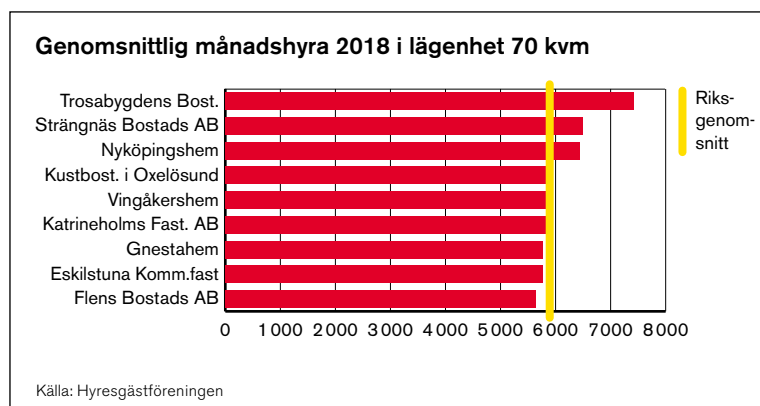


# Flera tusen kronor dyrare bo i nybyggt

Hyresnivån i de flesta kommunägda bostadsföretag i Sörmland ligger ungefär på riksgenomsnittet.

De som sticker ut med högre hyror är allmännyttorna i Trosa, Strängnäs och Nyköping, och det beror bland annat på att där byggts en hel del nytt. I Trosa dessutom i kombination med att man sålt ut en stor del av de äldre husen, där hyror var lägre.



*Den höga hyresnivån i Trosa beror på att bolaget sålt en stor del av sitt äldre fastighetsbestånd, och i det nya man byggt är hyror höga.*

## RENOVERINGAR I DIALOG

I Strängnäs och Nyköping har de allmännyttiga bolagen också varit flitiga med att renovera sina äldre områden, med hyreshöjningar som följd. Normalt underhåll ska inte påverka hyresnivån, men ofta höjs samtidigt standarden till exempel i kök och badrum.

Hyresgästföreningen strävar efter att renoveringar ska ske i dialog mellan de boende och fastighetsägaren, så att nivån på åtgärderna blir rätt och hyreshöjningarna inte större än att de som vill kan bo kvar. Nävekvarn utanför Nyköping är ett sådant exempel, där kommer hyran för en trerummare att höjas från cirka 4 700 till 5 800 kronor efter att man fått nytt kök och badrum. Höjningen fasas dessutom in i tre steg under 18 månader.

## YTRENOVERING BLIR DYRT

Vissa privata värdar, som till exempel riskkapitalbolaget D Carnegie, har satt i system att renovera en lägenhet i taget vartefter de blir lediga. De slipper då begära godkännande från en befintlig hyresgäst, men kan å andra sidan inte göra några genomgripande renoveringar av t ex avloppsstammar, trapphus, fasader.

Detta har skett i företagets bestånd både i Strängnäs, Eskilstuna och Katrineholm. Resultatet har blivit hyror på 9 000–10 000 kronor per månad för en trerummare, det vill säga i nivå med många nybyggen i länet. Hyresgästföreningen har sagt nej till de hyror, men bolaget har valt att strunta i det och sätta hyran ändå. Den hyresgäst som flyttar in kan, när han eller hon bott där i sex månader, be om en prövning i hyresnämnden. I så fall jämförs D Carnegies egensatta hyror med förhandlade hyror i andra liknande lägenheter.

## KOMBOHUS OCH INVESTERINGSSTÖD

Nybyggda hyreshus blir ofta dyra att bo i. Men det finns sätt att minska kostnaderna och få ned inflyttningshyror till en något mer rimlig nivå.

De allmännyttiga bostadsföretagens organisation Sabo har gjort en ramupphandling av olika typer av hyreshus, som alla kommunägda bostadsbolag kan använda. Modellen kallas Kombohus, och

Forts nästa sida

forts.

på det sättet har man lyckats få ned byggkostnaden med cirka 25 procent. 2017 införde regeringen också ett investeringsstöd, där byggherrar kan få bidrag förutsatt att hyrorna hålls under en viss nivå.

Flera av de allmännyttiga bolagen i Sörmland har använt sig av både Kombohus och investeringsstöd, med resultat att den så kallade normhyran hamnat under 1 450 kr per kvadratmeter och år. För en 70 kvm stor lägenhet motsvarar det en månadshyra på 8 500 kronor.

#### **INGEN KÖ TILL DYRA LÄGENHETER**

Det finns exempel på dyrare nybyggen också. Slättö förvaltning till exempel bygger 160 lägenheter i Eskilstuna där tvåorna får en månadshyra på 7 000–8 000 kronor och treorna över 10 000. Strax innan inflyttning fanns fortfarande många lediga lägenheter till uthyrning på bolagets hemsida.