

Handledning för Bättre hyressättning

Varför?

Hur?

Förord

Hyresgästföreningen och SABO har sedan 2004 arbetat i ett gemensamt projekt för att ta fram en reviderad och modernare handledning för en systematisk hyressättning. En rättvis hyressättning, som avspeglar hyresgästernas värderingar av vad som är god kvalitet hos bostaden, är en viktig fråga för hyresmarknadens parter. Den är viktig för att just skapa större rättvisa mellan hyresgäster men också för att utveckla hyresrätten.

Innehållsförteckning	
Utgångspunkter	4
<i>Värdera egenskaper på hela hyresmarknaden!</i>	4
<i>Starta i rätt ända!</i>	4
<i>Kommunikationen med hyresgästerna</i>	4
Tillvägagångssätt och värderingsmodell	4
<i>Dela in kommunen i bostadsområden</i>	4
<i>Dela in beståndet i hyressättningsenheter</i>	4
Värdering av bostadsområden och hus	5
<i>1) Hyresgästernas värderingar av bostadsområden</i>	5
<i>2) Värdering av standard och utformning av hyressättningsenheterna</i>	6
<i>3) Servicenivå och förvaltningskvalitet</i>	7
<i>Sammanvägning av hyresgästernas betyg och standard</i>	7
<i>Hyressättning av bostadsområden och lägenheter hänger ihop</i>	8
Värdering av lägenheter	8
<i>a) Relativa lägenhetspoäng</i>	8
<i>Ytstora lägenheter med få rum</i>	9
<i>Öppna planlösningar och avskiljbarhet</i>	9
<i>Våningsplan</i>	10
<i>Läge på eventuell balkong</i>	10
<i>Korrigeringspoäng</i>	10
<i>Totalhyran är utgångspunkten vid hyressättningen</i>	10
Arbete i etapper – så kan man göra	11
<i>Första etappen – en preliminär hyressättning</i>	11
<i>Moment 1 – Framtagande av uppgifter och värderingsunderlag</i>	11
<i>Moment 2 - Inläggning av uppgifterna i en datamodell samt beräkning av preliminära hyror</i>	12
<i>Moment 3 – En första hyresjustering byggd på den preliminära hyressättningen</i>	13
<i>Andra etappen – en områdesvis hyressättning</i>	13
<i>Moment 1 – Val av områden att börja med</i>	13
<i>Moment 2 – Genomgång av avvikelser i standard och bostädernas belägenhet i husen</i>	14
<i>Moment 3 - Förankring av värderingsmodell bland hyresgäster</i>	14
<i>Moment 4 - Införande av de nya hyror</i>	14
<i>Moment 5 – val av nya områden</i>	14
<i>Tredje etappen – en slutlig översyn</i>	14
Databearbetning - allmänt	14
Några frågor kring införandet av förändrade hyror	16
Bilaga 1: Lokal enkät	17
<i>Enkätens syfte</i>	17
<i>Vem beställer?</i>	17
<i>Vem gör undersökningen?</i>	17
<i>Totalundersökning eller urval?</i>	17
<i>Tillförlitlighet och säkerhet i resultaten</i>	17
<i>Kortfattad enkät</i>	18
<i>Personligt adresserat brev med nummer på blanketten</i>	18
<i>Enkät om värderingar man inte känner till</i>	18
<i>Områdesegenskaper värderas olika i olika kommuner</i>	19
<i>Skillnader mellan bostadsområden</i>	20
<i>Förslag på frågor om olika egenskaper hos bostadsområden</i>	20
<i>A) Värdering av det egna området</i>	20
<i>B) Värdering av andra bostadsområden än det egna</i>	22
<i>Vägning av standard i förhållande till övriga områdesegenskaper</i>	23
<i>Värdering av radhusboende</i>	23
Bilaga 2: Exempel på teknisk standard i hyressättningsenhet	24

Utgångspunkter

Värdera egenskaper på hela hyresmarknaden!

Syftet med arbetet är att få tillstånd en hyressättning som återspeglar hyresgästernas värderingar av bostädernas olika kvaliteter. Olika bostadsföretag och olika fastighetsägare har olika typer av bestånd, förvaltningspolicy och underhållsplanering. Det kan till exempel vara så att man i det kommunägda bostadsföretaget på orten har fastställda intervaller för lägenhetsunderhåll med hyresrabatter om man avstår (HLU), vilket hyresgästerna uppfattar som en kvalitet, men att motsvarighet saknas hos privata fastighetsägare. Några privata fastighetsägare kan istället ha smidiga regler för underhåll och utbyte av utrustning. Kvaliteten på fastighetsförvaltningen och servicenivån kan skilja mellan olika fastighetsägare. Ibland finns det bara paradvåningar i det privata beståndet med extra kvaliteter, som hyresgästerna uppskattar. Det är viktigt att parterna kan komma överens om vilka faktorer som bör beaktas på hela den lokala hyresmarknaden inte minst för att ge Hyresnämnden ett bra underlag vid tvister.

Starta i rätt ända!

Det är viktigt att man i hyressättningsarbetet prioriterar diskussioner om vilka faktorer som skall påverka hyran och hur man skall värdera dem i förhållande till varandra (större eller mindre betydelse). Det kan leda fel om man direkt börjar med att räkna poäng eller med att gå in i olika tekniker. Då kan man lätt tappa perspektivet och förlora sig i detaljer som i verkligheten inte har så stor betydelse för hyresgästerna. Man bör börja med de största bristerna i den nuvarande hyressättningen enligt hyresgästernas värderingar.

Kommunikationen med hyresgästerna

Detta är den viktigaste och svåraste delen av hyressättningsarbetet. Processerna har sett olika ut och har också varit olika framgångsrika. De kännetecken som gällt för de framgångsrikaste processerna har varit "Välinformerade hyresgäster som på lämpligt sätt (personligt besök, områdesvisa möten, telefonväkteri) fått information med ett tydligt förslag som var påverkbart, vad den föreslagna förändringen innebär i god tid före genomförandet och hur lång tid det ska ta innan de nya hyrorna är fullt ut genomförda".

Vid de mindre lyckade processerna har det förekommit att parterna inte varit överens om takten för införandet. Kommunikationen har inte fungerat till hyresgäster, det har blivit stopp i processen, otydlighet om värderingar och poängsättning. I vissa fall har det upplevts som allt för tekniskt och värderingarna har blivit mer siffror än en värdering av bruksvärdet. Värderingar och deras påverkan på "hyran" har diskuterats för lite. Systemet har blivit för tekniskt.

Tillvägagångssätt och värderingsmodell

Dela in kommunen i bostadsområden

I varje kommun finns det olika bostadsområden eller stadsdelar. Man bör gemensamt bestämma sig för vilka de är och hur de avgränsas i förhållande till varandra.

Dela in beståndet i hyressättningsenheter

Man bör sedan dela in hela beståndet av hyreshus i hyressättningsenheter, det vill säga i fastigheter eller delar av fastigheter som är likartade. I en och samma juridiska fastighet kan det finnas höghus, låghus och till och med radhus. Det är ju olika slags boende och värderas troligen olika av hyresgästerna och ska därför hyressättas på olika sätt.

I ett bostadsområde bestående av flera fastigheter kan det ibland vara lämpligt att gruppera dem efter hustyp i en och samma hyressättningsenhet, även om de inte ligger alldeles intill varandra. Hur man bör göra avgörs naturligtvis av de lokala förhållandena, men man bör alltid gå igenom hur bostadsbeståndet ser ut och bestämma vad som är en lämplig indelning.

Flera hyressättningsenheter brukar ingå i ett och samma bostadsområde eller stadsdel.

Värdering av bostadsområden och hus

Värdering av områden, hus och lägenheter hänger ihop och förutsätter varandra. Man bör börja med att värdera egenskaper hos bostadsområden och det som är gemensamt i dess hus. Denna värdering innehåller två olika moment:

- 1) Hyresgästernas bedömning av eller betyg på boendet i olika bostadsområden. Man bör i denna ta reda på vilket betyg hyresgästerna sätter på
 - a. sitt eget bostadsområde
 - b. andra områden i kommunen som de inte bor i.

En sammanvägning av dessa betyg görs, som resulterar i en rangordning mellan olika bostadsområden efter hyresgästernas värderingar.

- 2) Värdering av standarden i och kring husen eller det som vi kallar för hyressättningsenheter. Arbetet utförs av parterna och resulterar i en rangordning efter vilken standardklass de tillhör.

