

Trepartens gemensamma vägledning inför de årliga
hyresförhandlingarna

Innehåll

Vägledning årsförhandlingarna

Innehåll

Trepartens gemensamma vägledning inför de årliga hyresförhandlingarna.....	1
Innehåll	2
Trepartens gemensamma vägledning inför de årliga hyresförhandlingarna.....	3
1 Inledning	3
2 En sammanvägning av kostnader och perspektiv	3
3 Den allmänna kostnadsutvecklingen (ingångsvärden)	4
4 Hyresvärdarnas perspektiv.....	4
5 Hyresgästernas perspektiv	5
6 Förvaltningskvalitet	5
7 De lokala parternas uppdrag	5
Bilaga 1 Faktorer	6
1 Ingångsvärden i förhandlingen.....	6
1.1 Finansieringskostnader	6
1.2 Lokala taxeförändringar	6
1.3 Förvaltning och underhåll	7
2 Exempel på faktorer utifrån Hyresvärdens perspektiv	7
2.1 Bostadsbehov.....	7
2.2 Förvaltningens lönsamhet	7
3 Exempel på faktorer utifrån Hyresgästens perspektiv	8
3.1 Utveckling av disponibel inkomst	8
3.2 Arbetslöshet.....	8
3.3 Inflation (KPIF eller KPIF-H)	8
Bilaga 2 Uppförandekod vid hyresförhandlingar	9

Trepartens gemensamma vägledning inför de årliga hyresförhandlingarna

Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttta och Fastighetsägarna Sverige avger följande gemensamma vägledning till stöd för de årliga hyresförhandlingarna och ersätter Rekommendationen och tidigare vägledningar.

1 Inledning

Utgångspunkten är att de årliga förhandlingarna ska leda till en stabil och långsiktig hållbar hyresutveckling för hyresgästerna och en stabil och långsiktigt fungerande bostadsförvaltning för hyresvärdarna.

Hyresförhandlingarna ska ske utifrån de lokala förutsättningarna. Den årliga justeringen av de kollektivt förhandlade hyrorna kan och bör därför variera över landet beroende på de faktiska förhållandena. Resultat på andra orter ska inte användas som riktmärken, utan varje överenskommelse ska avspegla de förutsättningar som gäller på orten. Detsamma gäller överenskommelser som inte baseras på denna vägledning.

Hyresförhandlingar bygger på en förtroendefull process. För att de lokala förhandlingarna ska vara framgångsrika behöver respektive part visa förståelse för den andra partens perspektiv och förutsättningar. Genom att sådan hänsyn tas redan i respektive parts inledande budgivning är det Trepartens gemensamma förhoppning att de lokala förhandlingarna snabbare ska leda till en överenskommelse.

I de fall parterna, trots genomförda förhandlingar, inte kan enas finns möjlighet att hänskjuta ärenden till Hyresmarknadskommittén och särskild skiljeman för tvistelösning. De lokala förhandlingarna utgör den primära processen, medan tvistelösning används när en överenskommelse inte kan nås.

Det är parternas gemensamma ansvar att förhandlingarna bedrivs effektivt och utan onödig tidsutdräkt. Detta för att undvika retroaktiva hyreshöjningar och ge hyresgäster och hyresvärdar möjlighet att planera sin ekonomi. Parterna ska verka för att förhandlingen resulterar i överenskommelse och att de respektive tvistelösningsfunktionerna används restriktivt.

Denna vägledning står parterna Sveriges Allmännyttta, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen bakom.

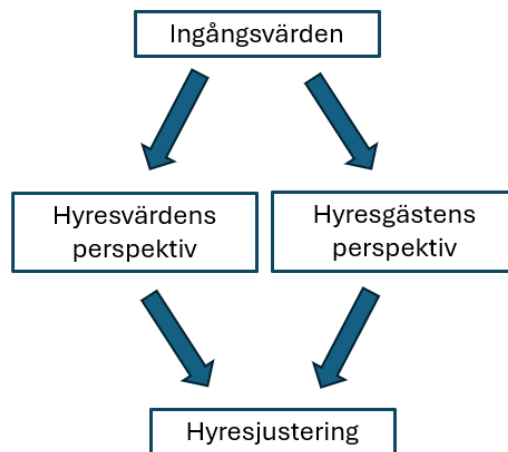
2 En sammanvägning av kostnader och perspektiv

De lokala förhandlingarna ska bedrivas med utgångspunkt från den allmänna fastighetsrelevanta kostnadsutvecklingen och tillgodose såväl fastighetsägarkollektivets som hyresgästkollektivets respektive behov.

