

Sveriges Allmännyttas positionspapper om:

Ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling


Kollektiva hyresförhandlingar är bra både för hyresvärdar och för hyresgäster, förutsatt att man är överens om vad som ska ligga till grund för förhandlingarna. I dag råder osäkerhet om detta och på flera orter råder missämja mellan parterna, vilket är skadligt för hyresrätten som upplåtelseform. För att komma tillrätta med problemen föreslår Sveriges Allmännytta:

- **att parterna både centralt och lokalt påtar sig ett gemensamt ansvar för hyresrättens långsiktiga utveckling och konkurrenskraft genom en strukturerad hyresdialog utifrån ett antal överenskomna parametrar, vilken ska utmyнна i den årliga hyresförhandlingen samt**
- **att de tre centrala aktörerna på hyresbostadsmarknaden – Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta – gemensamt ska utveckla ett opartiskt organ med uppgift att lösa hyrestvister.**

Bakgrund

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Enligt denna lag är det övergripande allmännyttiga syftet med ett kommunalt bostadsbolag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Vidare ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer för att konkurrensen med privata fastighetsägare inte ska riskera att snedvridas. Samtidigt ändrades hyreslagen på så sätt att allmännyttans hyresnivåer inte längre är normerande när en hyresvärd och en hyresgäst tvistar om vad som är skälig hyra för en lägenhet.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA IDEELL FÖRENING



Dessa lagändringar har i stor utsträckning påverkat förutsättningarna för att bedriva hyresförhandlingar. Förändringarna innebär att de självkostnads kalkyler för fastighetsförvaltningen som i stor utsträckning tidigare legat till grund för allmännyttans förhandlingar inte längre är relevanta. De har vidare medfört att traditionen inom det privata hyresbostadsbeståndet att träffa förhandlingsöverenskommelser om hyresändring på i princip samma nivå som allmännyttan blivit obsolet.

Den frånvaro av partsgemensamma utgångspunkter för förhandlingarna som därmed uppstått har lett till osäkerhet och på flera orter till missämja mellan parterna. Det har blivit svårare att träffa förhandlingsöverenskommelser på nivåer som bägge parter finner acceptabla. Det är en olycklig utveckling som är skadlig för hyresrätten. Den riskerar att minska upplåtelseformens marknadsandel och göra det mindre intressant att bygga, äga och förvalta hyresbostäder, samtidigt som behovet av hyresrätter är mycket stort. Den skapar också svårigheter att upprätt-hålla kvaliteter i nuvarande fastighetsbestånd.

Kollektiva hyresförhandlingar

Sveriges Allmännytta anser att kollektiva hyresförhandlingar är bra både för hyresvärderna och för hyresgästerna. För hyresvärderna är det ett tidseffektivt och kostnadsbesparande sätt att bestämma många hyror samtidigt. För hyresgästerna innebär det en styrka att kunna företrädas av en professionell aktör. Kollektivt förhandlade hyror är också en förutsättning för att åstadkomma en systematisk hyressättning som speglar hyresgästernas allmänna värderingar av lägenheternas skilda egenskaper, det vill säga bruksvärdet. Det ligger också ett stort värde i att marknadens aktörer själva formar hyressättningen utan statlig inblandning eller reglering.

En förutsättning för att det kollektiva förhandlingssystemet ska fungera på ett effektivt sätt är att det råder en rimlig balans mellan parterna och att man är överens om vad som ska ligga till grund för förhandlingarna. Då kan systemet bidra till stabilitet på hyresbostadsmarknaden och skapa förutsägbarhet för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

Hyresförhandlingslagen anger ramar och villkor för hyresförhandlingarna men säger inget om vilka grunder förhandlingarna ska bygga på. Det är således en uppgift för parterna att komma överens av detta. Parterna har ett gemensamt ansvar för att undanröja den osäkerhet som uppstod i och med den nya lagstiftningen. Ett väl fungerande sätt att bestämma hyran är nödvändigt för att hyresrätten även i framtiden ska vara en attraktiv, konkurrenskraftig och prisvärd upplåtelseform.

Parterna har till viss del olika intressen att slå vakt om i förhandlingarna.

Hyresgästföreningen värnar om nuvarande hyresgästers intresse av låga hyror på ett sätt som av hyresvärdarna upplevs som väldigt kortsiktigt och utan direkt koppling till lokala förhållanden. Hyresvärdarna värnar om företagets ekonomiska stabilitet utifrån ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen. Samtidigt har parterna gemensamma intressen. Båda parter vill värna om hyresrätten som upplåtelseform och önskar en lugn och stabil hyresutveckling samt förutsägbarhet.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA IDEELL FÖRENING

Strukturerad hyresdialog som grund för förhandlingen

För att hyresförhandlingarna ska bli effektiva och leda till överenskommelser som är acceptabla för båda parter krävs en förståelse inte bara för varandras perspektiv utan också för de omvärldsfaktorer som påverkar företagets ekonomi i såväl ett kort- som ett långsiktigt perspektiv. Detta gäller faktorer både på nationell och på lokal nivå. För att vi ska nå dit behöver hyresförhandlingarna bli en naturlig del av en pågående ansvarsfull dialog mellan parterna.

