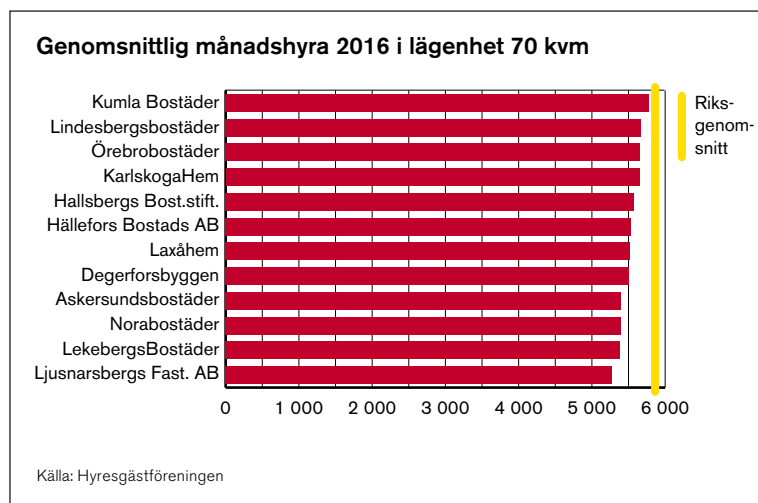


I Askersund ska alla ha råd att bo kvar

Hyrorna i Örebro län är i allmänhet något lägre än i landet som helhet.

När hyresnivåerna är lägre har det bland annat samband med att det inte byggts så mycket på senare år. Hyrorna i nybyggda hus är ofta flera tusen kronor högre i månaden, och drar därmed upp genomsnittshyror.

Det är en bidragande orsak till att allmännyttan i Kumla, som byggt ett par hundra nya lägenheter de senaste åren, har länets högsta genomsnittshyror.



Samtliga allmännyttiga bostadsföretag i Örebro län har hyresnivåer under riksgenomsnittet.

UNDANTAGSHYROR

När hyror för nya lägenheter förhandlas görs det i allmänhet utifrån en specialparagraf i hyreslagen. Det kallas presumtionshyror och är ett slags undantagstillstånd som har tillkommit för att underlätta nyproduktion.

Hyresgästerna i husen kan därmed inte få sin hyra prövad mot det normala bruksvärdet de första 15 åren. Å andra sidan kan heller inte andra fastighetsägare hänvisa till presumtionshyror för att få ut en högre hyra i sina hus.

10 000 FÖR EN TRERUMMARE

I Örebro har presumtionshyror i några objekt hamnat så högt som på 1 700 kronor per kvadratmeter, vilket innebär upp till 10 000 kr/mån för en trerummare på 70 kvadratmeter.

I utkanten av Örebro liksom i kranskommunerna brukar nybyggnadshyror ligga något lägre, ofta kring 1 450 kr/kvm vilket ger en månadshyra på ungefär 8 500 kr för motsvarande lägenhet.

Ungefär på den nivån har också hyror hamnat i de Kombo-hus som byggts i Lindesberg, Lekeberg och Vintrosa. Kombo-hus är Sabos (de allmännyttiga bostadsföretagens organisation) husprojekt som är upphandlade för att pressa byggpriserna.

OMBYGGNAD GER HÖGRE HYROR

När husen renoveras kan den nya hyran ibland bli så hög att befintliga hyresgäster inte har råd att bo kvar. Normalt underhåll ska inte påverka hyran, men om lägenhetens standard blir högre höjs också bruksvärdet. Den nya hyran bestäms i förhandling, och som alltid är resultatet en avvägning mellan parternas bedömningar.

Så kallade infasningstrappor är ett sätt att ge gamla hyresgäster möjlighet att bo kvar. Men när äldre

forts. nästa sida

forts.

hus, som normalt har låg standard och därför låg hyra, byggs om till modern standard kan det ändå innebära mycket kännbara höjningar av hyresnivåerna på längre sikt.

35–40 PROCENTS HÖJNING

En vanlig nivå på hyreshöjning när miljonprogramsområden renoveras är 35–40 procent. Så har det till exempel blivit i Varberga, några kilometer från centrum i Örebro. Renoveringen innefattar nya kök och badrum, nya golv och ytskikt samt en upprustning av el och ventilation. Tidigare hyresgäster som flyttar tillbaka får en hyresrabatt som innebär att höjningen fasas in under tre år.

BO-KVAR-GARANTI I ASKERSUND

Men det går att renovera utan att hyrorna rusar. När Askersunds bostäder rustar husen på Fågelvägen i centrala Askersund har man låtit hyresgästerna lämna synpunkter och slopat vissa standardhöjande åtgärder.

För nyinflyttade hyresgäster blir hyresnivån 25 procent högre än den var före ombyggnaden, vilket är en jämförelsevis liten höjning.

De som redan bor i husen får en bo-kvar-garanti. Hyreshöjningen stannar i ett första steg på tio procent och ligger kvar på den nivån under det antal år som motsvarar den tid hyresgästen bott i sin lägenhet, dock max tio år. Därefter höjs hyran med två procent per år under fem år. De som omfattas av bo-kvar-garantin får alltså på sikt en höjning av hyresnivån på maximalt 20 procent. (Ordinarie hyreshöjningar tillkommer naturligtvis varje år.)