

Flera hyresavtal klara – nivån överraskar

Trots krav på över 9 procentig hyreshöjning har de avtal som hittills slutits landat långt mycket lägre. Men i Stockholm står förhandlingsparterna fortsatt långt ifrån varandra.

Medan kostnadschocken för värme och räntor slår igenom snabbt på ägt boende, kan många hyresgäster klara sig med några hundralappar i högre hyra nästa år.

Ett av de största hyresavtalen som nu ligger klart ger bara 2 procent högre hyror, detta för cirka 6 000 lägenheter som ägs av Akademiska föreningen i Lund.

Som SvD tidigare berättat har också jätten Balder slutit avtal långt under inflationen – för Balders bestånd i Storstockholm blir höjningen 3,25 procent.

Från orter runt om i landet kommer nu fler avtal på liknande nivåer. Till exempel höjer de allmännyttiga bolagen i Gislaved, Nässjö och Tanum med 2,3 respektive 3,5 och 3,25 procent.

– Vi har nått en rad överenskommelser för 2023 på 2–4 procent. Det är nivåer som visar att det går att kompromissa, säger Erik Elmgren, förbundschef för Hyresgästföreningen.

I Stockholm står dock privata fastighetsägare och allmännyttan långt ifrån vad Hyresgästföreningen vill acceptera. Till exempel har Stockholms allmännyttan krävt 8,7 procent. Förhandlingarna har strandat och lämnats över till Hyresmarknadskommittén, HMK, i ett försök till tvistlösning.

För många av de privata värdarna är det branschorganisationen Fastighetsägarna som förhandlar. Där menar Tomas Ernhagen, chefsekonom, att de hyresavtal som hittills är klara med andra aktörer inte alls täcker kostnadsökningarna. Han har till och med

kallat uppgörelserna för "orimliga". Fastighetsägarna står tills vidare också fast vid sitt krav på över 9 procent hyreshöjning i Stockholmsområdet.

– För många bostadsrättsföreningar kommer månadsavgiften att behöva höjas med 15–20 procent eller mer. Att hyresrätterna befinner sig i samma verklighet är det mycket svårt att få förståelse för, säger Tomas Ernhagen.

Flera klara hyresavtal med Fastighetsägarna om 2023 finns ännu inte i landet. I Stockholm gör Fastighetsägarna ett fjärde förhandlingsförsök nu på tisdagen.

Vid Sveriges allmännyttan är Håkan Larsson ekonomichef och den som nära följer utvecklingen för de kommunala bostadsbolagen och deras förhandlingar. Han konstaterar att årets hyreskrav varierar med kostnadsläget i varje kommun och bostadsbolag. – Spännvidden i årets krav från landets allmännyttiga bolag är mellan 3 och 10 procent.

– Att vissa bolag redan har avtalat lägre hyreshöjningar kan bero på att de har långvarigt bundna avtal om sådant som energi och räntor. Men det förekommer också att allmännyttiga bolag sänker

avkastningskraven under ekonomiskt svåra år som nu, säger Håkan Larsson.

Enligt fastighetsbolagens branschorganisationer är det typiskt att låga hyreskrav ger snabba avtal, medan höga hyreskrav leder till långsamma och krångliga förhandlingar. På så vis är de riktigt låga höjningarna i de första avtalen troligen inte representativa för hur årets förhandlingsrundor slutar.

– Ingen vill att det ska bli retroaktiva hyreshöjningar, men det tar nog en eller ett par månader till innan det är klart för allmännyttan i till exempel Stockholm, säger Håkan Larsson.

Även om Fastighetsägarna inte säger det rakt ut, tycks dock ingen förvänta sig hyreshöjningar på lika hög nivå som inflationen när förhandlingarna är klara.

– Det är jättesvårt att säga var olika avtal hamnar, men det blir under konsumentprisindex i varje fall, säger Håkan Larsson.

Hyreshöjningar klart under KPI blir 2023 i så fall en skiljelinje mot ägt boende. Utan den kunde som hyresförhandling ger, måste de flesta villa- och bostadsrättsägare räkna med höjningar över KPI eftersom räntor och el ökat ännu mer, och rörliga avtal är det vanligaste. Till exempel beräknade UC nyligen att det krävs kraftiga höjningar i många bostadsrättsföreningar, ibland kring 40 procent.