Genom att parterna etablerar en rutin med kontinuerliga planerings- och arbetsmöten utvecklas en förståelse för varandra, goda relationer och gemensamma målbilder för förhandlingens resultat. En sådan strukturerad hyresdialog har goda förutsättningar att bli ett forum för parterna att gemensamt ta ett branschansvar och utveckla hyresrätten för både nuvarande och kommande generationers hyresgäster. Den bidrar också till att skapa ett gott förhandlingsklimat byggt på förtroende mellan parterna.

Inspiration till hyresdialogen kan hämtas från *Prisdialogen – mellan kunder och fjärrvärmeföretag* som är ett samarbete mellan Sveriges Allmännyttas Riksbyggen och Energiföretagen. Samarbetet bygger på insikten att en väl fungerande värmemarknad förutsätter både välinformerade kunder och leverantörer som öppet redovisar hur de ändrar sina priser. Syftet med dialogen är att stärka kundens ställning, att åstadkomma en rimlig, förutsägbar och stabil prisändring på fjärrvärme samt att bidra till ett ökat förtroende för fjärrvärmeleverantörernas prissättning.

Underlaget för hyresdialogen bör vara ett antal nationella och lokala parametrar som har betydelse för bolagets ekonomi och förvaltning samt för den lokala bostadsförsörjningen. På nationell nivå handlar det om makroekonomiska förutsättningar såsom exempelvis konsumentprisindex, byggkostnadsutveckling och marknadsränta. På lokal nivå handlar det om parametrar som påverkar bostadsbehovet och kostnadsnivån på orten såsom befolkningsutveckling, befintligt bostadsbestånd och underhållsbehov, planerad nyproduktion och kostnader för värme, el, vatten och avfallshantering m.m.


Alla parametrar bör studeras i ett flerårigt perspektiv och de scenarier som utvecklas bör ange inriktningen minst tre år framåt för att möta kravet på långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Hyresdialogen kommer på så sätt att fånga upp flera olika aspekter, men fokus ligger på lokala förhållanden och en långsiktigt hållbar ekonomi för bostadsföretaget. Samtidigt blir det lättare att förklara för hyresgästerna vad den nuvarande hyran grundar sig på och varför den behöver höjas.

Tvistlösning

Ett ändamålsenligt kollektivt förhandlingssystem måste inkludera väl fungerande tvistelösningsmekanismer. I det fall en förhandling inte leder till överenskommelse behöver det finnas en möjlighet att lösa tvisten på ett sätt som är effektivt och accepterat av båda parter.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA IDEELL FÖRENING



Sveriges Allmännyttas medlemsföretag har möjlighet att hänskjuta tvister till Hyresmarknadskommittén för i första hand medling och i andra hand beslut, som de lokala parterna följer enligt avtalet om förhandlingsordning. Hyresmarknadskommittén är inte en opartisk instans utan består av samma antal representanter för Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen. Detta förutsätter konsensus för att beslut ska kunna fattas och dessa blir därför oftast en kompromiss.

Privata fastighetsägare har ingen motsvarande möjlighet att få en tvist löst genom ett civilrättsligt organ, utan är hänvisade till hyresnämnden som prövar om den begärda hyran är skälig för varje enskild lägenhet. Denna process tar vanligtvis betydligt längre tid i anspråk än tvistelösning i Hyresmarknadskommittén.

För att underlätta tvistelösning på bostadshyresmarknaden bör ett opartiskt tvistelösningsorgan utvecklas. Tvistande parter inom såväl det privata beståndet som inom allmännyttan bör ha möjlighet att få tvister lösta av detta organ. Hur organet ska utformas och fungera i praktiken bör utredas av det tre centrala aktörerna – Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta – gemensamt.

En utgångspunkt för utredningen bör vara att organet ska kunna avgöra tvister inte bara avseende årlig hyresjustering utan också avseende nyproduktionshyra, presumtionshyra, hyra efter ombyggnad eller reovering och eventuellt systematisk hyressättning. Tvistelösningen ska utgå från de centralt överenskomna parametrar som ska utgöra grund för förhandlingen. En annan utgångspunkt bör vara att tvistelösningens processen ska bekostas med lika stor andel av två tvistande parterna och att parterna genom avtal ska ha förbundit sig att följa organets beslut. Vidare behöver Hyresmarknadskommitténs roll i förhållande till organet utredas.

Sveriges Allmännyttas förslag:

Utveckling av de lokala hyresförhandlingarnas funktionssätt

- De lokala parterna förbinder sig att gemensamt ta ett långsiktigt ansvar för hyresrättens utveckling på orten.
- De lokala parterna genomför årligen en strukturerad hyresdialog, vilken ska utmynna i den årliga hyresförhandlingen.
- Underlaget för hyresdialogen bör vara ett antal nationella och lokala parametrar som har betydelse för bolagets ekonomi, förvaltning och utveckling.
- Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen stödjer de lokala parternas arbete med att ta ansvar för hyresrättens utveckling och genomföra en strukturerad hyresdialog.

Effektivare tvistelösning

- De tre centrala aktörerna – Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta – utvecklar gemensamt ett oberoende tvistelösningsorgan. Detta organ ska kunna pröva kollektiva hyrestvister oavsett om fastighetsägaren eller hyresgästorganisationen är medlem eller inte i någon av organisationerna. Kostnaden för att anlita organet ska de tvistande parterna stå för med lika stor andel.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA IDEELL FÖRENING