

HYRESSÄTTNINGS- OCH FÖRHANDLINGSSYSTEMET

SVERIGES ALLMÄNNYTAS VD-GRUPP FÖR HYROR GER FÖRSLAG TILL UTVECKLING

*Nu tar vi ett
gemensamt
branschansvar!*

Ja!



**April
2018**

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Innehåll

Förord	3
---------------	----------

Sammanfattning	4
-----------------------	----------

Inledning	6
------------------	----------

Uppdraget	8
------------------	----------

Genomförande av uppdraget	8
---------------------------	---

Problemställning	9
-------------------------	----------

Vd-gruppens ställningstagande	10
-------------------------------	----

Vd-gruppens förslag	11
----------------------------	-----------

Den långsiktiga målsättningen för en strukturerad hyresdialog	12
---	----

Införande av förslaget om en hyresdialog	13
--	----

Slutsatser	16
-------------------	-----------

Bilaga 1: Definitioner och utvecklingsarbete	17
---	-----------

1. Bruksvärdessystemet	17
------------------------	----

2. Förhandlingssystemet	19
-------------------------	----

3. Tvistelösning inom hyresmarknadskommittén	20
--	----

4. Regeringens initiativ genom Stråth-samtalen	21
--	----

5. Bakgrund till vd-gruppens förslag utifrån vårens workshops	22
---	----

6. Beskrivning av prisdiallogmodellen för fjärrvärme som referens	24
---	----

Bilaga 2: Hyresmarknadskommitténs 25-punktsprogram	25
---	-----------

Förord

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 skäligen hyra för en lägenhet.

Dessa lagändringar har i stor utsträckning påverkat förutsättningarna för att bedriva hyresförhandlingar. Förändringarna innebär att de självkostnadskalkyler för fastighetsförvaltningen som legat till grund för allmännyttans förhandlingar inte längre är relevanta och inte heller traditionen inom det privata hyresbostadsbeståndet att träffa förhandlingsöverenskommelser om hyresändring på i princip samma nivå som allmännyttan.

Frånvaron av partsgemensamma utgångspunkter för förhandlingarna har lett till osäkerhet och på flera orter har det blivit svårare att träffa förhandlingsöverenskommelser på nivåer som bägge parter finner acceptabla. Det är en olycklig utveckling som 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 upprätthålla kvaliteter i nuvarande fastighetsbestånd.

Under 2017 har Sveriges Allmännytta utsett nio vd:ar som tillsammans med Sveriges Allmännytta arbetat fram ett förslag till utveckling av hyresförhandlingssystemet. Den här rapporten beskriver vad gruppen kommit fram till. I en bilaga beskriver vi också relevanta definitioner och tidigare utvecklingsarbete som förslaget bygger på.

Sammanfattning

Hyresmarknaden står inför stora utmaningar. En bostadsmarknad med ett väl fungerande hyressättnings- och hyresförhandlingssystem är en grundläggande förutsättning för att säkerställa hyresrättens marknadsandel och funktion i samhället. Genom att upprätthålla boendekvaliteterna i det befintliga beståndet och bygga nya bostäder kan hyresrätten upprätthålla sin position på bostadsmarknaden på ett långsiktigt hållbart sätt. Därför behöver marknadens parter, genom ett handslag, ta ett gemensamt ansvar för att värna och utveckla hyresrätten för både nuvarande och kommande generationers hyresgäster. I början av 2017 gav Sveriges Allmännyttan en grupp av vd:ar i medlemsbolagen i uppdrag att ge förslag till hur hyresförhandlingssystemet kan utvecklas. För att åstadkomma de föreslagna förändringarna bedömer vd-gruppen att det krävs stöd av de förhandlande parternas centrala organisationer i utvecklingsarbetet.