1) Hyresgästernas värderingar av bostadsområden

Det är ju inte bara standard i och utformning av fastigheten/hyressättningsenheten som avgör boendekvaliteten utan även ett antal andra egenskaper, som till exempel trygghet, belägenhet, attraktivitet. Gemensamt för dessa är att man behöver få reda på hur hyresgästerna/bostadskonsumenter på orten ser på dessa, vilka betyg de sätter på olika fastigheter eller större bostadsområden.

Vi rekommenderar att man gör en särskild undersökning bland de boende som underlag för hyressättningsarbetet. Undersökningen bör omfatta hyresgäster både i allmännyttiga och privata lägenheter och upplägget bör diskuteras inom hyreskommittén på orten.

Man behöver fråga hyresgästerna om vilka egenskaper hos bostadsområden de värderar högst och huruvida det egna bostadsområdet har dessa egenskaper. Dessutom behöver man få reda på hur hyresgästerna värderar att bo i olika delar av kommunen.

En viktig fråga är också hur man värderar skillnader i egenskaper hos områden jämfört med skillnader i egenskaper hos hus och lägenheter.

I bilaga 1 redovisas förslag på frågor som kan användas för att mäta hyresgästernas värderingar av

- a) Sitt eget bostadsområde (trygghet, säkerhet, hemkänsla, belägenhet, tillgång till service, kommunikationer, parkeringsmöjligheter, fysisk miljö och estetiska kvaliteter)
- c) Andra bostadsområden i kommunen (attraktivitet och efterfrågan).

En enkät ger en översiktlig bild av hyresgästernas värderingar, men inte information om hur de värderar varje hyressättningsenhet. Därför är det bra att ha kompletterande information.

Till exempel bör man ta hänsyn till omflyttning, eftersom hög omflyttning kan vara ett tecken på att man inte trivs riktigt i ett bostadsområde eller att hyresnivån upplevs som väl hög. Vid sådana jämförelser bör man alltid väga in andelen mycket små lägenheter (1 rk och mindre), eftersom det normalt är högre omflyttning – oavsett hur det fungerar i övrigt – i fastigheter med hög andel mycket små lägenheter än i övriga fastigheter.

Likaså bör uppgifter från bostadsföretag och värदार om efterfrågan på bostäder i olika delar av beståndet vägas in vid värderingen av attraktiviteten. Genom denna kompletterande information kan man även ta hänsyn till skillnader mellan hyressättningsenheter inom samma område.

Med utgångspunkt från resultaten av undersökningen och andra fakta kan man rangordna bostadsområden liksom hyressättningsenheter i olika avseenden och komma överens om hur en sammanvägd rangordning av alla bostadsområden/hyressättningsenheter bör se ut. Det kan bli så att några områden/hyressättningsenheter bedöms hamna på samma rang på skalan.

2) Värdering av standard och utformning av hyressättningsenheterna

Standarden (kvaliteten på elsystem, VA, ljudisolering, golv, ventilation, mm.), utrustningsnivån i kök och badrum, förekomst av balkonger/uteplatser m.m. i liksom utformningen av *merparten av lägenheterna*, liksom kvaliteten på gemensamma nyttigheter som tvättstuga, cykelutrymmen, lägenhetsförråd, förekomst av hiss, lokal att använda för fester, gårdsutformning, m.m. värderas per fastighet eller om det finns olika hustyper inom en fastighet, per hyressättningsenhet.

Typ av hus bör värderas. Till exempel värderar hyresgäster i allmänhet marklägenheter i rad-, kedje- eller friliggande hus högre än lägenheter i flerfamiljshus även om standarden i övrigt är lika. Det kan vara till hjälp i arbetet att dela in bostadsbeståndet i olika bebyggelse typer, eftersom det ofta finns gemensamma egenskaper i en viss typ av bebyggelse.

Småskaliga bostadsområden med varierande bebyggelse upplevs i allmänhet av hyresgäster som trevligare än storskaliga områden med ett mer enformigt utseende. Sådana skillnader bör vägas in i standardbedömningen.

I värderingen av standard bör man även beakta fräschhet, så att en ny eller nyligen ombyggd fastighet har ett litet högre värde än en äldre även om allt annat är lika. Värderingen av standard görs efter parternas besiktning och med hjälp av tekniska beskrivningar av de olika husen.

Det kan underlätta om man utgår från den normala standarden hos flertalet fastigheter i företaget eller på orten. Från den markeras avvikelser uppåt och nedåt i den enskilda fastigheten eller hyressättningsenheten. Se bilaga 2 där det finns ett förslag till lathund över vad man kan/bör beakta vid fastställande av standarden i en fastighet!

Med utgångspunkt från denna genomgång delar parterna in hyressättningsenheterna i ett antal standardklasser. Hur många beror på hur stora skillnaderna är. Det är önskvärt att företrädare för Hyresgästföreningen, kommunägda bostadsföretag och privata fastighetsägare (hyreskommittén) kan komma överens om en gemensam syn på vilka olika standardklasser det finns bland hyresbostäderna i kommunen och hur de ska värderas i relation till varandra.

Eventuella skillnader i standard mellan lägenheter i en och samma fastighet/hyressättningsenhet liksom till- och frånval värderas på lägenhetsnivå.

Värderingen av standarden görs av representanter för hyresgästföreningen och bostadsföretaget/fastighetsägarna. I den värderingen har man hjälp av den forskning som gjorts och som visar hur hyresgästerna värderar ett antal egenskaper hos själva lägenheten och hos flerbostadshus. I bilaga 1, s. 17 finns resultat som visar hur hyresgäster i sju kommuner värderar ett antal egenskaper i lägenheter och flerbostadshus.

3) Servicenivå och förvaltningskvalitet

Den hyra man betalar kan innehålla olika mycket service. Oftast ingår allt lägenhetsunderhåll liksom skötsel av gemensamma utrymmen och gård i hyran, men ibland inte. Det som kallas valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) innebär att hyresgästen får betala en kostnad utöver månadshyran när lägenheten ska till exempel målas eller tapetseras. Ibland sköter hyresgästerna trappstädning eller gården själva. Ju mindre som ingår i hyran desto lägre ska hyran vara.

Men det finns också exempel på högre servicenivåer. Finns det en reception som kan bistå med olika tjänster, gästlägenhet etc. är servicenivån högre vilket bör få genomslag på hyran.

Undersökningar har visat att kvalitén på fastighetsförvaltningen spelar stor roll för hyresgästerna. Allt fler bostadsföretag och värdar genomför undersökningar angående kvaliteten på fastighetsförvaltningen och tar fram s.k. Nöjd Kundindex. I dessa undersökningar ställs ofta mycket konkreta frågor om hur det fungerar i den egna fastigheten i dessa avseenden. Förekomsten av regelbundna undersökningar av förvaltningskvalitet liksom arbete med att certifiera denna kvalitet är en viktig information vid hyressättningen. Det förekommer också trygghetscertifiering, vars förekomst också har betydelse för boendekvaliteten.

Ofta har ett bostadsföretag samma förvaltningskvalitet eller använder sina undersökningar för att åstadkomma samma förvaltningskvalitet i alla bostadsområden. Men förvaltningskvaliteten kan skilja sig mycket mellan olika fastighetsägare. Därför är det viktigt att parterna i hyreskommittén kommer överens hur mycket dessa skillnader ska betyda för hyran.

Sammanvägning av hyresgästernas betyg och standard

När man har gjort sina rangordningar är det dags att omvandla dessa till poäng.

Fastigheten eller hyressättningsenheten med den lägsta standarden får värdet 100. Då förutsätts att den uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard: värme och varmvatten, WC, dusch- eller badrum i lägenheten. Eventuella halvmoderna eller omoderna fastigheter får ett lägre värde.

Hur stora skillnader i poängvärden på standard det bör vara inom ett bostadsföretag bestäms av de lokala parterna. Anser man till exempel att skillnaden i standard mellan olika hyressättningsenheter är som högst 60 procent, får således hyressättningsenheter med den högsta standarden 160 poäng.

De ofta höga kostnaderna i nyproduktionen kan vara ett problem. Enligt nya regler kan nyproduktionen lyftas ur bruksvärdesystemet under 10 år. I vissa företag lyckas man dock inrymma även dagens nyproduktion i den systematiska hyressättningen.

