

Rekommendation för de årliga hyres- förhandlingarna



Innehåll

Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna

Inledning och bakgrund	3
Förvaltningskvalitet förhandlas separat	4
Underlätta de årliga förhandlingarna	4
Lokala förutsättningar.....	5

Faktorer till grund för hyresjusteringen vid de årliga förhandlingarna

Lokala faktorer	7
Nationella faktorer	8
Inhämtning av data för faktorerna	9
De årliga lokala förhandlingarna	9
Utvärdering	11

Uppförandekod vid hyresförhandlingar

Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna

Copyright: Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen

Sveriges Allmännyttan
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15, Stockholm
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se

Fastighetsägarna Sverige
Box 16132, 103 23, Stockholm
Drottninggatan 33, Stockholm
Tel 08-613 57 00
info@fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se

Hyresgästföreningen
Box 7514, 103 92 Stockholm
Norrländsgatan 7, Stockholm
Tel 0771-443 443
info@hyresgastforeningen.se
www.hyresgastforeningen.se





Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna

Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännyttiga föreslår att följande faktorer ligger som grund för de årliga hyresförhandlingarna från och med förhandlingsåret 2023.

Parterna har också träffat överenskommelser rörande systematisk hyressättning och förvaltningskvalitet, vilka redovisas i särskild ordning.

Inledning och bakgrund

Denna rekommendation ska ses som ett stöd för parterna vid de årliga förhandlingarna.

Sedan lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft 2011 har parterna sökt finna gemensamma metoder för att genomföra de årliga hyresförhandlingarna. Denna rekommendation är ett försök att ge de lokala parterna konkreta verktyg för att genomföra de lokala förhandlingarna.

I dagsläget finns ingen av parterna gemensam rekommenderad struktur eller grund för de årliga förhandlingarna. Det går att hitta likheter i vilka faktorer som hanteras, men det ser olika ut i olika delar av landet. Faktorerna har dessutom inte använts på ett strukturerat sätt. Denna rekommendation avser att lägga grunden för en mer strukturerad diskussion i de årliga förhandlingarna.

Parterna är medvetna om att dessa parametrar inte är exakta i sin utformning. Det innebär att de ska utvärderas varje år. Parterna är dessutom medvetna om att parametrarna kan komma att förändras och skifta över tid.

Parterna är sedan tidigare överens om fyra grundprinciper för de årliga hyresförhandlingarna.

Förhandlingarna ska:

- Föras genom förhandling av lokala parter
- Skapa och ge rätt incitament för både hyresvärdar och hyresgäster
- Vara långsiktigt ekonomiskt hållbara
- Vara konjunkturstabila

Det är mot den bakgrunden som faktorerna i denna rekommendation ska användas.

Förhandlingar bygger på tillit och förtroende. De lokala parterna har ett gemensamt ansvar för att det råder ett bra och konstruktivt förhandlingsklimat. Till förhandlingarna kommer man alltid förberedd, med ett tydligt mandat samt med en vilja att föra förhandlingen framåt.

Förhandlingar på bostadshyresmarknaden handlar om mer än bara den årliga förhandlingen. Det är viktigt att det finns en fungerande plattform för upprätthållande av relationer under hela förhandlingsåret. Parterna har tillsammans tagit fram förhållningsregler för förhandlingarna (se bilaga A).

Förvaltningskvalitet förhandlas separat

En annan förutsättning för att uppnå syftet med denna rekommendation är att förvaltningskvalitet förhandlas separat, förslagsvis i samband med de årliga förhandlingarna. Anledningen till den ordningen är att parterna är överens om att förvaltningskvalitet är en bruksvärdesfaktor. De årliga förhandlingarna däremot hanterar bland annat kostnadsförändringar inom ramen för fastighetsförvaltningen.

Inom ramen för trepartssamarbetet har det också utarbetats rekommendationer/råd kring hur parterna kan arbeta med systematisk hyressättning samt förvaltningskvalitet.