FRÅGESTÄLLNINGAR OCH PROBLEM SOM LYFTS AV HYRESGÄSTER OCH KOLLEGOR RUNT OM I LANDET VID KONFERENSER OCH MÖTEN ÄR ATT:

Parterna måste ta ett gemensamt branschansvar för både hyressättningssystemet och hyresrättens utveckling, vilket det inte upplevs att man gör i dag. I nuläget upplevs att hyresgästorganisationen bevakar nuvarande hyresgästers intressen, medan bostadsbolagen främst bevakar bolagens intressen. Förtroendet och relationerna mellan parterna lokalt är dåligt på många ställen runt om i landet, och det är oklart om vad och utifrån vilket underlag förhandlingen ska föras.

Hyresgästerna vill veta vad nuvarande hyra grundar sig på, varför den höjs samt ha en lugn och stabil hyresutveckling.

Bostadsbolagen vill ha förutsägbarhet och längre planeringshorisont, men upplever att Hyresgästföreningen har vetorätt i den årliga förhandlingen. De anser att hyresförhandlingen inte ska vara ett verktyg för att lösa orättvisor i samhället.

Twistelösningsorganet Hyresmarknadskommittén upplevs inte som opartiskt och rekommendationerna blir ofta kompromisser.

Vd-gruppen anser dock att nuvarande system, om det utvecklas genom en bättre tillämpning, kan möta dessa problem och ge bättre förutsättningar för att upprätthålla en bostadsmarknad där alla hyresrätter erbjuds alla grupper. De viktigaste problemställningarna avser vilket förhandlingsunderlag som ska gälla samt formerna för tvistelösningen.

Vd-gruppens förslag innebär en strukturerad hyresdialog med Hyresgästföreningen. Det skulle motverka de problem som många allmännyttiga bolag har identifierat och ge en process där parterna är beredda att ta ett mer gemensamt långsiktigt ansvar. Förslaget grundar sig på inspiration hämtad från Prisdialogen, en modell som fjärrvärmeleverantörer och deras kunder utvecklat.

VD-GRUPPEN FÖRESLÅR ATT FÖLJANDE PROCESSUNDERLAG SKA UTARBETAS OCH IMPLEMENTERAS I DEN STRUKTURERADE DIALOGEN:

En så kallad **årsklocka införs med kontinuerliga planerings- och arbetsmöten** mellan parterna för att ge bättre ömsesidig förståelse, goda relationer och gemensamma målbilder för förhandlingens resultat. Utgångspunkt vid utveckling av denna årsklocka för förhandlingsprocessen ska vara publikationen **Guide till bättre hyresförhandlingar** som tagits fram av Sveriges Allmännyttas tillsammans med Hyresgästföreningen.

Tydliga **parametrar för vad som årligen ska förhandlas** ska fastställas. Vd-gruppen föreslår ett antal nationella makroekonomiska nyckeltal såsom KPI, BNP, ränteprognos och byggprisutveckling. De lokala förutsättningar och kostnadsslag som föreslås är befolkningsutvecklingen på orten, långsiktiga ekonomiska scenarier för bolaget/koncernen avseende ekonomi, underhåll, nyproduktion, mediakostnader samt bolagets ambition utifrån förvaltningskvalitet och NKI.

En målsättning bör vara **långsiktiga inriktningar i underlagen** som ger både hyresgästen och bolaget goda planeringsförutsättningar. Den strukturerade hyresdialogen lägger fast år 1 och ska därefter lägga fast en inriktning för år 2 och 3 som kan omprövas vid nästkommande års dialog, om förutsättningarna förändrats.

Ett opartiskt tvistelösningsorgan bör utvecklas som kan nyttjas av alla parter, även de privata fastighetsägarna. Det skulle kunna pröva tvister om nyproduktion, årlig hyresjustering, ombyggnad och eventuellt även systematisk hyressättning. Vd-gruppens förslag om tydligare underlag för förhandlingen förtydligar grunderna för prövning av ärendet. Ett oberoende tvistelösningsforum medför att båda parter kan förlora, vilket vd-gruppen bedömer kommer motverka ett stort antal prövningar och det ”veto” som hyresvärdar upplever att Hyresgästföreningen besitter i dag. Hyresmarknadskommitténs roll i förhållande till den opartiska tvistelösningen måste utredas vidare.