Skälet till att man bör ge fastigheten/hyressättningsenheten med den lägsta standarden 100 poäng är att skapa en balans mellan poängen på hyressättningsenheten och de poäng man ger lägenheter av olika storlek. Till exempel ges en lägenhet på 2 rum och kök och en yta på 60 kvadratmeter 100 poäng. Ett annat viktigt skäl är att man också lätt kan redovisa i procent hur stora hyresskillnaderna är mellan i övrigt likvärdiga lägenheter i olika områden med olika standard.

Dessa 100 poäng motsvarar den lägsta tänkbara hyran för en modern bostad i kommunen/företaget. När man fått in alla uppgifter i en datamodell kan man uttrycka vad det betyder i månadshyra för en viss typ av lägenhet.

Den eller de hyressättningsenheter som ligger i det bostadsområde eller bostadsområden som hamnat lägst på rangskalan får 0 poäng på hyresgästernas betyg. Hur stor

poängskillnaden ska vara mellan områden bestäms av de lokala parterna. Om hyresgästerna har svarat att standarden är viktigare än områdenas egenskaper bör poängskillnaden i standard vara större än poängskillnaden i hyresgästernas bedömning av områden och vice versa om i stället områdenas egenskaper bedöms som viktigare än standarden hos lägenheter och hus.

Hyressättnings-enhet	Standard-klass	Poäng	Hyresgästernas bedömning av bostadsområdets läge och kvalitet Lägst 0 poäng - Högst?	Sevicenivå och förvaltningskvalitet Normal servicenivå och acceptabel förvaltningskvalitet = 0	Summa poäng
001	A (Lägst)	100	+	+ -	100 +?
002	B	105	+	0	105 + ?
003	B	105	+ 0	-2	103
.....					
080	E	?	+	-	? + ?
.....					
120	G	?	+	+	? + ?
121	H (högst)	?	+	0	? + ?

Hyressättning av bostadsområden och lägenheter hänger ihop

Hyressättning av bostadsområden och lägenheter hänger ihop och förutsätter varandra.

Med hjälp av summa områdespoäng kan man med hjälp av datamodell och med uppgift om antal lägenheter, lägenhetstyper och lägenheternas ytor beräkna skillnaderna i hyra mellan i övrigt likvärda lägenheter i olika hyressättningsenheter eller områden. Då har man dock inte tagit hänsyn till alla skillnader mellan lägenheter inom en hyressättningsenhet. Det finns en risk om man genomför en ny hyressättning utan att ta hänsyn till eventuella skillnader mellan lägenheter inom samma hyressättningsenhet, nämligen att en lägenhet då först får en hyresökning eller sänkning för att sedan när man tar hänsyn dessa skillnader får motsatta förändringar av hyran.

Värdering av lägenheter

a) Relativa lägenhetspoäng

Vi anser att man även fortsättningsvis bör använda sig av den värdering via lägenhetspoäng som finns i rekommendationen från 1991 med vissa justeringar.¹

Denna utgår från *totalhyran* inräknat värme, varmvatten, men utan eventuell hushållsel, tillgång till parkeringsplats, mm. Poängen, som ger vissa bestämda hyresrelationer mellan olika stora lägenheter, är beräknad efter det som normalt ingår i hyran i en hyreslägenhet. Enligt hyreslagen utgår man vid fastställande av bruksvärdehyran från totalhyran.

Lägenhetspoängen anger lägenheternas relativa boendevärde. Detta tänks variera på ungefär samma sätt som kostnaderna - inräknat värme och varmvatten - och beror således på antal rum, kökstyp och lägenhetsyta.

¹ De relativa hyrestal som rekommenderades av parterna innan 1991 byggde på kallhyran, varvid kostnaderna för värme och varmvatten påfördes i efterhand i kronor per kvadratmeter. Dessutom hade man olika fördelningstal beroende på om husen var byggda före 1978 eller senare.

Kvalitén på köksutrymmet spelar en stor roll för poängen. För att få kallas kök bör det finnas fönster och en tillräckligt stor matplats som motsvarar lägenhetens storlek. *Små och ofullständiga kök bör kallas för kokvrå* (om det inte bara är ett kokskåp). I en kokvrå bör det normalt finnas fönster. Om köket saknar matplats men det finns ett matrum ska matrummet räknas som en del av köket och inte räknas in i antalet rum.

Poängtalen utgår från att *lägenheter på minst 4 rk skall ha extra toalett*.

Ett rum ska alltid ha ett fönster och ha normal takhöjd för att räknas som rum.

Användbarheten av ett rum beror bland annat på dess utformning och yta. I lägenheter som är 2 rk och större bör sovrummet ha plats för en dubbelsäng.

Små rum är inte allsidigt användbara. Ett rum som är mindre än 10 kvm men minst 6 kvm kallas för *halvrums*. Lägenhetspoängen för en lägenhet om t ex 1 ½ rk blir då ytan plus medelvärdet av typpoängen för 1 respektive 2 rk $(40+34)/2$ dvs. ytan + 37. Två halvrums räknas som *ett* helt rum. Det kan finnas fel uppgifter om antal rum i företagens lägenhetsregister. Man bör särskilt kolla rumsstorlekarna i lägenheter som är små till ytan i förhållande till antalet rum.

Lägenhetspoängen är lika oavsett byggnadsår enligt följande:

Lägenhetstyp	Typpoäng	Lägenhetspoäng	Kommentar
1 rks	24	24 + ytan	
1 rk v	27	27 + ytan	
1 rk + 2 rk v	34	34 + ytan	
1½ rk	37	37 + ytan	
2 rk	40	40 + ytan	
2½ rk	42	42 + ytan	
3 rk	44	44 + ytan	
3½ rk	46,5	46,5 + ytan	
4 rk	49	49 + ytan	Extra toalett för 4 rk och större
4½ rk	50,5	50,5 + ytan	
5 rk	52	52 + ytan	
6 rk	55	55 + ytan	
7 rk	57	57 + ytan	
8 rk	59	59 + ytan	

Ytstora lägenheter med få rum

Tabellen ska ses som en fördelningstabell för **normalstora** lägenheter med hänsyn till antal rum. Det visar sig nämligen att hyresgäster främst väljer antal rum och då ofta föredrar en till ytan mindre lägenhet med detta antal rum eftersom den är billigare än en till ytan större. Naturligtvis under förutsättning att rummen är användbara. Bostadsföretag har påpekat att man kan ha svårt att hyra ut stora lägenheter på 1 rk, 2 rk och 3 rk.

Enligt tabellen från 1991 är lägenhetspoängen för en 1 rk 34 poäng plus ytan, där varje kvadratmeter är en poäng. En 1 rk på 60 kvadratmeter får således poängen 94. En lägenhet på 2 rk med ytan 54 kvadratmeter får också 94 poäng (40 plus 54). Dessa lägenheter får således samma hyra (om de i övrigt är likvärda). Men tvåan kommer sannolikt att upplevas som mer prisvärd eftersom den har två rum. Vi förordar att vi behåller nuvarande poängskala, men att man drar av korrigeringspoäng för dålig planlösning för onödigt ytstora lägenheter.

Öppna planlösningar och avskiljbarhet

I många lägenheter som byggts under senare år har man öppna planlösningar, som innebär till exempel att kök och vardagsrum byggts ihop utan klara gränser eller väggar emellan. Hyresgäster uppskattar ett nära samband mellan kök och vardagsrum, varvid en del föredrar

en öppen lösning och andra vill ha möjlighet att stänga mellan dessa rum. Avskiljbarheten, dvs. att det är möjligt att avskilja rummen från varandra, är dock viktig. Det innebär att köket ska ha fönster, det vill säga tillgång till dagsljus även om man skulle sätta upp en vägg mellan vardagsrum och kök. Eftersom lägenheterna i en och samma hyressättningsenhet ofta är likartat utformade kan frågan om nära samband mellan kök och vardagsrum samt avskiljbarheten påverka standardklassningen.

Våningsplan

Lägenheter på olika våningsplan kan värderas olika, i synnerhet i hus med hiss. Dessa skillnader kan anges i form av korrigeringspoäng, vars summa i en hyressättningsenhet blir noll. Det är alltså en fråga om omfördelning inom hyressättningsenheten.

Hyressättningsenhetens standard och övriga kvaliteter har ju redan poängsatts.