I korthet ska förhandlingen enligt denna vägledning bedrivas på följande sätt:

Först ska den generella utvecklingen av fastighetsrelevanta kostnader på den aktuella orten specificeras. Syftet med detta steg är att säkerställa att kostnaderna för att förvalta hyresrätter över tid kan täckas av hyrorna. Givet denna förutsättning ska den beräknade kostnadsutvecklingen relateras till fastighetsägarkollektivets behov av en långsiktigt rimlig avkastning, bibehållen kvalitet och underhållsnivå i verksamheten över tid och hyresgästkollektivets behov av en stabil, förutsebar och rimlig hyresutveckling.

I enlighet med 16 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska parterna motivera de förslag till lösning som de kommit fram till genom denna sammanvägning. Parterna kan också göra lokala överenskommelser som innebär avsteg från denna vägledning, givet att parterna är överens.



3 Den allmänna kostnadsutvecklingen (ingångsvärden)

Här ska de lokala parterna enas om den genomsnittliga utvecklingen av kostnadsfaktorerna under den aktuella perioden. Ingångsvärden i denna förhandling är utvecklingen av fastighetsrelevanta kostnader i form av taxor och avgifter, förvaltning och underhåll samt kapital, såsom dessa specificeras nedan i bilaga 1.

Ingångsvärdena anpassas så långt det är möjligt till ortens förutsättningar och vägs samman kvantitativt genom en inbördes viktning som speglar förvaltningen av hyresrätter. Därefter ska resultatet härifrån relateras med hänsyn till hyresvärdarnas och hyresgästernas perspektiv.

4 Hyresvärdarnas perspektiv

I detta steg ska den allmänna kostnadsutvecklingen på orten relateras till hyresvärdarnas perspektiv och möjlighet att klara av effektiviseringar/besparingar, långsiktigt rimlig avkastning, bibehållen kvalitets- och underhållsnivå för nästa år och

över tid. Utgångspunkten är, som nämnts ovan, att verksamhetens kostnader över tid ska kunna täckas av dess hyresintäkter.

Exempel på faktorer som kan ligga till grund för diskussion återfinns i bilaga 1. När dessa väljs bör de ligga fast under en flerårsperiod, normalt tre år, för att skapa stabilitet, transparens och förutsägbarhet.

5 Hyresgästernas perspektiv

Här ska den allmänna kostnadsutvecklingen relateras mot hyresgästkollektivets perspektiv avseende en rimlig, stabil och förutsebar hyresutveckling. Stabilitet och förutsebarhet uppnås bland annat genom att parterna baserar förhandlingen på flerårssnitt av faktorernas historiska utveckling.

Exempel på faktorer som kan ligga till grund för diskussion återfinns i bilaga 1. När dessa väljs bör de ligga fast under en flerårsperiod, normalt tre år, för att skapa stabilitet, transparens och förutsägbarhet.

6 Förvaltningskvalitet

Parterna är överens om att förvaltningskvalitet förhandlas separat från de årliga hyresförhandlingarna. Treparten har tillsatt en särskild arbetsgrupp med uppdrag att ta fram ett gemensamt underlag om förvaltningskvalitet. Arbetet redovisas i ett separat dokument.

7 De lokala parternas uppdrag

För att underlätta förhandlingarna bör parterna gemensamt gå igenom och söka samsyn kring följande punkter:

- a. Hur taxor, räntor och förvaltnings-/underhållskostnader vägs samman kvantitativt avseende den allmänna kostnadsutvecklingen.
- b. Om det är möjligt bryt ner faktorerna i punkt a till ortens förutsättningar.
- c. Hur hyresgästperspektivet och fastighetsägareperspektivet ska beskrivas och relateras gentemot den allmänna kostnadsutvecklingen:-

Resultatet av ovan kan med fördel dokumenteras och utvärderas för att utgöra grunden för de kommande årens förhandlingar.

Bilaga 1 Faktorer

Nedan presenteras de ingångsvärden som ska användas i förhandlingen (finansieringskostnader, lokala taxeförändringar samt kostnader för förvaltning och underhåll) baserad på innevarande år (i de fall data finns), samt två år tillbaka. De lokala parterna ska, om dessa finns till hands, utgå från de nationella aggregat som tas fram av partsorganisationernas chefsekonomer och så långt som möjligt anpassa dessa till den ort förhandlingen avser.

