

Malmö 2020-10-27

Yttrande avseende Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror, STK-2020-1226

MKB har tagit del av Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror. MKB ställer sig positiva till att en årlig omräkning görs och instämmer i att faktorprisindex är ett lämpligt underlag för kalkylen. Det är också rimligt att ett medelvärde av faktorprisindex under de senaste fem åren ligger till grund för omräkningen. På så sätt blir omräkningen jämnare över åren och troligen mer förutsebar.

Boverket föreslår att 50 procent av kostnadsökningen enligt faktorprisindex ska ha genomslag på omräkningen av högsta tillåtna normhyra. MKB instämmer i att förändrade produktionskostnader inte fullt ut ska få genomslag på högsta tillåtna normhyror, för att inte riskera att motverka incitament att hålla nere byggkostnader. I rapporten tittar Boverket också på effekterna av att låta 75 procent av kostnadsökningen få genomslag, men väljer 50 procent utan vidare motivering. Jämfört med MKBs hyresutveckling sedan 2015, då hyresjusteringarna varit relativt låga, speglar ett genomslag till 75 procent av kostnadsökningen trenden bättre än 50 procent. Därför förordar vi modellen som innebär att faktorprisindex får genomslag till 75 procent. På så sätt får kostnadsökningen inte genomslag fullt ut, men kan på ett bättre sätt spegla hyresutvecklingen. I annat fall bör resonemanget kring valet av 50 procent utvecklas.

Slutligen vill MKB understryka det som Boverket framhåller i sin rapport om vikten av att även ta fram en modell för omräkning för själva investeringsstödet samt att förhållandet mellan stödet och högsta tillåtna normhyra bör vara relativt konstant. Detta har inte innefattats i Boverkets uppdrag, varför den frågan fortfarande behöver undersökas. Ska investeringsstödet vara ett möjligt verktyg även framåt är det viktigt att detta stöd också följer kostnadsutvecklingen.

Malmö som ovan



Marie Thelander Dellhag
VD



Håkan Sörensen
Nyproduktionschef