Läge på eventuell balkong

Även läget på balkong kan värderas olika och bör då kunna påverka hyran. En balkong i norrläge är inte lika mycket värd som t.ex. en i söderläge. Även balkongens läge i förhållande till en störande utemiljö kan vara något man bör ta hänsyn till. Dessa skillnader kan poängsättas via korrigeringspoäng, som också i detta fall ska summeras till noll i en hyressättningsenhet. Hyressättningsenhetens läge som helhet är ju redan värderat och poängsatt.

Korrigeringspoäng

Även annat än skillnader i antal rum, yta och kökstyp bör kunna påverka hyran, t.ex. skillnader i standard mellan lägenheter i samma fastighet. Sådana värdesätts genom korrigeringspoäng, som är värda lika mycket i alla områden. Vid beräkningarna av hyran multipliceras lägenhetspoängen med hyressättningsenhetens poäng, som kan variera från 100 och uppåt. För korrigeringspoängen används alltid 100. Därför är det lätt att göra listor som visar vad olika korrigeringspoäng motsvarar i hyra i kronor per månad.

Korrigeringspoäng kan anges med decimaler om man vill det.

För att få riktiga uppgifter om varje lägenhet - om man inte redan har det - kan det krävas medverkan från hyresgästerna, som väl känner förhållandena i de egna lägenheterna. Parterna kan kolla huruvida dess uppgifter om lägenheterna stämmer med hyresgästernas egna, till exempel genom att dela ut en lapp till varje hushåll om vilka uppgifter man har om lägenheten och be de som hittar fel att höra av sig.

Totalhyran är utgångspunkten vid hyressättningen

Som nämnts utgår man enligt hyreslagen från totalhyran, dvs. hyran inklusive kostnader för värme och varmvatten, men utan eventuell hushållsel eller tillgång till parkeringsplats, vid fastställande av bruksvärdehyran.

Det förekommer att del lägenheter i ett företag bara debiteras kallhyra medan hyresgästerna själva får betala värme och varmvatten. Då kan man göra på följande sätt efter det att man förhandlat fram det totala hyresuttaget. Bränslekostnaderna (värme och varmvatten) är kända i kr/kvm ly i hela företaget, eller kanske ändå bättre, i likartade lägenheter som dem med enbart kallhyra. Till hyran läggs då bränslekostnader antingen efter en schablon (genomsnittet i företaget) eller efter faktiska genomsnittliga bränslekostnader i dessa lägenheter per kvadratmeter så att man får fram deras totalhyra. På så vis blir alla lägenhetshyror jämförbara. Därefter görs hyressättningen.

Innan hyrorna överförs till hyresdebiteringsregistret dras samma bränslekostnader bort från dessa lägenheters hyror, så att bara kallhyran står på hyresavierna. Det är alltså precis

samma summa i kronor som läggs in i den totala hyressättningskalkylen som sedan tas bort från den.

Om t.ex. hushållsel mm. ingår i hyran tillämpas i princip samma förfarande, med den skillnaden att man då gör avdrag för kostnaderna för hushållselen för de lägenheter som är aktuella och därigenom på det totala hyresuttaget innan hyressättningen görs. Efter gjord hyressättning tilläggs sedan samma kostnader som man dragit ifrån på hyran för dessa lägenheter. Det är också möjligt att värdera hushållsel med hjälp av korrigeringspoäng. Med modern datateknik är detta enkla operationer. Men det är viktigt att hålla reda på vad man gör.

Arbete i etapper – så kan man göra

Erfarenheterna tyder på att det kan vara bra att dela in arbetet i etapper.

Hyressättning av bostadsområden, hyressättningsenheter och lägenheter hänger ihop och förutsätter varandra. Därför måste man alltid utgå från en preliminär hyressättning som omfattar alla dessa delar, dvs. företagets hela bestånd, för att få riktiga hyresrelationer mellan delområden, hyressättningsenheter och olika stora lägenheter. Den är preliminär på så sätt att man då inte behöver gå in på alla skillnader mellan hyressättningsenheter eller alla skillnader mellan lägenheter inom en hyressättningsenhet.

Samtidigt innebär ett etappvis arbete att man bara får justera hyrorna för lägenheter vars nya hyror enligt hyressättningen avviker väldigt mycket från de nuvarande. Det finns nämligen en risk om man genomför en ny hyressättning utan att ta hänsyn till alla viktiga skillnader mellan hyressättningsenheter eller lägenheter inom samma hyressättningsenhet, nämligen att en lägenhet då först får en ökning eller sänkning av hyran för att sedan, när man tar hänsyn dessa skillnader, få motsatta förändringar av hyran.

Första etappen – en preliminär hyressättning

Man gör en indelning av bostadsföretagets bostadsbestånd i delområden samt i hyressättningsenheter. Varje delområde innehåller då ett antal hyressättningsenheter

Detta kan beskrivas så här:

Delområde	Hyressättningsenhet												
01	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
02	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
03	1	2	3	4	5								
04	1	2	3	4	5	6	7	8					
05 etc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Moment 1 – Framtagande av uppgifter och värderingsunderlag

För varje hyressättningsenhet i varje område ska man ta fram

- 1) *Uppgift om varje lägenhet*: Lägenhetstyp, yta, nuvarande hyra (och vad som ingår i den).
- 2) *Uppgift om hyresgästernas betyg*. Den bygger på resultat från enkät där man oftast bara fått uppgift om hur de ser på det delområdet där hyressättningsenheten finns. Men man har ofta även andra källor, köer, efterfrågan, omflyttning och ibland uppgift från undersökning om förvaltningskvalitet. Hyressättningsenheten placeras in i en betygsklass. Inom ett delområde kommer troligen inte betygen att variera så mycket.

Antalet klasser bestäms av parterna. Varje betygsklass beskrivs, dvs. vilka uppgifter som avgjort inplacering i respektive betygsklass. Den lägsta betygsklassen får poängen 0.

3) *Uppgift om standarden i hyressättningsenheten i flertalet lägenheter samt i gemensamma delar i hyressättningsenheten.* Parterna går gemensamt igenom uppgifter om kända uppgifter om standarden i varje hyressättningsenhet som redan finns registrerade. Detta moment kräver ingen besiktning av varje enhet eftersom det rör sig om en mer översiktlig bedömning. Parterna kommer överens om vilka olika standardklasser som finns samt placerar in varje hyressättningsenhet i respektive klass.

De olika standardklasserna beskrivs, dvs. man anger vilka kvaliteter/egenskaper som kännetecknar respektive standardklass. Den lägsta standardklassen ges 100 poäng. Det är den lägsta hyra en lägenhet kan få och den kan anges för olika lägenhetsstorlekar i moment 3 nedan.

4) *Parterna fastställer hur stora hyresskillnaderna beroende på standard ska vara i procent.* Parterna kommer överens om hur stora skillnaderna i hyra mellan de olika standardklasserna bör vara i procent mellan lika stora lägenheter i område med samma betyg.

5) *Parterna bestämmer hur stora hyresskillnaderna beroende på hyresgästernas betyg/läget ska vara i procent.* Med hjälp av hyresgästernas svar på frågan hur de värderar skillnader i standard i förhållande till skillnader i områdesegenskaper/läget fastställer man vilka skillnader i hyra lika stora lägenheter med samma standard men i olika betyg bör ha i procent.

6) *Parterna bestämmer vad olika servicenivåer och skillnader i förvaltningskvalitet ska vara värda.* Hur mycket är lägenhetsunderhållet, skötseln av gården etc. värda. Hur stort avdrag ska göras på hyran om förvaltningen inte håller en godkänd kvalitet.

7) *Parterna fastställer värdet av värme, varmvatten och hushållsel.* Det kan finnas lägenheter där hushållsel ingår i hyran eller där man bara betalar en kallhyra. För att hyrorna ska vara jämförbara måste man dra ifrån värdet av att hushållsel ingår i hyran eller om det är något annat som ingår i hyran i ett visst område eller en viss hyressättningsenhet och ta fram totalhyran. Om de i stället betalar värme och varmvatten själva måste man läggas till värdet av dessa till den debiterade hyran så att man också här får fram totalhyran. Detta görs för att hyresnivåerna ska vara jämförbara. Om det inte finns några sådana skillnader är detta inget problem alls.

Moment 2 - Inläggning av uppgifterna i en datamodell samt beräkning av preliminära hyror

I en datamodell lägger man in uppgifter om varje lägenhet, som bör få ett unikt nummer. Uppgifter som behövs vid den slutliga hyressättningen är lägenhetstyp, yta, lägenhetspoäng, nuvarande debiterad hyra, nuvarande totalhyra samt ett utrymme där den nya hyran kan anges i kr per månad samt den procentuella förändringen jämfört med nuvarande totalhyran.