En systematisk hyressättning som skapar ett förutsägbart underlag för bedömningen av bruksvärdet/hyran på orten, för fastigheten och för lägenheten bör utvecklas. Treparters handledning Att arbeta med hyressättningsmodeller bör användas som ett hjälpmedel under processen.

Hyresdialogen bör också bygga på en **branschövergripande öppenhet**. Det innebär att bolag som arbetar med en strukturerad hyresdialog delar med sig av hyresstatistik på lägenhetsnivå till en **nationell statistikdatabas** som kan omfatta nyproduktion, ombyggnad och befintligt bestånd samt årlig hyresjustering. Databasen med statistik bör utvecklas gemensamt inom Treparten.

Sammantaget bedömer vd-gruppen att förslaget om en strukturerad hyresdialog kommer bidra till att lösa flertalet av de problemställningar som har aviserats.

Inledning

Hyresmarknaden står inför stora utmaningar. Därför behöver marknadens parter ta i hand och ta ett gemensamt ansvar för att värna och utveckla hyresrätten på ett hållbart sätt för nuvarande och kommande generationers hyresgäster.

I början av 2017 gav Sveriges Allmännyttan en grupp av vd:ar i medlemsbolagen i uppdrag att ge förslag till hur hyresförhandlingssystemet kan utvecklas. En bostadsmarknad med ett väl fungerande hyressättnings- och hyresförhandlingssystem är en grundläggande förutsättning för att kunna säkerställa hyresrättens marknadsandel och funktion i samhället. Det kan åstadkommas genom att bygga nya bostäder och upprätthålla boendekvaliteterna i det befintliga beståndet på ett långsiktigt hållbart sätt.

DISPOSITION AV RAPPORTEN

Inledningsvis beskriver vi uppdragets bakgrund och gruppens arbete. Därefter beskriver vi identifierade problemställningar och vd-gruppens förslag för att möta dessa.

I en bilaga beskrivs det svenska hyressättningssystemets historia och definitioner av betydelsefulla begrepp och funktioner såsom bruksvärde, förhandlingssystemet, förhandlingsordning, förhandlingsklausul och Hyresmarknadskommittén. Därutöver beskrivs pågående utvecklingsarbete samt Prisdialogen som referens.

BAKGRUND

Den 1 januari 2011 infördes en ny lag, den så kallade Allbolagen, (Lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), som innebar nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen var att skapa likvärdiga villkor för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Det har uttryckts som att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. De kommunala bostadsföretagen ska inte heller längre vara hyresnormerande och hyressättningen ska inte utgå ifrån en självkostnad, utan utifrån en ”kollektiv värdering av boendekvaliteten/bruksvärdet”. Alla kollektivt förhandlade hyror, såväl kommunala som privata, ska utgöra grund för bruksvärdesbedömningar.

Som allmännyttiga bostadsföretag är Sveriges Allmännyttas medlemsföretag sina ägares, kommunernas, verktyg för uppfylla deras bostadsförsörjningsuppdrag enligt kommunallagen. Det allmännyttiga syftet uttrycks också i ägardirektiv, som den kommunala ägaren fastställer för bolaget. Ramen för hur omfattande det allmännyttiga uppdraget kan vara begränsas av att bolagets verksamhet också ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Grunderna för bedömning av förutsättningarna i den nya lagstiftningen har dock inte beskrivits i lagstiftningen.

Den nya lagen bedömdes ge förutsättningar för en bättre fungerande bostadshyresmarknad, ett större intresse för att investera i och förvalta hyresrätter och på sikt ett förbättrat utbud av hyresbostäder. Syftet var även att få den svenska lagstiftningen på området att överensstämma med EU-rättens konkurrensregler.