Underlätta de årliga förhandlingarna

Syftet med denna rekommendation är att underlätta för de lokala parterna att genomföra förhandlingarna lokalt. Genom att parterna har enats om vilka faktorer som ska utgöra förhandlingsunderlaget för de årliga förhandlingarna skapas en gemensam plattform för parterna att utgå ifrån. Faktorerna ringar in de områden som parterna lokalt ska använda i den kommande förhandlingen, för att så långt som möjligt skapa förutsättningar för parterna att komma överens utan att behöva använda parternas tvistelösningsfunktioner.

För medlemmar i Sveriges Allmännytta finns Hyresmarknadskommittén (HMK) som tvistelösningsorgan. För medlemmar i Fastighetsägarna pågår ett utvecklingsarbete tillsammans med Hyresgästföreningen – med utgångspunkt i förslagen och lagstiftningen baserad på utredningen Ett oberoende tvistelösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (DS 2021:23) – för att åstadkomma en tvistelösning samt medling.

Förutsättningarna för framgångsrika hyresförhandlingar är relativt enkla och bygger på en gemensam syn på förhandlingsunderlag och ett ömsesidigt förtroende. För-

handlingarna ska föras inom det kollektiva förhandlingssystemet och utifrån de olika lokala förutsättningarna.

Förberedelser inför de årliga förhandlingarna bör ske utifrån en strukturerad dialog i ett möte – digitalt eller fysiskt – med de förhandlande parterna. Därefter ska en framställan göras utifrån de lokala förutsättningar som utgör grunden för behovet av en hyresjustering inför kommande år.

Parterna är överens om att den årliga hyresjusteringen ska ske skyndsamt, vilket innebär en förhandlingsperiod om högst 3 månader eller 90 dagar. Parterna är också överens om att tvistelösningsfunktionen ska användas restriktivt och att det är viktigt att parterna uttömmar förhandlingarna innan ärenden skickas till tvistelösning.

Utgångspunkten enligt hyreslagen är att det råder avtalsfrihet när det gäller att bestämma hyran vid ingående av ett hyresavtal, men parternas frihet påverkas av bestämmelser i både hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Hyresgästernas sociala skyddsbehov tas tillvara genom reglerna om besittningsskydd samt bruksvärdessystemet och dess koppling till det kollektiva hyresförhandlingssystemet.

Hyresförhandlingslagen och jordabalkens kapitel 12, den så kallade hyreslagen, har inte reglerat de årliga förhandlingarna. Det framgår inte av lagstiftningen att årliga förhandlingar sker och inte heller vilka grunder som de ska utgå ifrån. Det har varit upp till parterna att skapa praxis för den årliga justeringen, vilken ska hantera såväl den allmänna kostnadsutvecklingen och den ekonomiska utvecklingen som de lokala förutsättningarna.

Lokala förutsättningar

Hyresförhandlingar ska ske utifrån lokala förutsättningar. Det innebär att den årliga generella justeringen av de kollektivt förhandlade hyrorna både kan och bör variera beroende på de faktorer som påverkar förutsättningarna för att förvalta och utveckla hyresbostäder långsiktigt, samt hyresgästens behov av trygghet, förutsägbarhet och en stabil hyresutveckling.

I god tid före en kommande förhandlingsframställan bör de lokala parterna träffas för att diskutera och utvärdera erfarenheter från den tidigare förhandlingsomgången. Syftet med dessa möten är att bygga relationer samt diskutera förutsättningar och tidsplan inför kommande års förhandlingar. Parternas diskussion bör ske utifrån dessa rekommendationer. De faktorer som bör diskuteras och utgöra underlag för handlingen redovisas nedan.



Faktorer till grund för hyresjusteringen vid de årliga förhandlingarna

Faktorerna är de bakomliggande grunder som den årliga hyresjusteringen vilar på. De ska inte staplas på varandra utan ringar istället in inom vilka områden som förhandlingarna ska föras – det vill säga det som motiverar att hyran ska justeras mellan ett år och ett annat, förutsatt att bruksvärdet inte har förändrats. Det är den procentuella utvecklingen av faktorerna mellan åren som ska utgöra grunden för förhandlingsunderlaget. Kostnadsförändringar inom alla dessa områden ska alltid bedömas utifrån den aktuella ortens förutsättningar och balanseras mot möjliga effektiviseringar och besparingar.