Dessutom ska det i datamodellen finnas plats för en rad andra uppgifter som dock inte är intressanta i beräkningen av den preliminära hyran i steg 1 utan i ett senare skede. Det är till exempel våningsplan, väderstreck på eventuell balkong liksom alla andra egenskaper som kan skilja den från merparten av övriga lägenheterna i hyressättningsenheten plus en ruta för antal korrigeringspoäng som den lägenheten får. Se avsnittet Databearbetning – allmänt!

Sedan behövs en uppställning där man tar hänsyn till områdespoängen i varje hyressättningsenhet och kan få fram nuvarande totalhyra i varje delområde och hyressättningsenhet samt vilken ny totalhyra den preliminära hyressättningen medför.

Företagets totala hyressumma delas med det totala antalet poäng summerat över alla delområden. Så får man fram en kvot som anger värdet av en poäng i kronor per år. Hur

mycket en lägenhet ska kosta i årshyra i en viss hyressättningsenhet blir då lägenhetspoängen gånger områdespoängen gånger denna kvot.

Korrigeringspoängens värde i kronor per år blir 100 gånger kvoten eftersom de ska vara lika värda i alla områden och hyressättningsenheter. Vill man istället ange värdet i kronor per månad delar man bara kvoten med 12. Detta värde på korrigeringspoängen ska bibehållas under hela processen, även under etapp 2.

Områdets nya totalhyra låses nu i det fortsatta arbetet. Det vill säga, vi vet nu vilken hyressumma Delområde 1 ska ha i relation till övriga delområden. Den ska sedan användas när man arbetar med den mer precisa hyressättningen, då denna hyressumma fördelas på hyressättningsenheterna och inte minst lägenheterna i hyressättningsenheterna inom delområdet.

Delområde 1	Hyressättningsenhet nr		...	Summa
	1	2		
Standardklass	100	115		
Läge/betyg	45	50		
Servicenivå/förvaltningskvalitet	0	5		
Områdespoäng	145	170		
Summa lägenhetspoäng	5750	6370		
Summa poäng	145 x 5750	170 x 6370		
Totalhyra per lghpoäng -nu				
Ny totalhyra per lghpoäng				
Förändring i procent				

Moment 3 – En första hyresjustering byggd på den preliminära hyressättningen

I och med den första körningen av data vet vi hur den preliminära hyressättningen slår. Vi kan för varje delområde, varje hyressättningsenhet och varje lägenhet se den nuvarande hyran samt den nya, preliminära. Parterna kollar igenom datamaterialet och ser att det inte är några egendomligheter. Sedan går man ut och presenterar resultatet för hyresgästerna i stora drag, dvs. talar om var man får räkna med stegvisa hyreshöjningar och var hyrorna relativt sett kommer att stegvis gå ner (realt eller nominellt). Parterna förklarar varför det blir så, på vilka grunder hyressättningen gjorts. Samtidigt påpekar man att arbetet inte är klart utan att man ska gå in på delområde efter delområde för att göra en finare bedömning. Här får man lyssna in eventuell berättigad kritik.

De första hyresjusteringarna genomförs för de lägenheter där skillnaderna mellan den gamla och den nya hyran är mycket stor. Det är sådana hyresjusteringar som helt säkert inte kommer att tas tillbaka när man gjort den mer detaljerade hyressättningen. Förändringarna uppåt bör dock inte vara stora med hänsyn till de boende men ändå markera riktningen.

Andra etappen – en områdesvis hyressättning

Moment 1 – Val av områden att börja med

Det är pedagogiskt lämpligt att börja med områden med de största avvikelserna från de nuvarande hyrorna. Varför inte börja med ett delområde där hyrorna bör höjas och ett där de bör sänkas (relativt) även efter den preliminära hyresjusteringen gjorts. På så vis framgår att det är en justering åt båda håll och inte bara hyreshöjningar. Av praktiska skäl måste man troligen gå igenom ett område i taget, men man väntar med att redovisa resultaten till dess man är färdig i båda.

Moment 2 – Genomgång av avvikelser i standard och bostädernas belägenhet i husen

Detta arbete kräver besiktningar av varje hyressättningsenhet och noteringar för varje lägenhet. Arbetet bör genomföras av handläggare hos båda parter och ska protokollföras. Den noggrannare besiktningen kan innebära justeringar av hyressättningsenhetens inplacering i standardklass.

Parterna ska komma överens om vilka och hur mycket olika avvikelser ska värderas i korrigeringspoäng. Den korrigeringspoäng, som ges övriga faktorer, till exempel om balkong saknas i en enstaka lägenhet, någon har en inglasad balkong eller en lägenhet har extra hög köksstandard mm., kan påverka den genomsnittliga hyresnivån i en hyressättningsenhet i någon mån. Men i detta skede är det den redan fastställda hyressumman i delområdet som fördelas på hyressättningsenheter och lägenheter i delområdet. Detta kan påverka värdet av lägenhetspoängen i hyressättningsenheterna något, men inte av korrigeringspoängen som redan är fastlagd.

När det gäller värderingar i form av korrigeringspoäng av balkongers läge liksom lägenheters våningsplan ska dessa vara ett nollsummespel inom en hyressättningsenhet.

Moment 3 - Förankring av värderingsmodell bland hyresgäster

Hyresgästerna i de två områdena informeras om hur man värderar olika egenskaper som till exempel våningsplan, balkongläge, avsaknad av balkong etc. Varje hyresgäst får också redovisning av de uppgifter man har om deras lägenhet och bes att inom ett par veckor komma in med rättelser av uppgifter som de anser vara felaktiga. En avstämning görs

Moment 4 - Införande av de nya hyrorna

De nya uppgifterna läggs in i datamodellen och nya hyror tas fram för lägenheterna i området. En andra hyresjustering genomförs i dessa områden. Även denna gång koncentrerar man sig på att justera hyrorna för de lägenheter som har störst avvikelser från den preliminära hyran, om man väljer modellen att förändra alla hyror samtidigt.

Om man istället väljer att införa den nya hyran rakt av för inflyttande och göra stegvisa förändringar för kvarboende hyresgäster (enligt modellen ovan), måste man reda ut hur man ska göra med hyresgäster som flyttar inom företaget. Det kommer att finnas en del intrikata problem i denna modell.

Moment 5 – val av nya områden

Så betar man av område för område till dess man är klar med alla områden. Det är viktigt att detta inte drar ut på för långt tid, eftersom det ständigt sker förändringar i beståndet.

Tredje etappen – en slutlig översyn

När alla områden är genomgångna gör man en slutlig översyn varvid de områdesvisa summorna inte längre är låsta, för att få en enhetlig tillämpning av värderingarna i alla områden. Denna kan innebära vissa ytterligare justeringar. Därför är det viktigt att man hela tiden håller fast vid linjen att bara ändra hyrorna för lägenheter där skillnaden mellan nuvarande hyra och den nya, hyressatta hyran är stor.

Databearbetning - allmänt

När man väl har gjort sina rangordningar och satt poäng ska dessa uppgifter överföras till en datamodell för att se vilka hyror som hyressättningen medför. Följande uppgifter ska framgå för **varje hyressättningsenhet**:

- Standardklass och vilken poäng den medför – lägst poäng 100
- Betyg på bostadsområdets läge och kvalitet och vilken poäng detta medför – lägst 0 poäng
- Servicenivå och kvalitet på förvaltningen – kan ge både plus och minus
- Huruvida hushållsel, värme och varmvatten ingår i hyran eller ej
- Vilket delområde i kommunen hyressättningsenheten tillhör samt delområdets rang enligt hyresgästernas värderingar och vilken poäng denna rang medför
- Uppgifter om alla lägenheter i hyressättningsenheten:
 - Lägenhetstyp
 - Yta
 - Nuvarande debiterad hyra
 - Nuvarande totalhyra (med hänsyn till avvikelse i servicenivå)
 - Våningsplan (anges som x av y där y är antalet våningsplan i huset)
 - Avvikelser i utrustning eller utformning från vad som är normalt i hyressättningsenheten vad avser till exempel:
 - Balkong
 - Extra toalett
 - Planlösning
 - Fönster åt två håll
 - Parkett i rum
 - Kyl och frys
 - Fläkt i kök
 - Diskbänksbelysning
 - Väggar och golv i badrum
 - Tvättmaskin – torktumlare i badrum
 - Avsaknad av dusch-/badrum
 - Förvaringsmöjligheter – garderob, linneskåp
 - Klädkammare
 - Speciellt - till exempel balkongens läge - väderstreck
- De nya hyrorna efter hyressättningen i alla lägenheter
 - Helt genomförda
 - Med begränsningar av möjliga förändringar

I datamodellen beräknas en kvot av den totala hyressumman i bostadsföretaget delat med total summa poäng. Kvoten anges i årshyra i kronor per poäng. Om man delar den med 12 visar den månadshyra i kronor per poäng. Denna kvot används sedan för att beräkna den nya hyran i varje lägenhet.²

Datamodellen ska vara enkel att använda. Företrädare för båda parter ska enkelt kunna pröva olika poängsättning. Det ska vara möjligt att ta bort, lägga till och ändra olika värden i modellen för att se vilket utfall det har på den slutliga hyran. Det ska finnas färdiga diagramlayouter, som gör det enkelt att jämföra hyresnivåerna mellan olika hyressättningsområden genom att räkna fram månadshyran för en standardtyp av lägenhet med en viss yta.