Vid Hyresgästföreningen konstaterar Erik Elmgren att 2023 i så fall blir första året på länge som hyresgästen har ekonomisk fördel.

– Ända sedan 2008 har sådant som ränteavdrag och ROT gynnat det ägda boendet mer än hyresrätter.

”

Vi har nått en rad överenskommelser för 2023 på 2–4 procent. Det är nivåer som visar att det går att kompromissa.

Erik Elmgren, förbundschef på Hyresgästföreningen.

Johan Hellekant
johan.hellekant@svd.se



I Stockholm står privata fastighetsägare och allmännyttan långt ifrån vad Hyresgästföreningen vill acceptera. Till exempel har Stockholms allmännyttan krävt 8,7 procent. Förhandlingarna har strandat och lämnats över till Hyresmarknadskommittén, HMK, i ett försök till tvistlösning. Foto: Simon Rehnström



Programmerare tar hjälp av artificiell intelligens. Foto: Annika Byrde/NTB/TT

Tech brief: AI förvandlar text till kod



Apple letar sig bort från Kina och programmerare tar hjälp av AI.

■ **Oro i "Iphone city".** Apple ska accelerera flytten av produktion från Kina. Det är huvudbudskapet i Wall Street Journals artikel, som bygger på anonyma uppgifter. Teknikjätten sägs blicka mot både Indien och Vietnam i ett försök att bli mindre beroende av exempelvis taiwanesiska Foxconn. Coronaprotester och oro i den kinesiska staden Zhengzhou, känd som "Iphone city", ska ha påskyndat Apples planer.

■ **Kodarens AI-trick.** Skriv en mening och se den förvandlas till en bild. Detta har fått många att förstå hur smart artificiell intelligens håller på att bli. Sedan i somras finns samma sak för programmerare. Github Copilot förvandlar en helt vanlig mening till datorkod. Verktöget föreslår också automatiskt fortsättningen på kod som programmeraren skriver. En medlem i svenska Facebook-gruppen "kodapor" skriver att hen numera tillverkar 90 procent av sin kod med "direkt stöd" från Copilot.

■ **Dagens lästips:** Expressens Amina Manzoor läser Kalle Anka – och hittar en serie om

Tech brief

■ **Ligg steget före** – få Tech brief i din mejlkorg. Varje morgon samlar vi upp de viktigaste nyheterna från det nya näringslivet.

Prenumerera på nyhetsbrevet på: [SvD.se/story/tech-brief-nyhetsbrev](https://svd.se/story/tech-brief-nyhetsbrev)

hur "Enol Skum" pumpar kryptovalutor.

■ **It-attack:** Sveriges a-kassor skjuter upp torsdagens planerade utbetalningar efter ett cyberangrepp.

■ **Tech briefs julkalender fortsätter: Lucka 6:** Det är inget snack om vad Klarna-grundaren Sebastian Siemiatkowski får. En prenumeration på Twitter Blue, så att han kan redigera sina ofta lite slarvigt formulerade sluggertweets i efterhand. Kostnaden på 8 dollar i månaden snoozar vi såklart långt in i framtiden. Varför betala nu när man kan betala senare? God jul Sebastian!

Erik Wisterberg
Reporter
erik.wisterberg@svd.se

Fjärrvärmebolag granskas

Boende i ett område i Norsborg, söder om Stockholm, tvingas betala dubbel anslutningsavgift till Södertörns Fjärrvärme AB. Annars blir de utslängda från fjärrvärmenätet, enligt anmälan från flera kunder.

Nu ska Energimarknadsinspektionen (EI) granska fjärrvärmebolaget.

"Beroende på vad som framkommer i vår granskning kom-

mer vi undersöka om vi behöver föreslå en ändring i fjärrvärmelagen. Det är inte meningen att man ska behöva betala dubbla anslutningsavgifter", skriver Jonas Grape, jurist på EI, i ett pressmeddelande.

Fjärrvärmebolaget har motiverat den extra anslutningsavgiften, för kunder som redan är anslutna, med att det behövs ökade intäkter för att lägga nya rör. **TT**