Därefter presenteras två verktygslådor (en för hyresvärdarna, en för hyresgästerna) med exempel på faktorer som kan användas som stöd i de lokala förhandlingarna.

Parterna bör enas om ett begränsat antal faktorer som normalt ligger fast under tre år. Syftet är att skapa stabilitet, transparens och förutsebarhet i förhandlingsprocessen.

Endast faktorer med tydlig relevans för förhandlingens syfte bör användas. För varje vald faktor bör analysen utgå från en treårsperiod, bestående av innevarande år samt de två närmast föregående åren.

1 Ingångsvärden i förhandlingen

1.1 Finansieringskostnader

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch och en stor del av kapitalet är lånat. Därför är ränteutvecklingen en viktig faktor i beräkningen av de fastighets relaterade kostnaderna. Denna ska beräknas på samma sätt som övriga kostnader, det vill säga som kostnadens genomsnittliga procentuella utveckling under innevarande år samt de två närmast föregående åren.

Ränteförändringars genomslag på bolagens kapitalkostnader skiljer sig åt beroende på skillnader i räntebindingstider. Detta hanteras dels genom trepartsmodellens historiska uppbyggnad, som innebär att räntans påverkan fördelas på tre år, dels genom att kapitalkostnadsutvecklingen ska baseras på en likaviktad korg av olika riskfria räntor med olika löptider. De räntor som ska användas är Riksbankens styrränta samt 2, 5 och 10 åriga statsobligationsräntor.

Utvecklingen för innevarande år ska baseras på senaste prognos från Riksbanken eller Konjunkturinstitutet.

1.2 Lokala taxeförändringar

Taxebundna kostnader utgör en betydande del av fastighetsförvaltningens ekonomi. För att följa de lokala taxeförändringarna kan parterna använda två huvudsakliga källor:

- 1) Nils Holgersson-undersökningen. Siffrorna beräknas som snittet av utvecklingen under innevarande år samt de två närmast föregående år. Om uppgifter för innevarande år saknas, ska detta års siffra utgöra snittet av utvecklingen under de två föregående åren.

- 2) Direkt inhämtning från lokala aktörer. De lokala parterna kan alltså själva inhämta information genom att kontakta det lokala VA-bolaget, det lokala avfallsbolaget och det lokala elnätsföretaget för att få statistik. Data över energipriser kan erhållas via Nord Pool eller Energimarknadsinspektionen.

Länk: [Nils Holgersson | Rapport 2025](#)

1.3 Förvaltning och underhåll

Förvaltnings- och underhållskostnader tas årligen fram av parterna och beskriver kostnadsutvecklingen för bland annat reparationer, löner och övrigt underhåll. Faktorn speglar den nationella prisutvecklingen inom fastighetsförvaltningen och kan användas som en jämförelsepunkt för hur mycket förvaltning och underhåll har ökat över tid.

Siffrorna beräknas som snittet av utvecklingen under innevarande år samt de två närmast föregående år. Om uppgifter för innevarande år saknas, ska denna årssiffra utgöra snittet av utvecklingen under de två föregående åren.

Beräkningen baseras på ett fastighetsförvaltningsindex som tas fram av Svenska Branschindex. Den beräknas enligt samma metod som det fastighetsförvaltningsindex (FFI) som producerades av SCB t.o.m. 2025.

2 Exempel på faktorer utifrån Hyresvärdens perspektiv

2.1 Bostadsbehov

Bostadsbehovet beskriver det långsiktiga behovet av nya bostäder på regional nivå och ger en bild av i vilken utsträckning bostadsmarknaden är i balans eller präglas av underskott. Ett identifierat bostadsunderskott kan indikera ett behov av nyproduktion och långsiktiga investeringar i bostadsbeståndet.

Parterna kan använda Boverkets bedömningar som en strukturell faktor på om det råder ett långsiktigt underskott eller överskott av bostäder på orten eller i regionen. Ett konstaterat bostadsunderskott kan indikera ett behov av ökad byggnation och investeringar, vilket i sin tur kan påverka hyresvärdarnas kostnads- och investeringsförutsättningar. Ett mer balanserat läge eller överskott kan indikera ett lägre investeringsbehov.

Exempel: [beraknat-bostadsbyggnadsbehov-2025-05-27.xlsx](#)

2.2 Förvaltningens lönsamhet

Förvaltningens lönsamhet kan användas som en övergripande faktor på om intäkterna från hyresbeståndet långsiktigt är tillräckliga för att täcka kostnader för drift, underhåll, finansiering och reinvesteringar.