² För en lägenhet 2 rk på 57 kvadratmeter blir årshyran således kvoten gånger lägenhetspoängen (i detta fall 97 poäng) gånger poängen på hyressättningsenheten (säg 120) plus eventuella korrigeringspoäng (säg 3) gånger 100 = kvoten gånger (11640 +300) . Om kvoten är 4,4 blir hyran $4,4 \cdot 11\,940 = 52\,536$ kronor per år eller 4 378 kronor per månad. Den totala summan poäng är en summering för varje hyressättningsenhet av hyressättningsenhetens poäng (standard + läge) multiplicerat med varje lägenhetspoäng plus summa korrigeringspoäng multiplicerat med 100 (eftersom korrigeringspoängen ska vara lika mycket värd i alla lägen).

Verktyget ska kunna integreras med olika typer av hyresdebiteringssystem för att utan större manuellt arbete föra in överenskommen hyresnivå. Målet med verktyget är att det ska vara en naturlig del av hyressättningsarbetet. Det ska för alla parter förtydliga och förenkla hyressättningsprocessen.

Några frågor kring införandet av förändrade hyror

Det är viktigt hur förändrade hyror införs. Framför allt får inte enskilda hyresgäster drabbas av stora hyreshöjningar i ett svep, utan förändringar måste ske varsamt och stegvis. Grundmotivet för bruksvärderregeln är just att säkra besittningsskyddet.

Det finns olika modeller hur införandet ska göras och det är viktigt att parterna noga diskuterar hur det ska gå till. Här är några frågeställningar:

- Ska de nya hyrorna införas i hela beståndet eller stegvis i delar av beståndet?
- Ska de nya hyrorna införas vid särskilda tillfällen eller i samband med ordinarie hyresjusteringar?
- Ska hyresförändringarna ske med - synliga - höjningar och sänkningar eller enbart med höjningar för dem som vars lägenheter fått en högre bruksvärdering än idag? För lägenheter som inte får någon höjning blir det ju i så fall på grund av inflationen en real sänkning men om även sänkningar görs ”synliga” blir översynen av hyressättningen tydligare, vilket kan öka legitimiteten för hyressättningsarbetet.
- Ska en successiv upptrappning till den nya bruksvärdehyran göras för befintliga hyresgäster medan den nya hyran tillämpas direkt för nyinflyttade? En sådan modell har genomförts på några håll men har inte stöd i gällande hyreslagstiftning och skulle därför kunna missbrukas.

Ett bostadsföretags lägenhetsbestånd genomgår ständigt förändringar genom nytillskott, upprustning, ombyggnad mm. Det sker även förändringar i de yttre förhållandena i kommunen. Så även om det mesta kanske är gjort när hyressättningen gjorts den första gången, kan det behövas årliga mindre förändringar.

När en systematisk hyressättning väl är gjord måste hyrorna i lägenheterna ändras med procenttal vid ett ändrat totalt hyresuttag, så att inte hyresrelationer mellan lägenheter och bostadsområden förändras.

Bilaga 1: Lokal enkät

Enkätens syfte

Enkäten syftar till att undersöka hyresgästernas värderingar av egenskaper hos bostadsområden, av kvaliteter i det egna bostadsområdet eller fastigheten samt av olika lägen i kommunen. Den kan eventuellt samordnas med en undersökning om hur nöjda hyresgästerna är med förvaltningen (Nöjd kund-undersökning), men den typen av undersökning tas inte upp här.

Vem beställer?

Det är önskvärt att hyreskommittén på orten är beställare av undersökningen eftersom resultaten är tänkta att påverka hyressättningen på hela hyresmarknaden. Då har också alla parter lika rätt till – och ansvar för - resultaten.

Vem gör undersökningen?

Undersökningen bör göras av en fristående aktör. Det känns troligen lättare för hyresgäster att framföra kritiska synpunkter och vara säkra på att anonymiteten är garanterad om enkätsvaren skickas till någon annan än bostadsföretag, fastighetsägare eller hyresgästförening. Dessutom saknas det i allmänhet kunskap om statistik, tabellframställning och sekretessregler hos parterna. Det finns många företag som är verksamma med denna typ av undersökningar.

Av kostnadsskäl kan det ibland vara lämpligt att den första utdelningen av enkäter görs av förvaltningsorganisationen. Det är då viktigt att man följer upp att detta gjorts ordentligt. Det bör vara möjligt att skicka ut påminnelser till dem som ännu inte svarat, varför undersökningsföretaget behöver ha en lista över de hushåll som får enkäten och kan pricka av dem när svar inkommit.

Totalundersökning eller urval?

I mindre bostadsföretag kan det vara lämpligt att göra en totalundersökning bland de egna hyresgästerna. Annars kan man göra ett urval av hyresgäster.

Enkäten bör även riktas till hyresgäster i privatägda hyreslägenheter. Dels för att man får kunskap om hur hela hyresgästkollektivet ser på sitt boende, dels för att det blir en hjälp vid hyressättningen på den privata sidan. Dessutom finns ibland bostäder av annan karaktär - t.ex. äldre hus - hos privata hyresvärdar.

Hur många som ska få enkäten beror på hur resultaten ska användas. Ska det vara möjligt att dra slutsatser till exempel om hur nöjda hyresgästerna är i en viss fastighet eller ett visst område, måste det finnas ett tillräckligt antal svar från fastigheten/området. På den privata sidan, med ofta små fastigheter och många olika förvaltare, kan det krävas att alla hyresgäster i en mindre fastighet ingår i undersökningen för att man ska kunna dra några slutsatser om dess förvaltning. Det kan dock uppstå sekretessproblem om det blir få svar i en liten fastighet.

Tillförlitlighet och säkerhet i resultaten

Resultatens användbarhet beror på flera faktorer: hur stora urvalen är, hur stor andel som svarat samt hur väl utformade frågorna är, dvs. om man får svar på det man ville ha svar på eller om frågorna uppfattats på ett annat sätt av dem som svarat.

Gör man ett urval finns det alltid en statistisk osäkerhet i svaren, som medför att det kan vara svårt att avgöra om till exempel skillnader i svaren beror på att hyresgästerna verkligen tycker olika eller om skillnaderna bara beror på slumpen, dvs. att man i urvalet av en tillfällighet fått vissa åsikter över- eller underrepresenterade. Detta finns det teknik för att bedöma och den bör man använda sig av.

Om det är väldigt många som inte svarar (stort svarsbortfall) medför det också en osäkerhet, eftersom man inte vet vad de, som inte svarat, tycker. Därför ska man försöka hålla bortfallet lågt. Man kan dessutom lägga ner lite extra arbete på att få in svar från dem som inte svarat och sedan kontrollera att dessa inte svarar annorlunda än dem som redan svarat. På så vis kan man bedöma om bortfallet tycks snedvrída resultaten eller ej.

En tredje och ofta underskattad felkälla är utformningen av frågorna. Som man frågar får man svar. Inom bostadssektorn finns ett branschspråk, som inte gemene man känner till eller riktigt förstår. Man kan också ställa frågor om sådant som många hyresgäster inte känner till och då blir svaren inte så tillförlitliga. Därför måste man lägga ner stora möda på frågeutformningen. Till denna fråga återkommer vi längre fram i samband med att förslag till frågor presenteras.

