

Hur får vi rätt renoveringar?

Hans Lind

Rätt renovering?

- Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.
- En renovering är motiverad om den ger rimlig ”avkastning” i form av
 - minskade drift- och underhållskostnader
 - ökad kundnytta (betalningsvilja).

Dagens lagstiftning (1)

- Fastighetsägaren rätt att, mot hyresgästernas vilja, renovera äldre hus till normal nyproduktionsstandard.
- Kan sannolikt förklaras med att det fanns politiska motiv om höjd standard en gång i tiden.

Dagens lagstiftning (2)

- När lägenheten är renoverad sker en bruksvärdeprövning.
- Och om den har samma standard som nyproduktion så finns möjlighet att stor höjning eftersom nyproduktionshyrorna höga.
- Om hyran var 100 innan och nyproduktionshyran 200, blir hyran kring 150, dvs 50% hyreshöjning.

Dagens lagstiftning (3)

- Underhåll – återställa ursprunglig standard - ingår i hyran och sådana insatser motiverar ingen hyreshöjning.
- Även om kundnyttan ökat.
- Hyran speglar inte lägenhetens ”skick”. Bygger på att hyresgästen bor länge i samma lägenhet?

Problem idag

- Finns ingen koppling mellan tillåten hyreshöjning och kundnyttan:

(1) Får inte höja hyran vid underhåll.

(2) Får höja hyran mycket vid standardhöjning, även om det inte ökar kundnyttan nämnvärt.

Möjlig åtgärd 1

- Ändra reglerna om tillåten hyreshöjning så att den knyts till förändringen i kundnytta
- Kan mätas på olika sätt.....
- Skapar bra förutsättningar för frivilliga överenskommelser som ger "rätt" åtgärder

Möjlig åtgärd 2

- Ge hyresgästerna större inflytande: i extremfall vetorätt.
- Problem 1: Har inget långsiktigt ansvar för fastigheten – oklara incitament för ”rätt” åtgärder
- Problem 2: Skilda intressen mellan olika hyresgäster – oklart hur vägs samman, svårbedömt för fastighetsägare
- Problem 3: Kan missbrukas om renoveringar är tekniskt motiverade men även ger ökad kundnytta genom att vägra hyreshöjning.
- Problem 4: Riskerar att bli större hyreshöjningar i områden med ”svaga” hyresgäster
- Tes i ekonomisk teori: Effektivt att beslut och långsiktigt ansvar knyts samman.

Smarta lokala initiativ

- ”Knivstamodellen”
- Hyresgästerna accepterar hyreshöjning trots att bara underhåll.
- Fastighetsägaren förbinder sig att inte höja standarden och kräva stora hyreshöjningar.
- Kan vara bra för båda, särskilt om inte så stark marknad.....

Renovering och social hållbarhet

- Hur göra så att alla kan bo kvar?
- Lagstifta om att alltid finnas ett "mini-alternativ", med 10-15% hyreshöjning med enbart tekniskt motiverade åtgärder.
- Ska även på sikt finnas lägenheter som renoverats till olika nivåer i samma hus
 - Dvs även om det inte finns någon hyresgäst ska det inte vara tillåtet att lyfta alla till "maxi"

Avslutning

- Min rekommendation: Ändra hyreslagen så att hyreshöjning ska spegla ändring i kundnytta och att alltid ska finnas ett mini-alternativ.
- ”Lyx-renoveringar” i områden med låga inkomster blir då inte lönsamma.