

Stockholmsmodellen

Projektgruppens förslag
15 maj 2009



1. Därför behövs en ny modell

Hyreskommittén i Stockholm konstaterade redan i en rapport från 2003 att hyresstrukturen i Stockholm inte präglas av konsekvens och att den inte svarar mot hyresgästernas värderingar och preferenser. Hyressättningen grundas inte på en systematisering av hyresgästernas värderingar utan är resultatet av ett system som ”lappats och lagats” över åren.

Den största skevheten i hyressättningen är att fastighetens byggnadsår och/eller ombyggnadsår har haft för stor betydelse. I ett välhållt fastighetsbestånd tenderar husets ålder att spela en allt mindre roll när hyresgästerna värderar bruksvärdet. Det är istället lägenheternas utformning och standard, fastighetens standard i kombination med läget som avgör dess attraktivitet.

En ny hyressättning behövs i Stockholm för att hyrorna bättre än idag ska spegla hyresgästernas värdering av sitt boende. Korrekta hyror är också viktigt för att hyresrätten – som står under press från såväl svarthandel, ombildning till bostadsrätt som låg nyproduktion – ska stärka sin långsiktiga ställning och kunna utvecklas som upplåtelseform.

Hyreskommitténs beslut

Hyreskommittén beslutade i april 2008 att uppdra åt en projektgrupp att ta fram en handlingsplan för det fortsatta arbetet med systematiserad hyressättning i regionen.

Till projektgruppen utsåg Hyreskommittén en person från varje part: Yngve Persson, Förhandlingschef, Svenska Bostäder; Mikael de Faire, vVD, Stockholmshem; Håkan Ekerhult, Hyresjurist, Familjebostäder; Henrik Tufvesson, Näringspolitisk chef, Fastighetsägarna Stockholm och Erik Elmgren, Förhandlingsledare, Hyresgästföreningen Region Stockholm.

På Hyreskommitténs möte i juni 2008 presenterades handlingsplanen och beslut togs om att starta projektet med systematiserad hyressättning.

Det övergripande målet med projektet är att Stockholmsregionen ska få en hyressättning som bättre överensstämmer med de värderingar de boende har idag. Systemet för hyressättning ska vara transparent och därmed underlätta jämförelser av hyror för olika lägenheter och fastigheter. Hyressättningen ska vara tydlig och visa vilka värderingar och egenskaper som ligger bakom en viss hyressättning. Den systematiserade hyressättningen ska ge en större förutsägbarhet kring hyressättningen vid exempelvis ombyggnad av en lägenhet eller fastighet.

Projektgruppen fick till uppgift att ta fram en modell för systematiserad hyressättning som är användbar i hela Stockholmsregionen. Modellen ska vara hållbar över tiden samt enkel, förståelig och transparent. I arbetet skulle projektgruppen definiera de olika parametrar som påverkar bruksvärdet. Modellen skulle förankras väl hos samtliga parter som deltar i projektet. Projektgruppen fick även uppgiften att ta fram ett IT-stöd som skulle stödja arbetet med den systematiserade hyressättningen.

Projektgruppens arbete

För att ta reda på Stockholms hyresgästers värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden har projektgruppen studerat och analyserat enkätundersökningar, forskarrapporter, betalningsvilja, hyresstatistik i Stockholm, köstatistik från bostadsförmedlingen och de interna köerna i de kommunägda bostadsföretagen samt undersökningar rörande kundnöjdhet hos de kommunägda bostadsföretagen.

I projektgruppens uppgift ingick också att söka kunskap, erfarenheter och information om andra modeller i landet. Under utredningsarbetet har gruppen därför besökt Göteborg, Norrköping, Malmö och Umeå för att ta del av de hyressättningsmodeller som utarbetats och implementerats på dessa orter.

Projektgruppen har på Hyreskommitténs möten under hösten 2008 och våren 2009 redovisat lägesrapporter.

I denna rapport redovisas projektgruppens förslag på vilka värderingar och egenskaper som ska styra bruksvärdet i Stockholm. Den modell som projektgruppen tagit fram har givits namnet Stockholmsmodellen.

Fortsättning

Hyreskommittén har nu att ta ställning till om arbetet med Stockholmsmodellen ska fortsätta i enlighet med den projekt- och handlingsplan som togs fram i juni 2008. Om Hyreskommittén fattar ett sådant beslut bör den också uppdra åt projektgruppen att utveckla en poängsättningsmodell där alla ingående bruksvärdesfaktorer poängsätts. Modellen bör provas på ett antal fastigheter och områden innan den införs i Stockholm Stad.

