionerat	3,6	36

Förråd på samma våningsplan	5,3	53
Takterrass	1,8	18
Gård saknas helt	-7,1	-71
Gård utan växtlighet (asfalt, grus)	-3,6	-36
Gård med viss växtlighet	0,0	0
Gård med rik växtlighet	3,6	36
Inga sittgrupper (i förhållande till antal hyresgäster)	-3,6	-36
Få sittgrupper (i förhållande till antal hyresgäster)	0,0	0
Flera sittgrupper (i förhållande till antal hyresgäster)	3,6	36
Grillplats	1,0	10
Lekplats saknas	-3,6	-36
Lekplats med två redskap	0,0	0
Lekplats med fler än två redskap	3,6	36
Tvättstugor		
(Grundstd: 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp/rum, mangel & tvättho)		
16-25 hyresgäster per tvättstuga	0,0	0
26-30 hyresgäster per tvättstuga	-3,6	-36
Mer än 30 hyresgäster per tvättstuga	-7,1	-71
Max 15 hyresgäster per tvättstuga	7,1	71
Endast 1 maskin per tvättstuga	-7,1	-71
Tvättstuga, målade väggar	0,0	0
Tvättstuga, delkaklade väggar	3,6	36
Tvättstuga, helkaklad med klinkergolv	7,1	71
Torkrum med dålig torkförmåga	-3,6	-36
Läge i källare eller i separat tvätthus	0,0	0
Läge ej i källare	3,6	36
Tvättstuga i annat hus	-7,1	-71
Mangel saknas	-1,8	-18
Torktumlare saknas	-7,1	-71
Centrifug	0,0	0
Mattvätt	1,8	18
Störningar (riktvärden)		
Störningar utifrån (trafik, buller)	-8,1	-81
Störningar tvättstuga/hiss	-8,1	-81
Störande utsikt (påtagligt)	-8,1	-81
Bearbetad parameterlista. Material från Benny Bendzovski Hyresgästföreningen.		

Bilaga 2 - Standardenkät

Hyresgästföreningen

Enkät inför hyresöversyn

Namn: _____

Adress: _____ Lgh nr: _____

E-post: _____ Våningsplan: _____

Tel.dagtid: _____ Tel.kvällstid: _____

Storlek på lgh: _____ rum och kök/kokvrå Lägenhetsyta: _____ kvadratmeter

Jag är medlem i Hyresgästföreningen Jag vill gärna bli medlem i Hyresgästföreningen

Din lägenhets standard: (kryssa för det alternativ som stämmer med din lägenhet)

Kök:

Plastgolv Laminatgolv Trägolv Parkettgolv Klinkergolv

Fläkt Diskmaskin Bänkbelysning Spis m 4 plattor Spis m keramikhäll

Kyl m frysfack Halv Kyl/Frys Hel Kyl och Frys Grovkök

Diskbänkens höjd: Under 80 cm mellan 80-88 cm Över 88 cm hög Antal sittplatser i kök: _____

Badrum:

Halvkaklad vägg Helkaklad vägg Väggmatta/målad vägg Plastgolv Klinkergolv

Golvvärme Handdukstork Duschplats Duschkabin Duschslang vid handfat

Extra Toalett Extra Badrum Badkar Tvättmaskin Torktumlare

Hall:

Plastgolv Laminatgolv Trägolv Parkettgolv Klinkergolv Säkerhetsdörr

Vardagsrum:

Plastgolv Laminatgolv Trägolv Parkettgolv Klinkergolv

Burspråk Stuckatur Kakelugn/Öppen spis (fungerar) Kakelugn/Öppen spis (fungerar ej)

Takhöjd mer än 2,75 Takhöjd lägre än 2,75 Takhöjd lägre än 2,50 Snedtak lägre än 1,90

Terrass/Altan Fransk balkong Uteplats Balkong Inglasad balkong

Sovrum:

Plastgolv Laminatgolv Trägolv Parkettgolv Klinkergolv

Övrigt:

Källareförråd Vindsförråd Porttelefon Hiss Klädkammare Garderober

Fastighetsstandard:

Cykelställ finns Cykelkällare Sopnedkast Sopkärl på gård Miljöhus/Källsortering

Gård m växter Asfaltgård Utemöbler Grillplats Lekredskap

Tvättstugan innehåller:

Tillgång till antal tvättstugor _____ Antal tvättmaskiner per tvättstuga _____

Torktumlare Torkskåp Torkrum Mangel

Servicenivå i fastigheten:

Sätt kryss i valfri ruta. 1=mycket dåligt, 6=mycket bra

Hur sköts gården? 1 2 3 4 5 6

Hur sköts trappstädningen? 1 2 3 4 5 6

Hur är ordningen i källare, vind och tvättstuga? 1 2 3 4 5 6

Betygsätt husvärd/hyresvärd 1 2 3 4 5 6

Övrig standard och synpunkter: _____

Tack för att du tog dig tid att fylla i enkäten!