Lokala faktorer

1. Taxebundna avgifter (Nils Holgersson-undersökningen)

Elektricitet, vatten och avlopp, sophantering och återvinning samt värme ingår i de kostnader som benämns taxebundna avgifter. Prisutvecklingen för inköp av el, vatten, avlopp och avfallstjänster har hyresvärden inte någon rådighet över, eftersom den avgörs av lokala infrastrukturbolag. Dessa prisförändringar påverkar alla boendeformer på orten och bör därför återspeglas i de årliga förhandlingarna om justering av hyrorna i hela beståndet. Beror på beståndets modernitets- och effektivitetsgrad slår prisförändringarna igenom olika i kostnadsutvecklingen, vilket bör beaktas lokalt. Även utrymmet för effektivisering är en viktig parameter lokalt. I det fall IMD (individuell mätning och debitering) finns i de fastigheter som förhandlas behöver även detta beaktas.

Statistik om utvecklingen av de taxebundna kostnaderna hämtas från Nils Holgersson-undersökningen, som alla parter avser att medverka i. Kända taxeförändringar för det kommande året (förhandlingsåret) kan räknas med i underlaget.

<http://nilsholgersson.nu/rapporter/rapport-2021/totalt-2021/>

2. Förvaltnings- och underhållskostnader

Underhålls- och förvaltningskostnader har stor betydelse i de årliga hyresförhandlingarna. Sveriges Allmännyttan tar årligen fram ekonomisk statistik och nyckeltal avseende förvaltning och drift. Statistiska centralbyrån (SCB) sammanställer årligen



ett fastighetsförvaltningsindex (FFI) på uppdrag av Fastighetsägarna Mittnord. Utöver detta finns statistik för förvaltnings- och driftskostnader tillgängligt på enskild företagsnivå.

Parterna är överens om att tillsammans med SCB utveckla ett fastighetsförvaltningsmått som ska ägas gemensamt av parterna i syfte att vara den faktor som beskriver förvaltnings- och underhållskostnader.

Nationella faktorer

3. Räntor

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch som kräver en betydande andel extern finansiering. Räntan är relevant för kostnadsförändringen i fastighetsbranschen, eftersom en stor del av kapitalet är lånat och bör ha stor påverkan på hyresutvecklingen.

Ränteutvecklingen ska mätas utifrån den faktiska nivån av ett genomsnitt av reporäntan samt längre obligationsräntor: 2-åriga, 5-åriga och 10-åriga obligationsräntor.



4. BNP per capita och BNP

Att spegla samhällsekonomin utveckling i stort är relevant av flera skäl i de årliga hyresförhandlingarna. Hyresutvecklingen behöver förhålla sig till den samhällsekonomiska utvecklingen för att balansera hyresgästernas möjlighet till god fastighetsförvaltning och en stabil, långsiktig hyresutveckling med hyresvärdarnas behov av utveckling och avkastning på fastigheterna. Såväl BNP per capita som BNP är relevanta mått i detta sammanhang.

Bruttonationalprodukten, BNP, beskriver storleken på ett lands ekonomi och beräknas genom att man summerar värdet av alla varor och tjänster som produceras i landet under en viss period, antingen ett kvartal eller ett år. BNP är också det vanligaste måttet som används för att beskriva ekonomisk tillväxt; en ökning av BNP över tid.

Genom att dividera BNP med antalet invånare får man BNP per capita. BNP per capita är ett mått på ett lands produktion där hänsyn tas till befolkningsutvecklingen. Den kan sägas mer påtagligt fånga upp konjunktursvängningars betydelse för den enskilde.

I de årliga förhandlingarna utgör en väl avvägd jämn balans mellan BNP per capita nominellt och BNP nominellt en grund för förhandlingarna. För att finna rätt lokal balans bör också hänsyn tas till varierade förutsättningar för den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, exempelvis om det är en avfolkningsbygd eller ett tillväxtområde.