De förväntningar som hyres- och bostadsmarknaden hade på den nya lagstiftningen har inte infriats eftersom den tolkats mycket olika av de olika parterna. De årliga förhandlingarna

för hyresjusteringar är i många fall svåra att slutföra och förhandlingsklimatet upplevs ha blivit hårdare. Hyresvärdarna har uttolkat att den nya lagstiftningen skulle innebära större förändringar jämfört med Hyresgästföreningens representanters tolkning. I lagstiftningen finns inte heller någon vägledning till vad som händer och hur man ska gå tillväga om parterna inte kommer överens. Det svenska hyressättningssystemet är därför satt under press av bostadsmarknadens aktörer.

I syfte att utveckla systemet fattade Hyresmarknadskommittén, i slutet av 2015, beslut om ett 25-punktsprogram. I mars 2016 gav regeringen Claes Stråth i uppdrag att utreda möjligheten att utveckla hyressättningen inom gällande lagstiftning. Utredningen ledde till ett antal förslag som Sveriges Allmännyttas ställde sig bakom. Tillsammans med Hyresgästföreningen åtog sig Sveriges Allmännytta att genomföra dessa (se bilaga 1, punkt 4, och bilaga 2).

Med detta som bakgrund har en grupp av vd:ar tillsatts av Sveriges Allmännytta för att ge förslag till en strategi för att utveckla det svenska hyressättningssystemet. Gruppen avrapporterade arbetet i Sveriges Allmännyttas vd-råd i februari 2018 för att därefter, under 2018, kunna presentera förslagen för övriga bolag (se bilaga 1 punkt 5). Följande rapport ska utgöra underlag för beslut i vd-rådet.

Uppdraget

Under hösten 2016 tillträdde Anders Nordstrand som vd för Sveriges Allmännytt och fick indikationer på att hyressättningsfrågan var problematisk för medlemsbolagen och borde prioriteras. Därför beslutade han att en arbetsgrupp med vd:ar från medlemsföretag skulle tillsättas för att utarbeta förslag till utveckling inom hyressättningsområdet.

VD-GRUPPEN BESTÅR AV FÖLJANDE REPRESENTANTER:

Pelle Björklund, Svenska Bostäder (ordförande)

Chris Österlund, Botkyrkabyggen

Stefan Sandberg, Uppsalahem

Henrik Loveby, Göinge hem

Magnus Pekkari, Pajalabostäder

Maria Sandström, PiteBo

Anna-Stina Nordmark Nilsson, Lulebo

Helen Olausson, Årehus

Jonas Hansson, Helsingborgshem

Susanna Höglund, chef Ekonomi & Juridik, Sveriges Allmännytt

GENOMFÖRANDE AV UPPDRAGET

Under året har vd-gruppen haft fem möten: tre under våren och två under hösten. Ett av mötena bedrevs som en workshop, där problem identifierades. Under våren hölls också två hyreskonferenser med ett större antal representanter från medlemsbolagen. De genomfördes som workshops där medlemmar fick möjlighet att diskutera frågan och komma med förslag till lösningar. Konferenserna avslutades med en diskussion med representanter från Hyresgästföreningen. Materialet från konferenserna, vd-gruppens workshop och erfarenheter har varit grund för de förslag som vd-gruppen har arbetat fram. Förslagen har sedan förankrats genom att de redovisats på Sveriges Allmännyttas Ekonomi- och hyresdagar under hösten 2017 samt på ordförandeträffar runt om i landet. Slutlig rapport presenterades på årets första vd-råd i februari 2018.

Problemställning

Ett grundläggande problem som har identifierats är att parterna på hyresmarknaden inte tar ett gemensamt branschansvar för att värna och utveckla hyresrätten utifrån förändringar i samhället och för både befintliga och framtida hyresgästers behov.

