

Trepartens vägledning: Hyresförhandlingarna 2026



Trepartens gemensamma vägledning inför de årliga hyresförhandlingarna 2026

Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttas och Fastighetsägarna Sverige avger följande gemensamma vägledning till stöd för tillämpningen av ”Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna”, beslutad av de tre partsorganisationerna i maj 2022 (nedan Rekommendationen).

En sammanvägning i tre steg

De lokala förhandlingarna ska bedrivas med utgångspunkt från en sammanvägning i tre steg enligt följande.



De fem faktorerna som beskrivs i Rekommendationen ska användas som underlag för sammanvägningen. De tre stegen kan sammanfattas enligt följande:

I det första steget ska den generella utvecklingen av företagsrelaterade kostnader på den aktuella orten specificeras. I steg två ska den allmänna kostnadsutvecklingen på orten relateras till fastighetsföretagens behov av en långsiktigt rimlig avkastning, bibehållen kvalitet och underhållsnivå över tid. I det tredje steget ska samma utveckling relateras till hyresgästkollektivets behov av en rimlig och förutsebar hyresjustering. 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, i enlighet med Rekommendationen, träffa lokala överenskommelser som innebär avsteg från Rekommendationen. Allt under förutsättning att parterna är överens.

1. Den allmänna kostnadsutvecklingen

I detta steg ska de lokala parterna enas om den genomsnittliga utvecklingen av kostnadsfaktorerna under den aktuella perioden. Ingångsvärden i denna förhandling är utvecklingen av de faktorer som anges i detta dokument under kapitel 5 och som specificeras årligen av trepartens chefsekonomer.

De lokala parterna ska utgå ifrån en kvantitativ beräkning av kostnadsutvecklingen utifrån Rekommendationens faktorer för taxor, förvaltning/underhåll samt räntor. Ingångsvärdena enligt chefsekonomernas årliga sammanställning anpassas så långt det är möjligt till ortens förutsättningar och vägs samman kvantitativt genom en inbördes viktning som parterna förhandlar om lokalt.

I de följande två stegen ska resultatet i det första steget justeras med hänsyn till den allmänna kostnadsutvecklingen på orten och dess betydelse för hyresvärdar och hyresgäster.

2. Lokala förutsättningar

Lokala förutsättningar kan innebära såväl det enskilda bostadsföretagets specifika förutsättningar, som förutsättningarna för hyresvärdarna på orten i allmänhet, beroende på vad de lokala parterna i respektive förhandling finner lämpligt.

I detta steg ska den allmänna kostnadsutvecklingen på orten relateras till hyresvärdarnas behov av och möjlighet att klara av effektiviseringar/besparingar, långsiktig rimlig avkastning, bibehållen kvalitet- och underhållsnivå för nästa år och över tid.

Den kvantitativa beräkningen i steg 1 ska modifieras baserat på ortens övriga ekonomiska utveckling. Parterna kan till exempel använda det nationella BNP-faktorn som en indikator. Om förhandlingen exempelvis avser en ort där behovet av fler bostäder är stort bör en allmänt god ekonomisk utveckling leda till en högre hyresjustering än vad som motiveras av kostnadsutvecklingen. Omvänt kan förhandlingen leda till en lägre hyresjustering om orten har en svag ekonomisk utveckling.

3. Hyresgästernas intresse

I detta steg ska hyresjusteringen som framkommit i steg 1 och steg 2 vägas mot hyresgästkollektivets behov av en rimlig, stabil och förutsebar hyresutveckling. Stabilitet och förutsebarhet uppnås genom att parterna baserar förhandlingen på flerårsnitt av faktorernas historiska utveckling.

Hyresjusteringens rimlighet för hyresgästerna hanteras med hjälp av BNP- och inflationsfaktorerna. I detta steg kan till exempel KPIF-H vara ett mått på hushållens kostnadsökningar. Hög KPI kan motivera att hyresjusteringen blir något lägre medan låg KPI kan motivera att hyresjusteringen blir något högre. BNP-faktorn kan på motsvarande sätt användas som indikator för exempelvis arbetslöshet. Bedömningen i denna del bör göras utifrån den allmänna samhällsekonomiska situationen som helhet.

Förvaltningskvalitet

Parterna är överens om att förvaltningskvalitet förhandlas separat från de årliga hyresförhandlingarna.