I utvecklat skick kommer Stockholmsmodellen enligt projektgruppens uppfattning ge förutsättningar för hyror som på ett bättre sätt än idag speglar hyresgästernas värderingar. Den nya hyressättningen kan komma att medföra både sänkningar och höjningar av dagens hyror. Större förändringar kräver en successiv infasning och en väl avvägd anpassningstid, både för hyresgäster och för fastighetsägare.

2. Bruksvärdeshyra

Stockholmsmodellen bygger i grunden på att bruksvärdet påverkas av lägenhetens storlek och standard, fastighetens standard och bostadsområdets karaktär och läge. Bruksvärdet är högre för en stor lägenhet jämfört med en liten lägenhet. En nybyggd och modern lägenhet har ett högre bruksvärde än en lägenhet med äldre standard. En lägenhet i ett mindre attraktivt område har ett lägre bruksvärde än en motsvarande lägenhet i ett mer attraktivt bostadsområde. Detta kan åskådliggöras i följande figur.



Figur 1. Bruksvärdeshyrans beståndsdelar

Den modell projektgruppen föreslår utgår ifrån förarbetena till hyreslagen såsom de uttalades av HLS (Hyreslagssakkunniga) och som återges i Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune: *Hyreslagen – en kommentar*. Åttonde upplagan, Norstedts Juridik:

”Med en lägenhets bruksvärde avses vad lägenheten med hänsyn tagen till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer som kan anses från hyresgästernas synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter. Det skall här bortses från faktorer som byggnadsår, produktions-, drifts- och förvaltningskostnader.

När det gäller lägenhetens beskaffenheter bör ”alla faktorer av betydelse” inverka såsom: storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge i huset, reparationsstandard och ljudisolering.

När det gäller förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten bör hänsyn tas till faktorer som hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage samt biluppställningsplats.

Slutligen bör på bruksvärdet tillåtas inverka vissa andra faktorer såsom husets allmänna läge samt tillgång till parkeringsplatser samt allmänna fortskaffningsmedel.”

Lägenhetens storlek

En lägenhets storlek kan beskrivas som antal rum och/eller antal kvadratmeter. I kombination med kökets utformning benämns lägenheter oftast som exempelvis ett rum med kokvrå, två rum och kök eller fyra rum och kök.

För hyressättning används en så kallad relativtabell som grundas på kökets beskaffenhet, antal kvadratmeter och antal rum. Relativtabellens utformning baseras på att det i varje lägenhet, oavsett storlek, finns ett kök och ett eller flera badrum/WC. Relativtabellens normlägenhet är tre rum och kök på 77 kvadratmeter och alla andra lägenheter relateras till denna lägenhetsstorlek. Grundtanken i relativsystemet är att det är just kök och badrum som utgör den största bruksvärdesnyttan i en lägenhet. Dessutom utgör kök och badrum de högsta kostnaderna för en fastighetsägare, både när det gäller nyproduktion, ombyggnad och förvaltning. Det medför att en hyressättning baserat på relativtabellen ger en högre hyra per kvadratmeter för mindre lägenheter och lägre hyra per kvadratmeter för större lägenheter.

Lägenhetens standard

Det är följande faktorer som enligt projektgruppen bör påverka en lägenhets standard. Nedan redovisas exempel på vad varje faktor kan innehålla.

Modernitetsgrad

I lägenheternas kök är det bland annat diskbänkens och arbetsbänkens höjd som indikerar om det är ett äldre kök eller ett modernt kök, i äldre kök är bänkhöjden lägre än cirka 90 cm. Vidare påverkar standard/storlek på exempelvis kyl, frys, spis och köksfläkt modernitetsgraden i ett kök.

I badrummet bestäms modernitetsgraden bland annat av kvaliteten på tätskikt, golvmaterial, väggmaterial, bad- och duschutrustning samt elstandard.

Planlösning

Kvaliteten på en lägenhets planlösning rör främst lägenhetens och rummets möblerbarhet, rummets storlek och fördelning, förekomsten av så kallade genomgångsrum, takhöjd och om lägenheten har fönster åt ett eller flera håll.