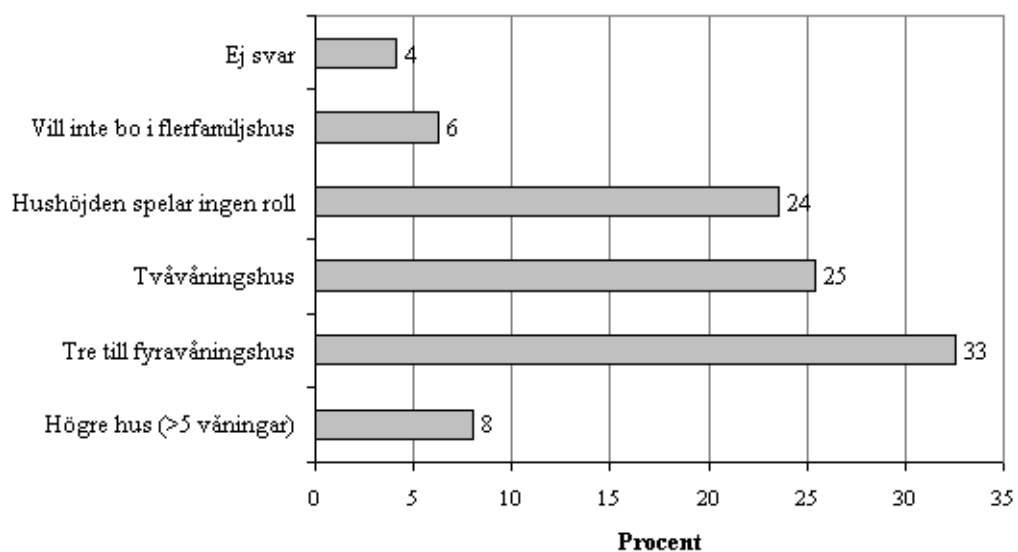
Vik ihop den med adresserad sida utåt och skicka den till oss senast 22 juni 2006.

Bilaga 3 – Synen på hushöjd i Malmö**Synen på hushöjd i Malmö**

Bearbetning av data från forskningsprojektet "Boendets värden och boendes värderingar". Datainsamlingen gjordes 2001. Källa: Sven Bergenstråhle, Hyresgästföreningen centralt

	Antal	% av svarande	% totalt
Högre hus (>5 våningar)	13 394	8	8
Tre till fyrvåningshus	54 331	34	33
Tvåvåningshus	42 482	27	25
Hushöjden spelar ingen roll	39 330	25	24
Vill inte bo i flerfamiljshus	10 456	7	6
Ej svar	6 910		4
Antal svar	159 992	100	96
Antal utskickade enkäter	166 902		100

**Vilken typ av flerbostadshus skulle du föredra att bo i?
Hyresgäster i Malmö**



Bilaga 4 – Läget i förhållande till standarden

Bilaga 4 - Läget i förhållande till standarden (extremvärden)					
Stor lgh - 5 rok 125 kvm 10 vån hus	Högsta standard - utan hiss	Högsta standard - med hiss	Lägsta Standard - utan hiss	Lägsta standard - med hiss	Max diff. standard: 8 965
Bästa läge - Bottenvåning	14 295	14 295	5 587	5 587	
Bästa läge - Mitt i huset	14 522	14 674	5 815	5 967	
Bästa läge - Takvåning	14 598	14 856	5 891	6 149	
Sämsta läge - Bottenvåning	11 413	11 413	2 706	2 706	
Sämsta läge - Mitt i huset	11 640	11 641	2 933	3 085	
Sämsta läge - Takvåning	11 716	11 974	3 009	3 267	
Max diff. läge:		3 443			
Medelstor lgh - 3 rok 75 kvm 10 vån hus	Högsta standard - utan hiss	Högsta standard - med hiss	Lägsta Standard - utan hiss	Lägsta standard - med hiss	Max diff. standard: 6 058
Bästa läge - Bottenvåning	9 792	9 792	3 838	3 838	
Bästa läge - Mitt i huset	9 948	10 052	3 994	4 098	
Bästa läge - Takvåning	10 000	10 104	4 046	4 223	
Sämsta läge - Bottenvåning	7 813	7 813	1 858	1 858	
Sämsta läge - Mitt i huset	7 969	8 073	2 015	2 119	
Sämsta läge - Takvåning	8 021	8 198	2 067	2 244	
Max diff. läge:		2 292			
Liten lgh - 1 rks 25 kvm 10 vån hus	Högsta standard - utan hiss	Högsta standard - med hiss	Lägsta Standard - utan hiss	Lägsta standard - med hiss	Max diff. standard: 2 157
Bästa läge - Bottenvåning	3 961	3 961	1 885	1 885	
Bästa läge - Mitt i huset	4 032	4 080	1 957	2 004	
Bästa läge - Takvåning	4 056	4 137	1 980	2 061	
Sämsta läge - Bottenvåning	3 059	3 059	983	983	
Sämsta läge - Mitt i huset	3 130	3 177	1 054	1 102	
Sämsta läge - Takvåning	3 154	3 234	1 078	1 159	
Max diff. läge:		1 078			
I tabellen visas i fet stil största skillnaden mellan högsta och lägsta standard samt skillnaden mellan bästa och sämsta läge för respektive lägenhetstyp					
Se följande sidor för beskrivning av högsta respektive lägsta standard					

Lägsta möjliga standard enligt Malmömodellen (Bilaga 4 forts.)