Bedömningen bör göras på en aggregerad nivå och inte baseras på detaljerad granskning av enskilda bostadsföretags räkenskaper. Underlag kan i stället hämtas från rapporten ”Det

ekonomiska läget i allmännyttan” som tas fram av Sveriges Allmännyttta. Alternativt kan data inhämtas från SCB (se exempel nedan).

Exempel: [Branschnyckeltal efter näringsgren SNI 2007 och storleksklass och kvartil. År 2008 - 2024. PxWeb](#)

Val i databasen: Sortera på Tabellinnehåll (välj lämplig post) -> tvåsiffrig-> 68 -> antal anställda -> median -> de tre senaste åren

3 Exempel på faktorer utifrån Hyresgästens perspektiv

3.1 Utveckling av disponibel inkomst

Disponibel inkomst visar hur hushållens ekonomiska resurser utvecklas över tid efter skatt och transfereringar. Måttet ger en samlad bild av hushållens/hyresgästernas betalningsförmåga på orten och är därför relevant vid bedömningen av hur väl hushållen kan hantera förändrade boendekostnader. Uppgifter om disponibel inkomst publiceras årligen av SCB. Efter bästa förmåga kan parterna ta fram data som speglar disponibel inkomst i reala termer (dvs där hänsyn tagits till inflationen), för samtliga hushåll eller för hyresgästerna.

3.2 Arbetslöshet

Arbetslöshet är en faktor för hushållens ekonomiska stabilitet och påverkar både inkomster och trygghet på arbetsmarknaden. En hög eller stigande arbetslöshet innebär att fler hushåll har osäkra inkomster eller riskerar inkomstbortfall, vilket kan påverka möjligheten att hantera ökade boendekostnader på orten.

Exempel: [Befolkningen 15-74 år \(AKU\) efter region, arbetskraftstillhörighet och kön. Kvartal 2005K1 - 2025K3. PxWeb](#)

Val i databasen: Procent -> län -> arbetslösa -> totalt -> de tre senaste åren

3.3 Inflation (KPIF eller KPIF-H)

Inflationen speglar hushållens kostnadsutveckling och påverkar hyresgästernas möjlighet att hantera förändrade boendekostnader. Förändringar i prisnivån för varor och tjänster såsom livsmedel har stor betydelse för hushållens ekonomiska utrymme.

Inflationen bör ställas i relation till hushållens inkomster och därmed beakta den reala utvecklingen. Om den disponibla inkomsten exempelvis ökar med 3 procent samtidigt som inflationen uppgår till 5 procent, innebär det att hushållens köpkraft minskar.

Exempel: [Konsumentprisindex med fast ränta \(KPIF\), 1987=100. Månad 1987M01 - 2025M11. PxWeb](#)

Val i databasen: KPIF, 12-månadersförlänging -> senaste månaden, samt samma månad två föregående år (går även att beräkna årsförändringen genom att ta medel över ett år).

Bilaga 2 Uppförandekod vid hyresförhandlingar

Sveriges Allmännyttta, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige har tagit fram en rekommenderad uppförandekod för det lokala förhandlingsarbetet. Motivet till de gemensamma riktlinjerna är att de lokala parterna ska uppnå en bättre kommunikation och dialog, både och vid förhandlingstillfällena.

Under förhandlingsåret

- Ha god framförhållning i förhandlingsarbetet och visa förståelse för att motparten behöver planera sitt arbete.
- Förstå och respektera varandras interna processer och lägg utifrån det upp förhandlingsarbetet på bästa sätt.
- Återkoppla i rimlig tid när någon har sökt dig.
- Visa respekt för motpartens uppdrag.

Inför möten och förhandlingar

- Var väl förberedd.
- Håll bokade mötestider och kom i tid.
- Vid förhinder: försök i första hand hitta en ersättare. Meddela annars förhinder i så god tid som möjligt, och lämna förslag på ny mötestid vid avbokning.
- Vid planerad frånvaro lämna över till ersättare i god tid.

Under möten och förhandlingar

- Behandla din motpart som du själv vill bli behandlad.
- Tala med varandra, inte förbi varandra.
- Lyssna på motpartens argument och försök att sätta dig in i motpartens situation.
- Ajournera omedelbart om någon går till personangrepp, eller om klimatet för stunden har hårdnat för mycket.