Balkong/uteplats

I lägenheter större än två rum och kök är det vanligt att det finns balkong. Om det saknas balkong i dessa lite större lägenheter påverkar det bruksvärdet negativt. Om det å andra sidan finns en extra stor balkong, terrass, uteplats eller flera balkonger påverkar det bruksvärdet positivt.

Charm

En lägenhets charm är till viss del en subjektiv bedömning. Men objektiva faktorer såsom exempelvis förekomst av kakelugn, eldstad, slipade trägolv, spegeldörrar, stuckatur, högt i tak och höga fönster kan anses vara bruksvärdehöjande charmfaktorer i en lägenhet.

Ljudisolering

Ljudisoleringen i lägenheten påverkar bruksvärdet. En god ljudisolering både mellan lägenheterna i huset och ut mot gatan ökar bruksvärdet. Är lägenheten dessutom utrustad med ett så kallat "tyst rum", vilket idag är nyproduktionsstandard, förhöjer det värdet. Påtagligt dålig ljudisolering kan å andra sidan sänka värdet.

Förvaringsutrymmen

Bruksvärdet påverkas av lägenhetens förvaringsutrymmen (garderober/ klädkammare) och storleken på det till lägenheten kopplade förvaringsutrymmet i fastigheten.

Parkering

Om det till lägenheten hör en parkeringsplats (garage) så påverkar det bruksvärdet.

Läge i huset

Lägenhetens placering i huset påverkar bruksvärdet. Lägenheter högre upp i ett hus och främst på översta våningen är ofta mest eftertraktade, under förutsättning att det finns hiss i huset. Ett undantag från denna regel gäller ofta de så kallade loftgångshusen där varje våningsplan kan klassas som markplan. Hänsyn bör tas till tillgänglighet, insyn, utsikt och bullerstörning från exempelvis hiss, trapphus eller tvättstuga vid bedömningen av bruksvärdet för varje enskild lägenhet.

Fastighetens standard

De bruksvärdesfaktorer som påverkar en fastighets standard rör bland annat de gemensamma utrymmena och installationerna i en fastighet såsom hiss, gård, förråd, tvättstugor, cykelrum och källsortering.

Hiss

I hus med fler än tre våningar ska det finnas hiss. Saknas hiss minskar tillgängligheten och bruksvärdet påverkas negativt.

Gårdsmiljö

Gårdens utseende, trivsel och utrustning i form av växtlighet, sittplatser och lekredskap påverkar bruksvärdet. Avsaknaden av gård, eller sämre iordningställd gård påverkar bruksvärdet negativt. En extrautrustad gård kan ge högre bruksvärde för de boende i fastigheten.

Tvättstuga

Tvättstugans standard och antalet tvättmaskiner och torkskåp/torktumlare i förhållande till antal hyreslägenheter som delar denna tvättstuga, och därmed tillgängligheten för bokning av tvättider, påverkar bruksvärdet.

Trygghet

Det som hyresgäster värdesätter högt i kundundersökningar är trygghet. I fastigheten kan detta betyda säkerhetsskapande åtgärder eller så kallade trygghetspaket. Det kan utgöras av ökat skalskydd i form av låssystem och inbrottssäkra ytter-, källar-, förråds- och lägenhetsdörrar. Även gårds-, fasad-, entré- och trapphusbelysning kan vara trygghetsskapande åtgärder. Hur avskiljningsväggarna i fastighetens förrådsutrymmen är utformade (hönsnät, plank eller stålnät) påverkar också säkerheten och tryggheten i fastigheten.

Trygghetsskapande åtgärder där en eller flera av dessa faktorer ingår höjer bruksvärdet för fastighetens lägenheter.

Avfallshantering

Hushållens möjlighet till källsortering och tillgång till grovsoprum i fastigheten påverkar bruksvärdet.

Ambulerande grovsopshämtning och/eller grovsopscontainer likställs med grovsoprum, men avsaknad av möjlighet för hyresgästerna att i fastigheten bli av med sina grovsopor påverkar bruksvärdet negativt.

Cykel- och barnvagnsrum

Om det i fastigheten finns cykel- och barnvagnsrum påverkar detta bruksvärdet.

Generell underhålls- och reparationsstandard

Enligt hyreslagen ska hyresvärden med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk, om inte annat har avtalats. Hyresvärdens generella underhålls- och reparationsstandard för fastigheten och lägenheterna och hur ansvaret och kostnaderna för underhållet i lägenheterna är fördelat mellan hyresvärden och hyresgästen påverkar bruksvärdet.