Både BNP och BNP per capita kan variera kraftigt mellan olika år, inte minst i samband med kriser. För att minska kraftiga fluktuationer ska därför medelvärden för utvecklingen av BNP och BNP per capita mätas utifrån de senaste tre årens utveckling samt innevarande år (historiska data för sex månader samt prognos för sex månader). Genom denna metod blir hyresutvecklingen över tid jämnare, vilket ökar förutsägbarheten för både hyresgästen och hyresvärden.

5. KPIF-H

Konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) mäter den genomsnittliga prisutvecklingen exklusive påverkan av ränteförändringar för den privata inhemska konsumtionen och de priser som konsumenten betalar för vissa produkter. Måttet ger därmed en indikation på utvecklingen av det kollektiva värdet av nyttjandet av hyresbostäder i förhållande till värdeutvecklingen hos andra varor och tjänster.

Ett bekant faktum med måttet är att hyresökningar i sig ingår i KPIF. Boendekostnader utgör cirka 20 procent av den "korg" som utgör grunden för KPIF. Det vore idealt att exkludera hyran från den korg av varor som utgör inflationsmåttet för att få en bättre uppfattning om övriga varors prisutveckling, eftersom hyresjusteringar förstärker inflationen vid en hyreshöjning. SCB har gjort en analys av måttet, vilket påvisar att KPIF-H (minus hyra) har följt KPI med fast ränta (KPIF) relativt väl under de senaste 15 åren.

KPIF-H föreslås utgöra en underliggande parameter vid de årliga förhandlingarna.

Inhämtning av data för faktorerna

Den för parterna kanske största förändringen i rekommendationen är att förhandlingarna främst ska utgå från historiska data i stället för prognoser. Detta görs för att underlätta för parterna att komma överens. Idag ägnas en mycket stor del av tiden till att försöka komma överens om vilken verklighetsbild och vilken prognos som är mest korrekt för det kommande året. För att undvika detta är parterna överens om att ett genomsnitt av historiska data från de senaste två åren, samt för det första halvåret under innevarande förhandlingsår, ska användas för samtliga faktorer (förutom för BNP).

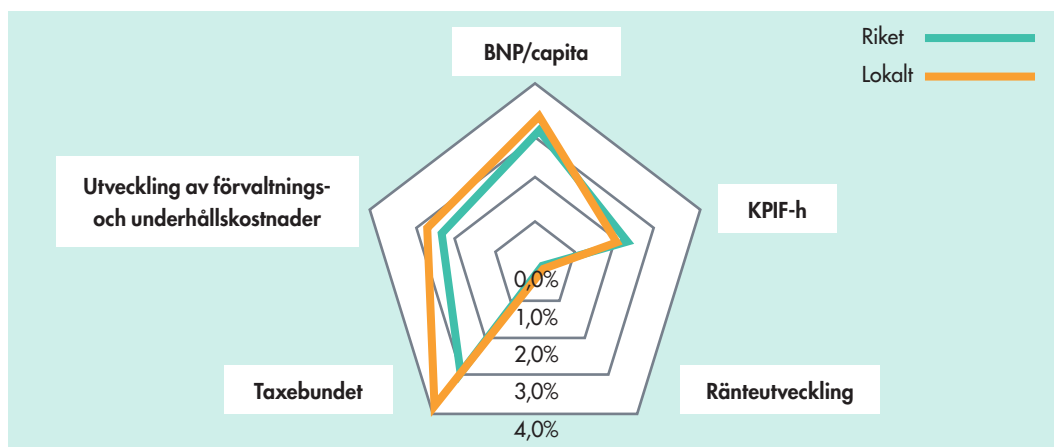
Historiska data inhämtas gemensamt av parterna inför förhandlingarna.

- Räntor och KPIF-H ska bestå av historiska data för två år samt innevarande år (historiska data för sex månader samt prognos för resterande sex månader). Brytpunkten är den 30 juni.
- För BNP och BNP per capita tas ett genomsnitt av de tre föregående åren samt innevarande år (kända data fram till brytpunkten, samt prognos).
- För taxor i Nils Holgersson-undersökningen är data historiska, men för innevarande år inhämtas data i form av kända taxor och avgifter från respektive kommun. Detta eftersom Nils Holgersson-rapporterna uppdateras efter det att förhandlingarna har kommit i gång.

