

Mellan AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder å ena sidan ("Bolagen") och Hyresgästföreningen Region Stockholm ("Hyresgästföreningen") å andra sidan har träffats följande

Principöverenskommelse

avseende en systematisk hyressättning i Stockholms stad. Verket för den systematiska hyressättningen heter Stockholmshyra. Denna överenskommelse ska ligga till grund för Bolagens och Hyresgästföreningens fortsatta förhandlingar om nya hyror för enskilda lägenheter.

Stockholmshyra

Syftet med Stockholmshyra är att stärka och utveckla hyresrätten som boendeform och ge en enhetlig och transparent tillämpning av bruksvärdessystemet hos Bolagen i Stockholms stad. Såväl Bolagens som Hyresgästföreningens intention är att Stockholmshyra ska underlätta framtida hyresförhandlingar.

I Stockholmshyra identifieras och värderas egenskaper inom bruksvärdessystemet för att åstadkomma större förutsägbarhet och transparens för såväl hyresgästerna som Bolagen. Genom att parterna kommer överens om verktygets innehåll och dess värderingar skapas förutsägbarhet inför att vidta förbättringsåtgärder för Bolagen. Hyresgästernas förståelse för hyrans uppbyggnad ökar då hyran kan förklaras genom verktyget.

Bolagen och Hyresgästföreningen är överens om att då ny hyra överenskommit för viss lägenhet, har denna lägenhet åsatts en ny hyra som parterna valt att kalla en "ny bruksvärdeshyra". Detta nya bruksvärde har ingen koppling till den idag utgående hyran utan är ett resultat av ett nytt sätt att definiera bruksvärdet på lägenheten.

Den hyra som enskild lägenhet erhåller efter överenskommelse av Stockholmshyra kallas i fortsättningen "ny bruksvärdeshyra".

Ramverk

Stockholmshyra utgår från hyreslagen (12 kap Jordabalken), Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och hyresförhandlingslagen (1978:304).

Vid framtagandet av Stockholmshyra har beaktats Hyresmarknadskommitténs (HMK) rekommendation för systematisk hyressättning.

Inom projekt Samverkan för systematisk hyressättning har institutet SIFO genomfört en telefonundersökning i Stockholms stad. Resultatet från denna undersökning har givit viktig information vid framtagandet av Stockholmshyra. Undersökningen har gett information om det som boende i

allmänhet värderar. I arbetet med framtagandet av Stockholmshyra har även inhämtats erfarenheter från andra kommuner som tidigare infört systematisk hyressättning samt genomfört parts-gemensamma fastighets- och lägenhetsinventeringar.

Omfattning

Denna principöverenskommelse omfattar samtliga bostadslägenheter för vilka förhandlingsordning gäller mellan Bolagen och Hyresgästföreningen med de undantag som anges nedan.

Vid tidpunkten för undertecknandet av denna principöverenskommelse är Bolagen och Hyresgästföreningen överens om att följande lägenheter tills vidare **inte** ska omfattas av Stockholmshyra:

- Lägenheter byggda fr o m 2011 och senare.
- Lägenheter som är hyressatta enligt reglerna om presumtionshyra.
- Lägenheter för vilka Bolagen ensidigt satt hyran.
- Kategoribostäder (kollektiv-, grupp- och studentbostäder).
- Lägenheter hos AB Stadsholmen, dotterbolag till AB Svenska Bostäder.

Bolagen och Hyresgästföreningen har en ambition att även de lägenheter som nu undantagits, på sikt, ska omfattas av Stockholmshyra.

Utgångspunkter

Stockholmshyra ska återspegla det hyresgäster i Stockholms Stad värderar i boendet där verktyget bygger på tydliga överenskomna egenskaper.

Bolagen och Hyresgästföreningen har kommit överens om att följande utgångspunkter ska ligga till grund för den systematiska hyressättningen:

- Principen om ”lika hyra för likvärdiga lägenheter” ska gälla.
- Hyror ska sättas utifrån tydliga och överenskomna egenskaper i Stockholmshyra.
- Vid implementeringen av Stockholmshyra är Bolagen och Hyresgästföreningen överens om att omhänderta effekterna på ett varsamt sätt.
- Stockholmshyra delar in bruksvärdet i fem huvudkategorier, lägenhetens storlek, standard i lägenhet, standard i fastighet, geografiskt läge/område samt förvaltningskvalitet/service.
- Lägets betydelse vid hyressättningen baseras på den s k Stockholmskartan och dess områdesindelning som tidigare tagits fram gemensamt av Bolagen och Hyresgästföreningen.
- Då lägenhetsinventering och simuleringar genomförts ska Bolagen och Hyresgästföreningen gemensamt besluta vilken relativtabell som ska användas vid hyressättningen av enskilda lägenheter.