Kortfattad enkät

Det är angeläget att göra enkäten så kortfattad som möjligt för att underlätta för hyresgästerna att svara. Därför ska man endast ställa sådana frågor som man absolut **måste** ha svar på. Och vilka de är vet man bara om man från början har bestämt, vilken redovisning av resultaten i form av tabeller eller annat som man vill ha.

Personligt adresserat brev med nummer på blanketten

Personligt adresserade enkäter inlagda i kuvert med frankerat svarskuvert ger en högre svarsprocent än enkäter i andra former.

Det måste finnas en unik hushållsidentitet, som tas bort när svaret inkommit, så att man vet om en viss hyresgäst svarat eller inte och förhindrar flera svar från samma hyresgäst. Det bör också finnas ett unikt nummer på blanketten, som anger fastighet eller hyressättningsenhet, så att man inte behöver fråga om var de bor och för att kunna hänföra svaren till en viss fastighet eller hyressättningsenhet. Det finns idag möjligheter att få fram en hel del uppgifter via officiell statistik om ålders-, köns- och inkomstfördelning, m.m. om dem som bor i en viss fastighet. Uppgifter om omflyttning finns hos förvaltningen.

Enkät om värderingar man inte känner till

För hyressättningen krävs att man utgår från hyresgästernas värderingar för att ge legitimitet åt arbetet. Man behöver normalt inte göra nya lokala undersökningar om hur hyresgäster bedömer egenskaper i *lägenheter och fastigheter*. Forskning och undersökningar har nämligen visat att dessa värderingar inte skiljer sig nämnvärt mellan boende i olika kommuner.³

³ Se till exempel Lind J-E (1996) *Boendevärderingar och hyressättning. Boendeundersökning i Helsingborgs kommun*, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet. Fransson U, Rosenqvist G, Turner B (2002) *Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden*, Uppsala universitet, IBF. Berger T, Enström C, Palander C (2002) *Boendepreferenser och hyror i Botkyrkabyggen*, PM, Uppsala universitet, IBF. Berger T (2003) *Boendepreferenser och hyror i Stockholm*, PM, Uppsala universitet, IBF. Lind J-E, Bergenstråhle S (2004) *Boendets betydelser och boendes värderingar*, Göteborgs universitet, Sociologiska institutionen.

Nedan redovisas hur hyresgäster i sju kommuner värderat från 1 till 10 poäng hur betydelsefulla olika egenskaper i de enskilda lägenheterna (röd färg/mörkare) och gemensamt i flerbostadshus (gul färg/ljusare) är enligt en av dessa undersökningar.⁴

Egenskaper hos bostad och flerbostadshus	Medelvärde
Du känner dig trygg och säker	9,3
Du känner dig hemma	9,2
En trygg plats för dig	8,9
Bra fastighetsskötsel - rent och snyggt i trapphus, tvättstuga m.m.	8,6
Balkong eller egen uteplats	8,5
Ljus och luftig	8,5
Säkra lägenhetsförråd	8,5
God ljudisolering mellan lägenheter och till trapphus	8,4
Goda förvaringsutrymmen som garderober mm	8,3
Låg boendekostnad/hyra	8,3
Ventilation som ger en bra luftväxling	8,3
Skötsamma grannar	8,3
Rymliga lägenhetsförråd	8,2
Välskött utemiljö	8,2
Rymligt kök med plats för matbord	8,2
Gemensam, välutrustad tvättstuga	8,1
Grannar som inte stör	8,1
Välplanerad (lätt att möblera)	7,9
Möjlighet att själv bestämma innetemperatur	7,8
Hög kvalitet på golv, köksskåp och annan fast inredning	7,7
Byggt av hälso- och miljövänliga material	7,5
Hiss (om det är högre än två våningar)	7,5
Genomgående (fönster åt minst två håll)	7,4
Skyddad mot insyn	7,4
Bra ljudisolering mellan rummen	7,4
Byggt med material av hög kvalitet	7,3
Utrymmen för sortering av sopor	7,3
Välutrustat kök med hög standard på utrustning (plats för diskmaskin)	7,2
Stort badrum	7,2
Själv välja service och utrustning i bostaden	6,8
Vackert att se på	6,7
Själv styra och betala för egen förbrukning	6,5
Själv måla, tapetsera och reparera enklare saker i bostaden	6,5
Utrymme för tvättmaskin och torkutrustning	6,3
Där bor människor som du kan umgås med	6,2
Bilplats nära entrén	6,1
Utsikt över sjö, vattendrag, naturområde	6,0
Utrymme för arbetsplats	5,8
Utrymmen för fester, träffar, möten mm	5,5
Snabb Internetanslutning (bredband)	5,4
Anpassat för handikappade	5,3

Områdesegenskaper värderas olika i olika kommuner

Forskning har samtidigt visat att det finns markanta *skillnader hur de boende i olika kommuner värderar egenskaper hos områden*. Dessutom kan naturligtvis inte undersökningar i andra kommuner visa hur man i en annan kommun värderar boende i olika

⁴ Bearbetning av resultat från Lind J-E, Bergensträhle S (2002) *Boendets värden och boendes värderingar i sju kommuner*, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet.

delar av den kommunen. Men undersökningar behöver inte bara ske i form av enkäter utan även genom redovisning av olika fakta. Till exempel kan omsättning av boende, köerna och efterfrågan på bostäder i olika områden vara en grund i bedömningen, liksom uppgifter om problem av olika slag.

Genom enkäten vill man ha reda på hur hyresgäster i en kommun **i genomsnitt** värderar olika saker. Därför kanske inte bostadens och hushållets storlek eller hur länge man bott i ett område spelar så stor roll. Ålder och kön kan däremot spela roll när det gäller att bedöma hur tryggheten och säkerheten är i ett visst område, eftersom man vet att äldre och kvinnor känner sig mer otrygga och osäkra än yngre och män. Så ett område med många äldre kvinnor bland hyresgästerna tenderar att upplevas som lite mer otryggt och osäkert än ett likvärdigt område med en mer blandad sammansättning, vilket man måste ta hänsyn till. Men uppgift om åldersammansättning i ett bostadsområde kan man få på annat sätt än genom en enkät.

Skillnader mellan bostadsområden

Enkäten syftar alltså till att ta reda på hur hyresgäster i kommunen värderar olika egenskaper hos bostadsområden, hur de värderar boendekvaliteter i sitt eget område och hur de värderar att bo i olika delar av kommunen. Enkäten bildar underlag för värderingen av det bostadsområde där hyressättningsenheten ligger. Det kallas **Betyg på** i nedanstående exempel.

Betyg på	
Det egna området (tillgång till service, trygghet, kommunikationer, parkeringsmöjligheter, fysisk miljö, estetiska kvaliteter, etc.)	Andra områden än det man bor i :Attraktivitet, efterfrågan

Det kan också finnas anledning att ha med någon fråga om det finns speciella förhållanden på hyresmarknaden, till exempel ett antal hyreslägenheter i form av radhus. Man vet från ett antal lokala undersökningar att denna form av boende är högt värderat, men det kan vara bra att kunna visa resultat från den egna undersökningen att så också är fallet. I synnerhet om det visar sig att den nuvarande hyressättningen inte tagit hänsyn till detta.

Förslag på frågor om olika egenskaper hos bostadsområden

A) Värdering av det egna området

Först ställs en fråga om vilken betydelse olika egenskaper hos bostadsområdet har. Denna fråga används för att få fram vilken vikt hyresgästerna på orten fäster vid dessa egenskaper. Nedan är egenskaperna allmänt utformade, men de bör konkretiseras utifrån förhållandena i kommunen. Det är till exempel fånigt att nämna hav i en inlandskommun. I stället för stadens centrum bör man i t.ex. Örebro skriva Örebros centrum, etc.

1) Vad tycker är viktigt för att ett område/ en stadsdel ska vara bra att bo i?

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt
Nära till stadens centrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till vattendrag, sjö eller hav	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till naturområde eller park	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till nöjen, pub, restaurang, bio m.m.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bilfri gård	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Är lugnt, låg bullernivå	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trevlig utemiljö	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har ren luft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Är lummigt och grönt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Är lätt att nå med bil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ordnade parkeringsplatser både för boende och gäster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Goda allmänna kommunikationer som buss/lokaltåg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Välordnade lekplatser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Livsmedelsaffär i eller intill området	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till vårdcentral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till skolor, daghem, fritids	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till lokalt centrum med affärer, bank, post, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ett tryggt och säkert område	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Område med bra rykte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annat, nämligen _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nästa frågeblock avser att mäta hur hyresgästerna upplever boendet i den egna fastigheten/hyressättningsenheten i ovan nämnda avseenden.