Parterna är medvetna om att övergången till att använda historiska data under det första året kan bli komplicerad. Eventuella förändringar som kan förväntas under det kommande året kommer dock tillbaka nästkommande år och parterna kommer då att ha med dem i förhandlingsunderlaget. Att använda ett genomsnitt skapar också en mer jämn hyresutveckling, vilket gynnar både hyresvärd och hyresgäst.

De årliga lokala förhandlingarna

Att utgå från de fem faktorerna ovan kommer att ge hyresförhandlingarna ett bra utgångsläge. Genom att på detta sätt ringa in förhandlingarna ges härmed goda förutsättningar att skyndsamt komma igång och därmed slutföra förhandlingarna inom ramen på tre månader. Legitimiteten skapas emellertid genom att förhandlingarna bedrivs på lokal nivå.



Hyresgästernas möjlighet att kollektivt delta i förhandlingarna är en grund i hyresförhandlingslagen. Genom detta, samt utgångsläget i de fem faktorerna, söker parterna förhandla fram en årlig hyresjustering som är rimlig utifrån såväl hyresvärdens som hyresgästens perspektiv.

Fastighetsägare är olika i sin sammansättning och vad de för stunden satsar på. Därmed är viktning av faktorerna en viktig process i förhandlingarna. Den årliga förhandlingen syftar således till att väga samman de olika delarna av förhandlingsunderlaget, det vill säga påverkan av parametrarna, till en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter.

Utgångspunkten är att hyresvärderna ska klara sina åtaganden med bibehållen kvalitet, underhållsnivå och avkastning för nästkommande år och även över tid, samt att hyresgästen får en rimligt hållbar, stabil och förutsebar hyresutveckling.

I slutändan handlar förhandlingen om att de lokala parterna når en överenskommelse och att det finns en balans mellan de olika intressena vid bedömningen av påverkan från faktorerna ovan. Med det sagt syftar inte förhandlingen till att indexera de olika delarna till varandra, utan uppdraget till de lokala parterna är att göra en sammanvägning av alla parametrar som renderar en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter.

Då det råder avtalsfrihet är parterna lokalt fria att föra in faktorer som är av betydelse för den enskilda förhandlingen, om parterna är överens om detta. Grunden för förhandlingen bör dock vara dessa rekommenderade faktorer.

Hur de påverkar bostadsförvaltningen och marknads- och kostnadsstrukturen på orten kan illustreras genom ett så kallat spindeldiagram. Spindeldiagrammet kan utgöra en utgångspunkt för att fastställa inom vilka procentuella ramar som en slutgiltig överenskommelse kan tecknas. Under förhandlingen bör parterna bedöma och beskriva i vilken utsträckning som orten och den lokala hyresmarknaden påverkas av de olika parametrarna. Parametrarna ska således inte summeras ihop, utan hanteras var och en för sig.

Övriga förutsättningar som förenklar det lokala förhandlingsarbetet

Båda parter har ansvar för att vårda relationer och underhålla de överenskommelser som har träffats. Gemensamt syftar en utveckling utifrån dessa rekommendationer till att parterna verkar för en struktur för förhandlingsarbetet som leder till en högre grad av objektivitet och minskad sårbarhet genom minskat personberoende. Ett sådant löpande utvecklingsarbete kan ske genom att parterna kontinuerligt genomför strukturerade hyresdialoger.

En rekommendation är också att bilda lokala/regionala treparter som tillsammans

utvärderar genomförda förhandlingar samt arbetar med utveckling av hyresfrågor lokalt genom exempelvis systematisk hyressättning.

Tillämpning av rekommendationen

De lokala förhandlingarna på hyresmarknaden sker genom två- eller trepartsförhandlingar och vilar i grunden på en förhandlingsordning tecknad mellan parterna. Förhandlingsordningar tecknas ofta per fastighet, men kan även tecknas för samtliga fastigheter hos en enskild fastighetsägare. De årliga hyresförhandlingarna genomförs för varje förhandlingsordning. En förhandling via ombud kan genomföras med flera förhandlingsordningar vid samma förhandlingstillfälle, men varje förhandling är unik och ska genomföras individuellt.