Hyresspann

Bolagen och Hyresgästföreningen har kommit överens om nedanstående hyresspann. Spannen ska utgöra riktvärde för de angivna fastighetstyperna och olika upprustningsnivåer i de olika lägena i Stockholmskartan.

Nr	Fastighetstyp	Upprustningsnivå	Byggår (år)	Läge (A-K)	Normhyra kr/kvm/år 2018 års hyresnivå
1	Sekelskifte	Icke-upprustat	Före 1920	A	1 050 – 1 400
2a	Sekelskifte	Total upprustning (normal nivå)	Före 1920	A	1 500 – 1 800
2b	Sekelskifte	Total upprustning (högsta nivå)	Före 1920	A	1 700 – 2 000
3	Storskalighet	Icke-upprustat	1966 – 1977	A	1 050 – 1 300
4	Storskalighet	Total upprustning	1966 – 1977	A	1 400 – 1 750
5	Storskalighet	Icke-upprustat	1966 – 1977	K	900 – 1 050
6	Storskalighet	Total upprustning	1966 – 1977	K	1 050 – 1 400

Intervallen enligt ovan är framtagna i 2018 års hyresnivå.

För unika objekt kan avsteg göras med hänsyn till dess särart. Bolagen och Hyresgästföreningen ska då gemensamt, vid hyresförhandlingen, beakta den specifika fastighetens/lägenhetens kvaliteter som eventuellt inte ryms inom värdet på parametrarna i Stockholmshyra.

Inventering

I samband med framtagandet av Stockholmshyra har Bolagen och Hyresgästföreningen gemensamt inventerat Bolagens fastigheter¹. Bolagen kommer att dokumentera egenskaper för varje enskild lägenhet i enlighet med Stockholmshyra. I syfte att fastställa dessa egenskaper kommer Bolagen att påbörja lägenhetsinventeringar av ett urval av lägenheter 2019. Målsättningen är att dessa inventeringar ska slutföras så att nya bruksvårdeshyror enligt Stockholmshyra kan debiteras år 2020. Lägenhetsinventeringen kommer initialt att omfatta ett representativt urval av Bolagens lägenheter, vilkas egenskaper kommer att översättas till övriga lägenheter. På sikt avser Bolagen att inventera samtliga Bolagens lägenheter.

Med de inventerade lägenheterna som grund, samt den översättning som kommer att ske till övriga lägenheter, kommer en lägenhetsdeklaration att tas fram för varje lägenhet som omfattas av Stockholmshyra. Lägenhetsdeklarationen kommer att tillställas den aktuella hyresgästen som har

¹ Fastighetsinventeringen omfattade inventering av utemiljö och gemensamma utrymmen men inte enskilda lägenheter.

möjlighet att bekräfta eller motsätta sig beskrivningen av lägenheten. Eventuella felaktigheter som härrör till objektiva uppgifter om parametrarna i verktyget Stockholmshyra ska korrigeras.

Implementering av Stockholmshyra

Bolagen och Hyresgästföreningen har kommit överens om följande övergripande villkor för implementering av Stockholmshyra. Enligt vad som sägs nedan kan en enskild lägenhet, som huvudregel, inför implementeringen av ny bruksvärdeshyra, stå inför antingen en fryst eller en höjd hyra. Vilka implementeringsvillkor som ska gälla för viss lägenhet överenskomms i samband med att förhandlingsöverenskommelse tecknas om den nya bruksvärdeshyran för lägenheten.