2) Hur är det där du bor? Är det

	Ja, mycket	Ja, ganska	Nej, inte särskilt	Nej, inte alls
Nära till stadens centrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till vattendrag, sjö eller hav	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till naturområde eller park	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till nöjen, pub, restaurang, bio m.m.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bilfri gård	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Är lugnt, låg bullernivå	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trevlig utemiljö	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Har ren luft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Är lummigt och grönt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Är lätt att nå med bil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ordnade parkeringsplatser både för boende och gäster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Goda allmänna kommunikationer som buss/lokaltåg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Välordnade lekplatser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Livsmedelsaffär i eller intill området	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till vårdcentral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till skolor, daghem, fritids	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till lokalt centrum med affärer, bank, post, m.m.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ett tryggt och säkert område	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ett område med bra rykte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annat, nämligen _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Genom att kombinera svaren på dessa båda frågor får man ett sammanfattande mått hur man upplever det egna områdets belägenhet och svaren kan användas för att rangordna enheterna efter eller sätta betyg på Belägenhet (tillgång till service, kommunikationer, parkeringsmöjligheter, fysisk miljö, estetiska kvaliteter). Betygen bygger då dels på hur

viktiga alla hyresgäster anser de olika egenskaperna är och dels på hur de boende bedömer hur det är där de bor.⁵

B) Värdering av andra bostadsområden än det egna

Men vi behöver även ett sammanfattande mått på hur attraktivt hyresgästerna anser det är att bo i olika delar i kommunen. Dessa preferenser påverkar hyresgästers val och efterfrågan på bostäder. Preferenserna kan bygga på egen kunskap, andrahandsinformation eller t.o.m. obefintlig kunskap. Oavsett vilket vet man att de har stor betydelse för rörelserna på bostadsmarknaden.

Det är viktigt att man delar in kommunen i områden som de flesta i kommunen känner till. Man känner bäst till centrala områden, eftersom flertalet har anledning att besöka dem (affärer, resor, nöjen etc.), medan mer perifera områden inte besöks lika ofta. Däremot kan det finnas mer perifera områden som ändå är välkända beroende på att det finns företeelser (positiva som badstrand, köpcentrum, idrottsarena, etc. eller negativa som bråk, brott som uppmärksammats i massmedia) som är kända för flertalet. Det vi behöver veta är hur gemene man upplever dessa olika områden ur boendesynpunkt. Om detta kan man fråga på olika sätt. Vi anger nedan några. Man bör bifoga en tydlig karta med kända symboler på så att det går lätt att orientera sig på den.

A) Hur ser du på att bo i andra delar av kommun i en likadan bostad som du bor i nu?

Delarna är valda med hänsyn till avstånd och riktning från stadens centrum. Kryssa för ett eller flera lägen där du gärna skulle bo, skulle kunna tänka dig att bo och inte vill bo. Markera i vilken del av kommunen du bor i. Se även bifogad karta!

Delområde	Skulle gärna bo i	Skulle kunna tänka mig att bo i	Skulle inte vilja bo i	Bor idag i	Vet ej/Känner ej till
1 Centrala staden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Förort A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Med hjälp av svaren kan man få ett mått på en kommunds dragningskraft/attraktivitet för dem som inte bor där idag.

B) Ungefär hur stor är din månadshyra i kronor i dag?

Högst 2 000	2 001 – 3 000	3 001-4 000	4 001-5 000	5 001-6 000	6 001-7 000	7 001-8 000	Mer än 8 000
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Om du jämför med vad du betalar i hyra i dag. Hur mycket mindre eller mer skulle du vara villig att betala i månaden för en precis likadan bostad som du bor i om den låg i någon av följande delar av kommunen? Sätt ett kryss för den summa som stämmer bäst med din uppfattning.

Om du inte känner till någon del sätt ett kryss för Vet ej. Sätt ett kryss för den kommun del du bor i. Du ska inte bedöma den.

Jag skulle vara villig att betala en månadshyra som är:

	Lägre, nämligen								Högre, nämligen								Vet Bor ej i
	-2 000	-1 500	-1 000	-500	0	+500	+1 000	+1 500	+2 000								
1. Centrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Förort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⁵ Lämpligt kan vara att utgå från den andel av alla hyresgäster som på fråga 1 svarar Mycket viktigt för en viss egenskap samt att sedan multiplicera den med medianen på svaren på fråga 2 för samma egenskap i ett visst delområde.

Bilaga 2: Exempel på teknisk standard i hyressättningsenhet

<u>Normalstandard i företaget/kommunen</u>	<u>Avvikelse:</u>	<u>+/-</u>
HUSET		
<u>Typ av hus</u>		
Lgh i flerfamiljshus	Marklägenhet i radhus	+
	Marklägenhet i parhus	++
	Friliggande hus	+++
Storskaligt bostadsområde	Småskaligt	+
<u>Trappuppgång</u>		
Litet utrymme i trapp	Stort utrymme i trappuppgång	+
Fönster i trappuppgång	Ej fönster i trappuppgång	-
Ingen utsmyckning i trapp	Utsmyckning i trapphus	+
<u>Hiss</u>		
Hiss i hus 3 plan och högre	Hiss i hus lägre än 3 plan	+
	Ingen hiss i hus 3 plan och högre	-
Liten hiss	Stor hiss	+
<u>Tvättstuga</u>		
Utrustning; 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp/torkrum	Något saknas av: 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp/torkrum	-
	Fler maskiner än normalt	+
Mangel	Ingen mangel	-
Övrigt: målade väggar och golv	Övrigt: kaklade väggar och/eller golv	+
15-25 hushåll per tvättpass	Färre än 15 hushåll per tvättpass	+
	Fler än 25 hushåll per tvättpass	-
<u>Förråd</u>		
Lås till källare/vind, ej sektionerat	Lås till källare/vind, sektionerat	+
Träreglar med nät eller träväggar	Stålreglar och kraftigare nät	+
<u>Ventilation</u>		
Mekanisk frånluft	Självdrag	-
	Mekanisk till- o frånluft	+

<u>Normalstandard</u>	<u>Avvikelse:</u>	<u>+/-</u>
LÄGENHETERNA		
<u>Takhöjd</u>		
Takhöjd 2,3 - 2,5 m	Takhöjd över 2,5 m	+
	Takhöjd under 2,3 m	-
<u>Balkonger/uteplatser</u>		
Normalstor balkong i 2 rk och större	Stor balkong/uteplats i 2 rk och större	+
	Liten balkong i 2 rk och större	-
Ingen balkong i mindre än 2 rk	Balkong i 1 rk och mindre	+
Balkong med sol	Balkong utan sol	-
<u>Extra toalett</u>		
Extra toalett i lgh 4 rk och större	Extra toalett i lgh mindre än 4 rk	+
	Ingen extra toalett i lgh 4 rk och större	-
<u>Vardagsrum och kök i anslutning till varandra</u>		
	Ej anslutning mellan vardagsrum och kök	-
<u>Direkt dagsljus i kök</u>		
<u>Fönster åt två håll</u>	Ej direkt dagsljus i kök	-
	Fönster åt ett håll	-
	Fönster åt tre håll	+
<u>Golv</u>		
Parkett i vardagsrum	Plastmatta i vardagsrum	-
Plastmatta i övriga rum	Parkett i övriga rum	+
<u>Kök</u>		
Kök med ”halv” kyl o frys	Kök med ”hel” kyl o frys	+
Kök med fläkt	Kök utan fläkt	-
<u>Badrum</u>		
Plastmatta på golv och väggar	Klinker på golv och/eller väggar	+
Dusch eller bad	Ingen dusch eller bad i lägenheten	-
<u>Förvaringsmöjligheter</u>		
En garderob per rum + linneskåp	Mer än en garderob per rum + linneskåp	+
	Mindre än en garderob per rum + linneskåp	-
Ingen klädskåp	Klädskåp	+
<u>El-utrustning</u>		
Minst ett eluttag per rum	Högst ett per rum utom vardagsrum	-
Minst ett uttag i kök jordat	Fler eller alla uttag jordade	+
<u>Öppet bredbandsnät</u>		
En anslutning per lägenhet	Anslutning i varje rum	+