Hos Familjebostäder är lägenhetsunderhållet hyresgäststyrt (HLU - hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll), vilket innebär att hyresgästerna bestämmer när underhållet ska göras och att hyres-

värden står för arbetet och kostnaderna. Om hyresgäster avstår från planerat underhåll kan en viss hyresåterbetalning ske. Hos Stockholms hem är det hyresgästerna som ansvarar (VLU – valfritt lägenhetsunderhåll) för bland annat underhåll av väggar och golv i samtliga rum förutom kök och badrum. Hos Svenska Bostäder och i det privata beståndet är det hyresvärden som bestämmer när underhållet ska ske, med hänvisning till hyreslagens bestämmelser om skäligena tidsintervall.

Ju mer av ansvaret och kostnaderna för underhållet av lägenheterna som ligger hos hyresvärden och ju tätare intervallerna är när det gäller exempelvis målning, tapetsering, golvbyte, byte av vitvaror med mera, desto högre är bruksvärdet.

Underhålls fastigheterna enligt en rimlig underhållsplan påverkar detta inte bruksvärdet. Sker det inte något regelbundet underhåll påverkar detta bruksvärdet.

Fastighetsservice

Fastighetsservicen, informationen till hyresgästerna, hur goda och förtroendefulla relationerna till hyresgästerna är, den löpande fastighetsskötseln och åtgärdandet av fel och brister i lägenheterna och i fastigheten påverkar bruksvärdet.

Bostadsområde och läge

Hyresgästernas värdering av bostadsområdet och bostadsområdets läge påverkar bruksvärdet och ska återspeglas i hyressättningen. För att definiera detta har projektgruppen studerat undersökningar gjorda av framförallt Uppsala Universitet (Institutet för bostads- och urbanforskning, IBF i Gävle). IBF har i ett flertal studier särskilt studerat hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden i Stockholm. Bedömning av en fastighets allmänna läge utgörs av en sammanvägning av en rad olika egenskaper, såsom läget i förhållande till närservice, offentlig service, närhet till stadens centrala kulturutbud i form av bio, teater och restauranger, närhet till större köpcentra, goda kommunikationer och närhet till natur och grönområden. Viktigt för hyresgästerna är också bostadsområdets rykte, bostadsbeståndets sammansättning, tillgång till parkeringsplatser och den upplevda tryggheten i bostadsområdet.

Kartan

Med utgångspunkt från dessa parametrar har projektgruppen gjort en samlad bedömning av läges- och områdesfaktorernas betydelse i Stockholm. För denna lägesvärdering har Stockholms Stad delats in i ett antal geografiska värdeområden där varje område placerats in på en tiogradig skala. Stockholms Stad består av ett mycket stort antal stadsdelar. Projektgruppen har bedömt och klassificerat varje stadsdel i Stockholms Stad från A till K. Om angränsande stadsdelar givits samma värde har dessa slagits ihop till ett större område. Projektgruppens förslag redovisas på en karta, se bilaga.

Områdena har bedömts endast efter hur attraktivt det är att bo i hyresrätt i området. Det är således inte en bedömning av attraktiviteten för boende i bostadsrätt eller villa. Områden i grupp A är mest attraktiva, grupp B näst mest attraktiva och så vidare i en fallande skala till och med grupp K.

För att jämföra hyresgästernas värdering av olika stadsdelar och bostadsområdets attraktionskraft har projektgruppen studerat en rad olika parametrar. Bostadsförmedlingen i Stockholm redovisar kontinuerligt den genomsnittliga kötiden som krävs för att få hyreslägenhet och antalet förmedlade lägenheter under de senaste tolv månaderna, uppdelad på respektive stadsdel. Denna statistik visar exempelvis att kötiden varierar från som lägst knappt 3 år till som högst närmare 20 år mellan olika stadsdelar. Motsvarande köstatistik har även tagits fram rörande de kommunägda bostadsföretagens internbytesköer. Till detta har analyser gjorts av de kommunägda bostadsföretagens olika kundundersökningar (nöjd-kund-index) som varje år genomförs av Aktiv Bo. Även i IBFs undersökningar redovisas hyresgästernas syn på hur de olika bostadsområdena i Stockholm värderas gentemot varandra.

