



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Tove Nilsson
Titel: Kommunjurist
E-post: Tove.Nilsson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Svar på motion från Britt-Mari Bardon (V), Ola Nordstrand (V), Jessica Hilwäyn (V) gällande inga marknadshyror i allmännyttan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:
Kommunfullmäktige beslutar att avslå motionen.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

I motionen, som lämnades in på kommunfullmäktige den 21 juni 2021, föreslår Vänsterpartiet att kommunen vid kommande revidering av ägardirektiv för Roslagsbostäder AB skriver in att nuvarande principer för hyressättning ska gälla oavsett om lagstiftningen förändras eller ej. Frågan om hur hyreslägenheter ska prissättas, med andra ord vilket system för hyressättning som ska användas, har varit föremål för ekonomisk debatt under lång tid. En statlig utredning lämnade den 4 juni 2021 förslag till fri hyressättning vid nyproduktion, se SOU 2021:50. Remissen återkallades den 15 juli 2021, efter att debatten kring förslaget gett upphov till en regeringskris. Utredningsförslaget får mot denna bakgrund betraktas som vilande.

Kommunstyrelsekontoret ser inte att det finns skäl att närmare reglera hur hyressättning ska ske i de specifika direktiven för Roslagsbostäder AB. Det finns för närvarande inga aktuella förslag på förändringar i lagstiftningen och det finns inte heller några andra omständigheter som talar för att förutsättningarna för hyressättning på den svenska bostadsmarknaden kommer förändras på något avgörande sätt i närtid. Med hänvisning till ovan föreslås att motionen avslås.

Ärendet

Beskrivning

I motionen, som lämnades in på kommunfullmäktige den 21 juni 2021, föreslår Vänsterpartiet att kommunen vid kommande revidering av ägardirektiv för Roslagsbostäder AB skriver in att nuvarande principer för hyressättning ska gälla oavsett om lagstiftningen förändras eller ej. Kommunfullmäktige har beslutat att remittera motionen till kommunstyrelsen för beredning. Kommunstyrelsekontoret överlämnade motionen den 26 februari 2024 till kommunstyrelsen för yttrande.

Beskrivande bakgrund

Den beskrivning av gällande regelverk och rådande läge som redovisas i detta avsnitt är *tagna ur* Boverkets rapport *Det svenska hyressättningssystemet (2014)* samt SOU 2021:58 *Läge och kvalitet i hyressättningen, betänkande av Hyreskommissionen*.

Det svenska hyressättningssystemet utgörs av ett komplext samspel mellan det kollektiva förhandlingssystemet och bruksvärdessystemet. Hyressättningen präglas av avtalsfrihet i den

bemärkelsen att hyrans storlek bestäms i fria hyresförhandlingar. Om de förhandlande parterna inte kan komma överens om en hyresjustering vid en förhandling är det möjligt att ta tvisten vidare till hyresnämnden. Den rättsliga prövningen av hyran i hyresnämnden går ut på att jämföra lägenheter utifrån deras bruksvärden. Bruksvärdet ska då spegla hur hyresgäster i allmänhet värderar olika faktorer i boendet.

Bruksvärdessystemet är – till sin grundkonstruktion – inte avsett att reglera hur höga hyrorna ska vara eftersom det inte anger hur den grundläggande hyresnivån ska fastställas. Istället blir det parterna på hyresmarknaden som får bedöma hyresstrukturens skälighet. Detta görs genom kollektiva förhandlingar mellan parterna på hyresmarknaden.

Frågan om hur hyreslägenheter ska prissättas, med andra ord vilket system för hyressättning som ska användas, har varit föremål för ekonomisk debatt under lång tid. En statlig utredning lämnade den 4 juni 2021 förslag till fri hyressättning vid nyproduktion, se SOU 2021:50. Betänkandet innehöll även förslag om en successiv avveckling av ordningen med så kallad presumtionshyra. Remissen återkallades den 15 juli 2021, efter att debatten kring förslaget gett upphov till en regeringskris. Utredningsförslaget får mot denna bakgrund betraktas som vilande.

Lagkrav

Hyressättningen för bostadslägenheter i Sverige bestäms genom en samverkan av olika regelverk, främst hyreslagen (12 kapitlet i Jordabalken) och hyresförhandlingslagen (1978:304). Hyreslagen reglerar hur man ska bedöma om en hyra är skälig när hyresvärd och hyresgäst eller hyresgästförening inte är överens medan hyresförhandlingslagen reglerar hur hyror kan förhandlas kollektivt.

Koppling till gällande styrdokument

För att kommunen ska kunna styra sina bolag i en för kommunen önskvärd riktning och för att samordna verksamheten i hela kommunkoncernen behöver kommunen genom fullmäktige utfärda ägardirektiv för bolagen. Ägardirektiven är ett komplement till bolagsordningen och tydliggör kommunens vilja med bolagen. De ägardirektiv som kommunfullmäktige beslutar om är övergripande styrdokument som gäller för samtliga bolag ingående i NKAB-koncernen, samt specifika direktiv till respektive dotterbolag i koncernen.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Förvaltningens analys och slutsatser

Det pågår en översyn av ägardirektiven för kommunens bolag. Kommunstyrelsekontoret ser inte att det finns skäl att närmare reglera hur hyressättning ska ske i de specifika direktiven för Roslagsbostäder AB. Det finns för närvarande inga aktuella förslag på förändringar i lagstiftningen och det finns inte heller några andra omständigheter som talar för att förutsättningarna för hyressättning på den svenska bostadsmarknaden kommer förändras på något avgörande sätt i närtid.

Med hänvisning till ovan föreslås att motionen avslås.

Tidplaner

Motionen planeras beslutas i kommunstyrelsens arbetsutskott den 24 april, kommunstyrelsen den 6 maj och kommunfullmäktige den 20 maj 2024.

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Johan Hernman
Stabs- och planeringschef
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

Bilaga 1 - Motion från Britt-Mari Bardon (V), Ola Nordstrand (V), Jessica Hilwëyn (V) gällande inga marknadshyror i allmännyttan

Beslut skickas till

Motionären