FRÅGESTÄLLNINGAR OCH PROBLEM SOM LYFTS FRÅN HYRESGÄSTER OCH KOLLEGOR RUNT OM I LANDET ÄR FÖLJANDE:

1. Parterna måste ta ett gemensamt branschansvar för både hyressättningssystemet och hyresrättens utveckling, vilket det inte upplevs att man gör i dag.
2. Förtroendet och relationerna mellan parterna lokalt är dåliga på många ställen runt om i landet.
3. Det är oklart om vad och utifrån vilket underlag förhandlingen förs.
4. Hyresgästerna vill veta vad nuvarande hyra grundar sig på.
5. Hyresgästerna vill veta varför hyran höjs.
6. Hyresgästerna vill ha en lugn och stabil hyresutveckling.
7. Bostadsbolagen vill ha förutsägbarhet och längre planeringshorisont.
8. Bolagen upplever att Hyresgästföreningen har vetorätt i den årliga förhandlingen.
9. Tvistlösningsorganet Hyresmarknadskommittén upplevs inte som opartiskt och rekommendationerna blir ofta kompromisser.
10. Hyresförhandlingen ska, enligt medlemsbolagen, inte vara ett verktyg för att lösa orättvisor i samhället.

I nuläget upplevs att hyresgästorganisationen bevakar nuvarande hyresgästers intressen, medan bostadsbolagen främst bevakar bolagens intressen. För att utveckla de kommande förhandlingarna måste parterna ta ett gemensamt ansvar för hyresrätten, både för nuvarande hyresgäster, dem som står i bostadskön och dem som flyttar till och föds i kommunen. Hyresrätten är viktig för att möjliggöra en rörlighet på bostadsmarknaden både utifrån demografiska förändringar och arbetsmarknadens behov.

En utveckling av förhandlingssystemet är därför nödvändig för att åstadkomma stabila, hållbara förutsättningar för både hyresgästkollektivet och fastighetsägare som förvaltar hyresbostäder. Dels för att upprätthålla standarden och kvaliteter i befintligt fastighetsbestånd dels för att ge möjligheter att bibehålla hyresrättens marknadsandel genom att bygga och upprusta hyresrätter i takt med befolkningens utveckling och med en långsiktig ekonomisk stabilitet.

Om vi, hyresmarknadens parter, inte löser dessa problem finns en uppenbar risk att hyresrättens marknadsandel kommer att minska genom fler ombildningar till bostadsrätt, minskad nyproduktion och tekniskt förfall i de lägenheter som de allmännyttiga hyresvärdarna

förvaltar. Om inte parterna tar ett gemensamt branschansvar för en hållbar hyresrätt inom den befintliga lagstiftningen finns en stor risk att Sveriges hyresmarknad utvecklar en modell med social housing och får en försämrad konkurrenskraft i förhållande till andra boendeformer. Det kan även innebära att krav ställs på omvälvande reformer och att det svenska hyressättningsystemet kollapsar. För att åstadkomma föreslagna förändringar bedömer vd-gruppen att det krävs uppbackning och stöd av de förhandlande parternas centrala organisationer i utvecklingsarbetet.

VD-GRUPPENS STÄLLNINGSTAGANDE

Sedan början av 1900-talet har Sverige under olika perioder haft reglerade hyror respektive marknadshyror. Bruksvärdessystemet infördes redan 1969 och fem år senare utvecklades hyresregleringen helt, tack vare ett fungerande förhandlingsarbete mellan parterna. Syftet med bruksvärdessystemet var att ge ett konsumentskydd för hyresgästen, eftersom boendet är en viktig samhällsfunktion. Utgångspunkten för systemet har, sedan det infördes 1969, varit att spegla hyresgästernas värderingar av olika boendekvaliteter, samtidigt som nivån på de förhandlade hyrorna ska utgå från de lokala förutsättningarna.

Vd-gruppen anser att nuvarande system skulle kunna innebära en väl avvägd modell som syftar att balansera en lokal marknads förutsättningar med en kollektiv värdering av de boendes preferenser avseende boendet i hyresrätt. Systemet och lagstiftningen ger möjligheter att anpassa förutsättningarna efter den lokala marknaden och dess hyresnivå samt en relativ hyresskillnad mellan olika lägenheter. Vd-gruppen anser att de förhandlande parterna, genom ett handslag, måste ta ett gemensamt ansvar för att värna och utveckla hyresrätten i takt med samhällets utveckling och behov. Genomförandet av förhandlingar och uttolkningen av lagstiftningen behöver utvecklas för att systemet ska kunna upprätthålla en långsiktigt hållbar och rättvis hyresmarknad, en god kvalitet i boendet samt möjligheter att utveckla hyresrätten i takt med lokala befolkningsförändringar.