Som komplement till dessa uppgifter har projektgruppen även bedömt bostadsområdena efter fastighetsägarnas erfarenheter från förvaltningen av bostäderna i områdena och bostadsbeståndets sammansättning när det gäller exempelvis byggnadsår och hustyper. Vidare har projektgruppen

bedömt utbudet av offentlig och kommersiell närservice, köpcentra, kulturutbud och kommunikationer (särskilt de spårbundna).

Det bör påpekas att projektgruppens bedömning är gjord efter de förutsättningar och den byggnation som finns idag. Förändringar av utbudet rörande offentlig och kommersiell service, byggande av nya bostadsområden samt utbyggnad av framförallt spårbunden kollektivtrafik medför att denna bedömning bör ses över och revideras med jämna mellanrum. Projektgruppens bedömning är att denna översyn bör göras med ett intervall av 5–10 år, beroende på hur snabbt Stockholm växer. Dessa förändringar och revideringar innebär inte att själva Stockholmsmodellen behöver ändras, utan bara att de bakomliggande värderingarna justeras.

Mikrolägen

Inom ett och samma område kan mikrolägen påverka bruksvärdet av en lägenhet. Fastighetens placering kan påverka bruksvärdet där närhet till parker, torg, paradgator och strand/kaj höjer bruksvärdet medan närhet till tungt trafikerade gator och bakgator ger lägre bruksvärde.

Hur mycket ska läget påverka hyran?

Projektgruppen har i denna delrapport definierat de lägesfaktorer som påverkar bruksvärdet och på en karta klassificerat områden från A till K, men lämnar inte nu förslag på hur mycket dessa ska påverka hyran. Projektgruppens bedömning är att detta kan göras först när alla ingående bruksvärdesfaktorer har definierats och poängsatts och då helheten kan bedömas.

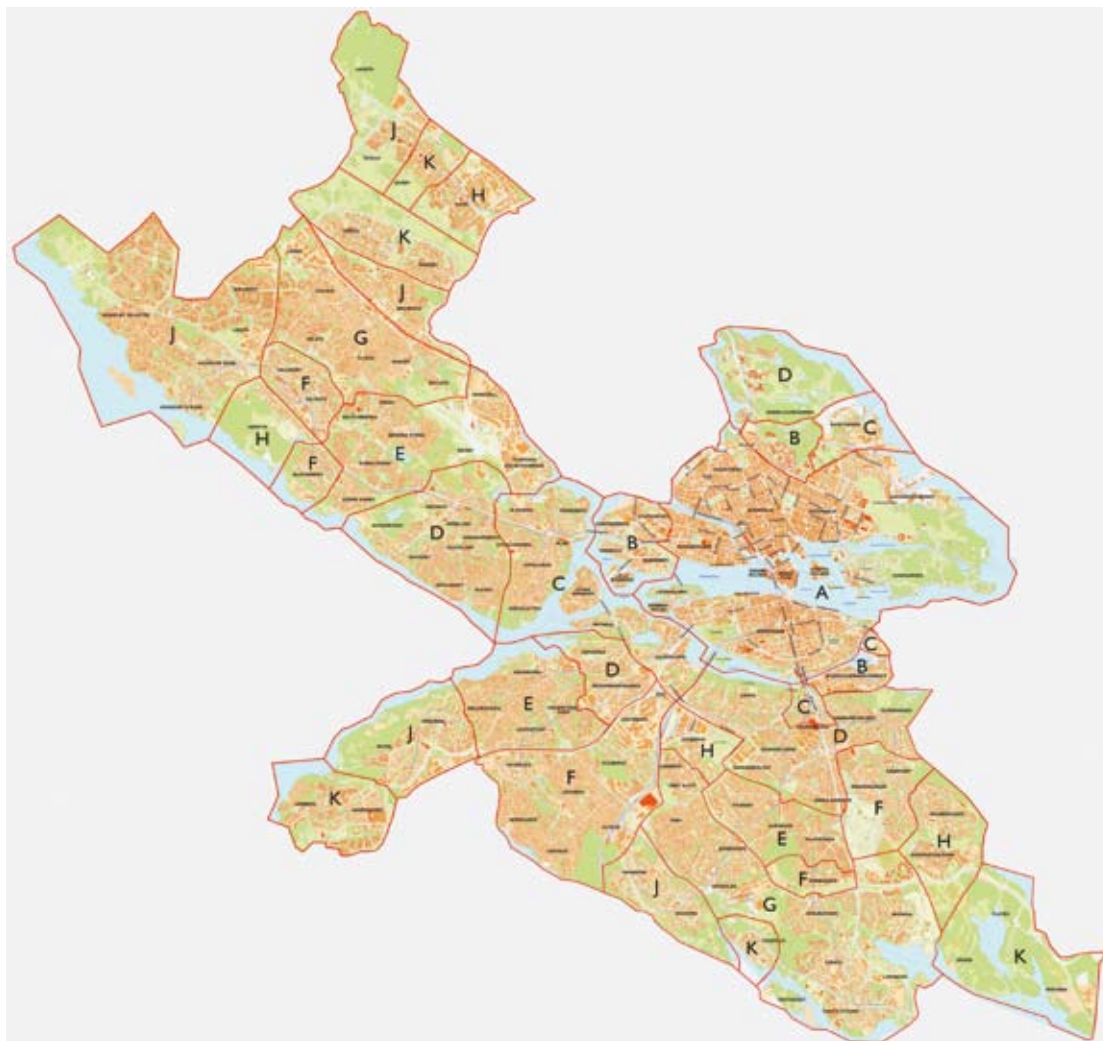
I de större städer i Sverige där olika former av hyressättningsmodeller utformats påverkar läget bruksvärdet med 30 procent eller mer beroende på ort.