- Hyresjustering som innebär en höjd ny bruksvärdeshyra för en viss lägenhet ska genomföras under maximalt sex (6) år.
- Utgångspunkten är att justeringen ska ske med maximalt 250 kr per månad (månadshyra) på årsbasis upp till den nya bruksvärdeshyran. För lägenheter med en månadshyra, innan justering, på 5 000 kronor eller lägre ska hyran justeras årligen med 5 %.
- Om hyresnivån för enskild lägenhet efter sex (6) år inte nått ny bruksvärdeshyra sker en slutjustering till ny bruksvärdeshyra. Dock utgår personlig rabatt på det slutjusterade beloppet till hyresgäst som bott i lägenheten sedan överenskommelse om ny bruksvärdeshyra träffades.
- Intrapplingsvillkoren för lägenheter som inte erhåller en höjd ny bruksvärdeshyra, i enlighet med Stockholmshyra, ska framförhandlas i samband med att förhandlingsöverenskommelse om ny bruksvärdeshyra tecknas. Om förhandlingsöverenskommelsen om ny bruksvärdeshyra medför en så kallad fryst hyra ska hyresgästens utgående hyra vara oförändrad tills den allmänna hyresutvecklingen (genom årlig hyresjustering) har lett till att befintlig hyra motsvarar nya bruksvärdeshyran.
- Hyresjustering för att nå ny bruksvärdeshyra sker utöver den årliga hyresjustering som kan förhandlas fram mellan Bolagen och Hyresgästföreningen.
- Om det i efterhand framkommer att hyresgäst erlagt för hög ny bruksvärdeshyra på grund av felaktiga uppgifter utifrån parametrar i verktyget Stockholmshyra, ska återbetalning av hyra ske från dagen då den felaktiga nya bruksvärdeshyran började debiteras. Om det framkommer att hyresgäst erlagt för låg ny bruksvärdeshyra ska korrekt högre nya bruksvärdeshyra debiteras från det månadsskifte som infaller direkt efter det att felet upptäcktes enligt intrapplingsvillkoren.
- För ny hyresgäst som flyttar in i lägenhet där den nya bruksvärdeshyran innebär en höjning under intrapplingsperioden gäller ny bruksvärdeshyra direkt från inflyttningen. För ny hyresgäst som flyttar in i lägenhet där den nya bruksvärdeshyran innebär en ej höjd hyra betalar den nya hyresgästen utgående hyra och följer de av parterna överenskomna gällande intrapplingsvillkoren för den lägenheten.

Förvaltning och vidareutveckling av Stockholmshyra

Stockholmshyra ska, gemensamt av Bolagen och Hyresgästföreningen, kontinuerligt uppdateras och utvecklas. Stockholmshyra kommer att behöva omhändertas, justeras och utvecklas. Bolagen och Hyresgästföreningen är överens om att kontinuerligt bevaka och revidera Stockholmshyra utifrån stockholmarnas allmänna värderingar av de parametrar som påverkar hyran. Ingen egen-
skap kan införas ensidigt av part.

Bolagen och Hyresgästföreningen är överens om att det ska skapas en gemensam förvaltningsorganisation av Stockholmshyra. Beslut kring upprättandet av denna organisation fattas av styrgruppen för projekt Samverkan kring systematisk hyressättning.

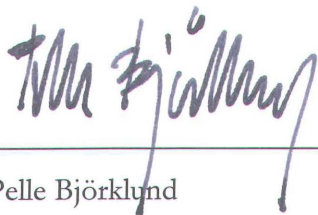
Avsikten är att positiva ekonomiska konsekvenser för Bolagen under införandetiden av Stockholmshyra ska återinvesteras i det befintliga beståndet, i samråd med hyresgästerna eller hyresgästernas ombud.

Avtalstid

Bolagen och Hyresgästföreningen är överens om att denna principöverenskommelse träder i kraft från det datum samtliga parter undertecknat denna. Överenskommelsen löper därefter tillsvidare med tolv månaders ömsesidig uppsägningstid för såväl Bolagen som Hyresgästföreningen.

Denna överenskommelse har upprättats i fyra likalydande exemplar varav Bolagen och Hyresgästföreningen har tagit var sitt.

Stockholm den 11 december 2018



Pelle Björklund

VD

AB Svenska Bostäder



Simon Safari

Ordförande

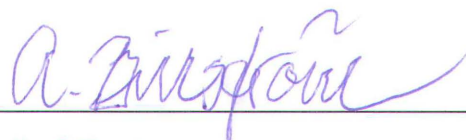
Hyresgästföreningen region Stockholm



Anette Sand

VD

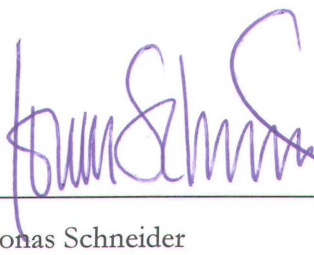
AB Stockholmshem



Annika Billström

Regionchef

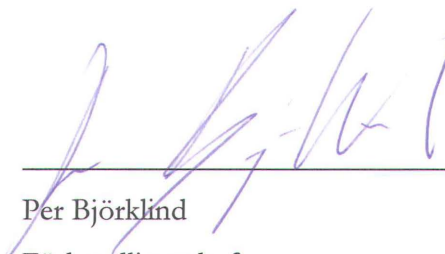
Hyresgästföreningen region Stockholm



Jonas Schneider

VD

AB Familjebostäder



Per Björklind

Förhandlingschef

Hyresgästföreningen region Stockholm