Vd-gruppen anser att nuvarande system, om det utvecklas genom en bättre tillämpning, kan ge bättre förutsättningar att upprätthålla en bostadsmarknad där alla hyresrätter erbjuds alla grupper. Vd-gruppen anser att vi ska värna ett system utan så kallad social housing. Detta är önskvärt för att bidra till integration och motverka segregation. Vd-gruppen anser vidare att dessa förslag utvecklar det nuvarande systemet och därmed värnar hyresrätten utan att kräva omfattande utredningar och ändrad lagstiftning.

Vd-gruppens förslag

Den så kallade Allbolagen, (Lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) i kombination med hyresförhandlingslagen (1978:304) överlämnar ett stort samhällsansvar till hyresmarknadens parter avseende hela hyressektorns förutsättningar och utveckling. Hyresrättsbranschen är en sektor som är av vital vikt för att bostadsmarknaden ska fungera. Detta förutsätter att alla parter påtar sig ett ansvar för hyresrättens långsiktiga utveckling. Det gäller både ekonomiska och sociala förutsättningar likväl som för förvaltning, underhåll och renovering samt nyproduktion av hyresbostäder.

Vd-gruppen bedömer att en mer samordnad dialog med tydligare struktur i förhållande till Hyresgästföreningen skulle medföra en förbättring som kan motverka de problem som många allmännyttiga bolag har identifierat och ge en process där parterna är beredda att ta ett gemensamt långsiktigt ansvar.

Vd-gruppens förslag grundar sig i det som vi kallar en strukturerad hyresdialog med inspiration hämtad från Prisdialogen, som fjärrvärmeleverantörer och deras kunder utvecklat. Där träffas representanter mellan parterna enligt en årsklocka för att ge kunskap och förståelse om varandras verksamheter (se bilaga 1 punkt 8). I den strukturerade hyresdialogen föreslår vd-gruppen att följande processunderlag ska utarbetas och implementeras för att värna hyresrätten för framtiden. De viktigaste utvecklingsförslagen avser förhandlingsunderlag och tvistelösning.

En årsklocka med kontinuerliga planerings- och arbetsmöten mellan parterna bör utarbetas. En sådan rutin skapar bättre förståelse för varandra, goda relationer och gemensamma målbilder för förhandlingens resultat. Det skapar också ett forum för parterna att ta sitt branschansvar och en möjlighet att utveckla hyresrätten för både nuvarande och framtida hyresgäster. Utgångspunkt vid utveckling av en sådan årsklocka för förhandlingsprocessen ska vara publikationen "Guide till bättre hyresförhandlingar" som tagits fram av Sveriges Allmännytta tillsammans med Hyresgästföreningen. Den kan beställas från Sveriges Allmännyttas hemsida (sverigesallmannytta.se).

Tydliga parametrar för vad som årligen ska förhandlas ska fastställas. Vd-gruppen föreslår ett antal nationella makroekonomiska nyckeltal samt vissa lokala förutsättningar och kostnadsslag enligt nedan. Ambitionsnivån avseende förvaltningskvalitet, utifrån exempelvis NKI, och underhåll ska också beskrivas som ett underlag för förhandlingen. Genom detta underlag förklaras den årliga höjningen för hyresgästen.

En målsättning bör vara **långsiktiga inriktningar i underlagen** som ger både hyresgästen och bolaget goda planeringsförutsättningar. Den strukturerade hyresdialogen lägger fast år 1 och ska därefter lägga fast en inriktning för år 2 och 3. Inriktningen för de senare åren ska baseras på långsiktiga scenarier för att sedan kunna omprövas vid nästkommande års dialog om förutsättningarna förändrats.