Liksom i övriga modeller som används i Sverige bedömer projektgruppen att skillnader i lägenheternas standard, kvalitet och modernitetsgrad även i Stockholmsmodellen påverkar bruksvärdet mer än vad bostadsområdet/läget kan göra. Det innebär att en nybyggd och modern lägenhet med hög standard, precis som idag, kan bedömas få en hyra som är betydligt högre än en lägenhet i det äldre beståndet i samma bostadsområde.

Härmed överlämnar projektgruppen denna rapport till Hyreskommittén
Stockholm den 15 maj 2009

Yngve Persson, Svenska Bostäder
Mikael de Faire, Stockholmshem
Håkan Ekerhult, Familjebostäder
Henrik Tufvesson, Fastighetsägarna Stockholm
Erik Elmgren, Hyresgästföreningen Region Stockholm

Geografiska värdeområden



Innerstan	Kategori	Östberga	
City, Gamla stan, Riddarholmen, Gärdet, Ladugårdsgärdet, Norrmalm, Vasastan, Södermalm, Reimersholme, Långholmen, Södra Djurgården, Skeppsholmen, Beckholmen, Östermalm, Östra Kungsholmen	A	Östberga	H
Hammarby Sjöstad	B	Bagarmossen, Skarpnäck	H
Ruddammen	B	Bredäng, Sätra	J
Västra Kungsholmen, Lilla Essingen	B	Hagsätra, Rågsved, Snösätra	J
Danviksklippan	C	Skärholmen, Värberg	K
Hjorthagen	C	Fagersjö	K
Stora Essingen	C	Skrubba	K
Norra Djurgården, Ekhamnen, Frescati	D		
Söderort		Västerort	
Gröndal, Liljeholmen, Årstadal	C	Traneberg, Ulvsunda, Stora Mossen, Alvik, Äppelviken, Smedslätten, Stora Essingen	C
Gullmarsplan, Globen	C	Nockebyhov, Nockeby, Högländet, Ålsten, Riksby, Åkeshov, Åkeslund, Abrahamsberg, Olovslund	D
Gamla Enskede, Enskede Gärd, Enskedefältet, Johanneshov, Hammarbyhöjden, Björkhamnen, Årsta	D	Bromma kyrka, Norra Ängby, Södra Ängby, Beckomberga, Eneby, Mariehäll, Johannesfred	E
Midsommarkransen, Aspudden	D	Vällingby, Räcksta	F
Hägerstensåsen, Hägersten, Västertorp, Mälarhöjden	E	Blackeberg	F
Stureby, Svedmyra, Tallkrogen	E	Solhem, Lunda, Nälsta, Flysta, Sundby, Bällsta	G
Kärntorp, Enskededalen	F	Kista	H
Västberga, Solberga, Älvsjö, Långbro, Långsjö, Herrängen, Fruängen	F	Grimsta	H
Gubbängen	F	Akalla	J
Bandhagen, Högdalen, Liseberg, Örby Slott, Örby, Hökarängen, Farsta, Farsta Strand, Larsboda, Sköndal	G	Bromsten	J
		Hässelby Villastad, Hässelby Gärd, Hässelby Strand, Vinsta, Kälvesta	J
		Husby	K
		Rinkeby, Tensta, Hjulsta	K