Utan hänsyn till fastighetsunderhållet och kursiverade parametrar

Hall	BVK
Hall saknas	- 3,6
Badrum ytskikt	
Målade cementväggar och plastmatta	-7,1
Badrumsavvikelser	
Dusch saknas helt	-35,6
Separat WC saknas	-7,1
Badrum mindre än 3,5 m ²	-3,6
Köksavvikelser	
Endast kylskåp	-10,7
Diskbänk lägre än 80 cm	-10,7
Vardagsrum	
Plastmatta	-10,7
Planlösning	
Genomgångsrum/dålig planlösning	-7,1
Ej genomgående	-10,7
Garderob saknas	-10,2
Balkong	
Balkong saknas	-10,7
Fastighetsstandard	
Fasad av lägre arkitektonisk kvalitet	-3,6
Entré av lägre arkitektonisk kvalitet	-3,6
Cykelställ saknas	-3,6
Sophantering i annan fastighet	-5,1
Gård utan växtlighet	-3,6
Gård utan sittplatser	-3,6
Gård utan lekredskap	-3,6
Tvättstuga	
Mer än 30 hyresgäster per tvättstuga	-7,1
En tvättmaskin per tvättstuga	-7,1
Torkrum med dålig torkförmåga	-3,6
Tvättstuga i annan byggnad	-7,1
Mangel saknas	-1,8
Torktumlare saknas	-7,1
Störningar	
Buller utifrån	-8,1
Störningar från hiss/tvättstuga	-8,1
Påtagligt störande utsikt	-8,1
Lägsta möjliga BVK-poäng:	366-212,6=153,4

(181,9 BVK-poäng för en etta då den enligt grundstandarderna inte behöver vara genomgående, ha separat WC eller balkong)

Högsta möjliga standard enligt Malmömodellen (Bilaga 4 forts.)

Utan hänsyn till fastighetsskötsel och kursiverade parametrar

Hall	BVK
Klinkergolv	7,1
Möblerbar hall	1,8
Säkerhetsdörr	9,2
Badrum ytskikt	
Helkaklat med klinkergolv	21,4
Badrumstyper	
Duschkabin i glas	9,9
Separerat dusch och WC	3,6
Badrumstillbehör	
Handdukstork	3,9
Tvättpelare (tvättmaskin och torktumlare)	22,1
Separat WC ytskikt	
Helkaklat med klinkergolv	10,7
Badrumsavvikelser	
Extra badrum	7,1
Två handfat	1,8
Fönster i badrummet	1,8
Stort badrum med plats för tvättpelare och skåp	1,8
Bidé	1,8
Kök	
Klinkergolv	14,2
Kökstillbehör	
Extra frys (dubbel)	8,4
Spisfläkt med utsug	4,5
Spis med keramikhäll och två ugnar	8,4
Diskmaskin	14,2
Diskbänksbelysning	1,9
Köksavvikelser	
Skafferi (helt med ventil mot yttervägg)	3,6
Kök med matplats	3,6
Vardagsrum	
Klinkergolv	21,4
Sovrum	
Klinkergolv	14,2
Diverse avvikelser	
Fungerande kakelugn	10,7
Stuckatur i minst halva lägenheten	1,8
Takhöjd över 2,75 i över halva lägenheten	10,7
Grovkök	5,3
Jordat eluttag	2,5/rum
Jordfelsbrytare	2,3
Låsbeslag källare/vind	1,7
Planlösning	
Extra klädkammare	1,8
Stor klädkammare/förråd	6,1
Möblerbart burspråk	3,6

Balkong

Extra balkong (större än 2,8 m ²)	5,3
Takterrass	35,6
Säkerhetslås till balkong	1,6
Jordat eluttag på balkongen/terrassen	3,1

Fastighetsstandard

Fasad av högre arkitektonisk kvalitet	3,6
Entré av högre arkitektonisk kvalitet	3,6
Porttelefon och tagg	10,7
Cykelförråd invändigt	3,6
Miljöhus	5,3
Förråd på samma våningsplan	5,3
Gård med rik växtlighet	3,6
Gård med flera sittplatser	3,6
Gård med grillplats	1,0
Gård med mer än två lekredskap	3,6

Tvättstuga

Mindre än 15 hyresgäster per tvättstuga	7,1
Helkaklad med klinkergolv	7,1
Läge ej i källaren	3,6
Mattvätt	1,8

Högsta möjliga BVK-poäng **366+351,5=717,5**

(tillkommer 2,5 BVK-poäng per rum för jordade eluttag)

(618,9 BVK-poäng för en etta. Saknar takterrass, bidé, extra dusch/bad, två handfat m.m. Har genomgående planlösning, stor balkong m.m.)

Bilaga 5 – Indelning i attraktivitetsgrupper