Förhandlingarna utförs av hundratals individer med olika erfarenhet och med olika perspektiv. Denna rekommendation är något helt nytt och föreslår en ordning där önskad effekt kommer att ta tid. Därav blir det viktigt att löpande följa det lokala arbetet, för att under pågående förhandlingsomgång kunna ge stöd till de förhandlande parterna.

Implementering

Parterna ska till förhandlingsåret 2023 utarbeta ett gemensamt underlag som bygger på denna överenskommelse. Underlaget ska vara tillgängligt i god tid innan förhandlingarna börjar.

Denna rekommendation innebär en utveckling av dagens system för de årliga förhandlingarna. Det är därför viktigt att parterna gemensamt erbjuder de lokala parterna information och utbildning om parametrarna och hur de ska användas.

Utvärdering

Rekommendationen har tagits fram av treparten genom en kompromiss, vilket innebär att det är av yttersta vikt att årligen utvärdera och utveckla rekommendationen. Detta för att säkerställa att de tre parterna känner lika stort ägarskap och trygghet med att rekommendationens syfte uppnås; ett robust och långsiktigt hållbart underlag för framgångsrika hyresförhandlingar.

Ett stabilt förhandlingssystem ger goda förutsättningar att hantera att faktorerna inom systemet kan komma att förändras över tid, även om någon sådan förändring nu inte är aktualiserad. Parterna behöver därför tillse att denna rekommendation följer samtiden.

Det är av yttersta vikt att noga följa hur de lokala parterna arbetar, så att erfarenheterna tas tillvara inför kommande förhandlingsarbete. Parterna har tillsatt en arbetsgrupp med uppdrag att arbeta med tillämpningen av rekommendationen samt årligen genomföra en utvärdering med tillhörande rapport till trepartens styrgrupp. Arbetsgruppen kan i rapporten komma med förslag på förändringar för kommande års rekommendation. En första utvärdering ska genomföras senast i maj 2023, då faktorerna och denna rekommendation ses över i sin helhet. Arbetet med att utveckla ett gemensamt fastighetsförvaltningsmått ska påbörjas snarast.

Denna rekommendation står parterna Sveriges Allmännyttas, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen bakom.

Stockholm den

Marie Linder
förbundsordförande

Anders Holmestig
vd

Anders Nordstrand
vd



Uppförandekod vid hyresförhandlingar

Sveriges Allmännytt, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige har inom ramen för trepartsförhandlingarna om grunder för de årliga förhandlingarna 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 löpande under året och vid förhandlingstillfällena.

Under förhandlingsåret

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

Inför möten och förhandlingar

- Var väl förberedd. Förbered underlag i god tid.
- 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 inte ett förhandlingsärende öppet, utan lämna i stället över till ersättare i god tid.

Under möten och förhandlingar

- Ha en positiv attityd.
- 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.

Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna

Denna rekommendation ska ses som ett stöd för parterna vid de årliga förhandlingarna.

Sedan lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft 2011 har parterna sökt finna gemensamma metoder för att genomföra de årliga hyresförhandlingarna. Denna rekommendation är ett försök att ge de lokala parterna konkreta verktyg för att genomföra de lokala förhandlingarna.

I dagsläget finns ingen av parterna gemensam rekommenderad struktur eller grund för de årliga förhandlingarna. Det går att hitta likheter i vilka faktorer som hanteras, men det ser olika ut i olika delar av landet. Faktorerna har dessutom inte använts på ett strukturerat sätt. Denna rekommendation avser att lägga grunden för en mer strukturerad diskussion i de årliga förhandlingarna.

Parterna är medvetna om att dessa parametrar inte är exakta i sin utformning. Det innebär att de ska utvärderas varje år. Parterna är dessutom medvetna om att parametrarna kan komma att förändras och skifta över tid.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15, 2 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se