De fem faktorerna

Sammanställning av de fem faktorerna avseende 2026 ska vara enligt följande:

Källor	Sammanfattning av parametrarna	2022	2023	2024	2025	Snitt
Nils Holgersson	Taxebundna avgifter		11,1	0,8	6,0	6,0
SCB	Förvaltning och underhåll		5,0	2,3	3,7	3,7
KI, Rb	Räntekostnader		59,4	-8,9	-10,8	13,2
KI	BNP och BNP/capita (KPIF-justerat)	7,0	5,4	3,9	1,9	4,6
SCB, KI	KPIF-H (inflation)		6,2	1,7	2,2	3,4

Förklaring till tabell

Taxebundna avgifter har hämtats från Nils Holgersson-rapporterna. 2025 års siffra är beräknad som snittet av utvecklingen under 2023 och 2024. Skälet till detta är att uppgifter för 2025 publiceras först i oktober/november. Då ska tabellen uppdateras.

Förvaltning och underhåll utgörs av FFI exklusive de poster som ingår i taxebundna avgifter samt räntekostnader, för att undvika dubbelräkning. Precis som för FFI är siffran för 2025 beräknad som snittet av utvecklingen under 2023 och 2024. Skälet är detsamma. Den slutliga statistiken för 2025 publiceras först i oktober/november. Då ska tabellen uppdateras.

Räntekorgen visar den procentuella utvecklingen av de ingående årens snittränta för de fyra "riskfria" räntor som ingår i korgen plus en räntemarginal på 1,38 procent, som är den genomsnittliga skillnaden mellan korgen och bostadsobligationer åren 2013–2022. Utvecklingen för 2025 baseras på KI:s helårsprognoser för respektive ränta med undantag för 2-årsräntan, som inte prognostiseras av KI. Beräkningen baseras i stället på den faktiska genomsnittliga utvecklingen under årets första halva. Denna siffra justeras sedan med den genomsnittliga marginal som gäller mellan övriga räntors faktiska utfall (januari till och med juni) och KI:s helårsprognos för dessa räntor.

Beräkningen av KPIF-H (KPIF rensat för hyresförändring) hämtas från SCB. För 2025 baseras siffran på snittet av den faktiska utvecklingen under perioden januari till juni. Denna siffra justeras med den marginal som gäller mellan KPIF:s faktiska utfall under samma period och den helårsprognos för KPIF som finns i KI:s prognosdatabas per den 30/6.

Beräkningen av BNP-faktorn baseras på Konjunkturinstitutets redovisning av utvecklingen i löpande priser. Eftersom statistiken revideras löpande kan siffrorna i tabellen skilja sig från de som redovisades inför förhandlingarna om 2024 års hyresjustering.

Förtydligande av räntefaktorn/kapitalkostnaden

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch och en stor del av kapitalet är lånat. Därför är ränteutvecklingen en viktig faktor i beräkningen av de fastighetsrelaterade 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 räntebindningstider. 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. Eftersom styrräntan har varit negativ under delar av den period som är aktuell, kan beräkningen underlättas genom att addera en marginal som gör talen positiva.

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

De lokala parternas uppdrag

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

- a. Fastställ hur taxor, räntor och förvaltnings-/underhållskostnader vägs samman kvantitativt avseende den allmänna kostnadsutvecklingen.
- b. Bryt ner om möjligt faktorerna i a till ortens förutsättningar.
- c. Fastställ hur avvägningen av den allmänna kostnadsutvecklingen för att äga och förvalta fastigheter mot de lokala förutsättningarna ska ske.
- d. Fastställ hur hyresgästintresset ska beskrivas och hur avvägningen mellan hyresvärdarnas och hyresgästernas intresse ska ske.

Resultatet av ovan dokumenteras och utvärderas för att utgöra grunden för de kommande årens förhandlingar. Dokumentet undertecknas av båda parter.

Frågor och svar kompletterar denna vägledning

Parterna har genom enkäter kartlagt och besvarat frågor efter föregående förhandlingsomgång. Dessa svar samt frågor som besvaras i anslutning till kommande förhandlingar, ska ses som ett komplement till denna vägledning. Publicering kommer ske löpande på www.treparten.se

Vägledning inför de årliga hyresförhandlingarna 2026

Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna Sverige avger följande gemensamma vägledning till stöd för tillämpningen av "Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna", beslutad av de tre partsorganisationerna i maj 2022.

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