Ett opartiskt tvistelösningsorgan bör utvecklas som kan nyttjas av alla parter, även de privata fastighetsägarna. Det opartiska tvistelösningsorganet skulle kunna pröva tvister om nypro-

duktion, årlig hyresjustering, ombyggnad och eventuellt systematisk hyressättning. Genom förslaget om en strukturerad hyresdialog förtydligas grunderna för prövning av ärendet i tvistelösningssystemet. Den opartiska tvistelösningen bör bekostas av de parter som tvistar och den rekommendation som lämnas ska parterna vara överens om att följa, vilket kan regleras i förhandlingsöverenskommelsen. Ett oberoende tvistelösningssystem medför att båda parterna kan förlora, vilket vd-gruppen bedömer kommer att vara avskräckande och därmed motverka ett stort antal prövningar. Detta bedöms medföra bättre effektivitet i de lokala förhandlingarna och motverka det ”veto” som hyresvärdar upplever att Hyresgästföreningen besitter i dag. Den opartiska tvistelösningen kan exempelvis utgå från den modell med en opartisk nämnd som prövas för presumtionshyrestvister i dag. Hyresmarknadskommitténs roll i förhållande till den opartiska tvistelösningen måste utredas vidare.

En systematisk hyressättning som skapar ett förutsägbart underlag för bedömningen av bruksvärdet på orten, för fastigheten och för lägenheten bör utvecklas. Genom denna förklaras hyran för hyresgästen och förutsättningarna för justeringar tydliggörs. Treparten, det vill säga Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, har tagit fram en handledning för arbetsprocessen som bör användas som ett hjälpmedel. Den har titeln Att arbeta med hyressättningsmodeller och kan laddas ned från Sveriges Allmännyttas hemsida (sverigesallmannnytta.se).

Hyresdialogen bör också bygga på en **branschövergripande öppenhet**, vilket innebär att bolag som arbetar med en strukturerad hyresdialog delar med sig av hyresstatistik på lägenhetsnivå. Genom att uppfylla detta så kan respektive bolag ingå i en **nationell statistikdatabas** som bland annat kan omfatta statistik om nyproduktion, ombyggnad och befintligt bestånd samt årlig hyresjustering. Databasen med statistik bör utvecklas gemensamt inom Treparten.

DEN LÅNGSIKTIGA MÅLSÄTTNINGEN FÖR EN STRUKTURERAD HYRESDIALOG

Syftet med den strukturerade hyresdialogen är att stärka hyressättnings- och förhandlingssystemet genom att åstadkomma en process som möter de av medlemsbolagen identifierade problemställningarna.

MÅLSÄTTNINGEN MED DEN STRUKTURERADE HYRESDIALOGEN ÄR:

- Ett tydligt ömsesidigt ansvar hos de förhandlande parterna att långsiktigt värna hyresrättens utveckling och konkurrenskraft.
- En tydlighet om vad förhandlingarna ska omfatta.
- En förutsägbart och stabil hyresutveckling över tid.
- En transparens i hyressättningen och utvecklingen av den.
- En tidig avisering av förändringar som underlättar hyresförhandlingar och budgetarbete, samt hyresgästens ekonomiska planering.
- En möjlighet till mer långsiktig planering av de ekonomiska förutsättningarna för både hyresgäster



Förslag på parametrar som underlag till förhandling.

och fastighetsbolag.

- Ett tydligare underlag för bedömningen vid en oberoende tvistelösning.

INFÖRANDE AV FÖRSLAGET OM EN HYRESDIALOG

Vd-gruppen föreslår att förslaget om en strukturerad hyresdialog fastställs genom beslut i Sveriges Allmännyttas vd-råd. Därefter presenteras förslaget för Sveriges Allmännyttas medlemmar utifrån vds beslut. Modellen bör därefter testas genom en implementering hos ett eller ett par frivilliga medlemsbolag under 2018–2019. De frivilliga ”pilotföretagen” föreslås få i uppdrag att utveckla en mall för förhandlingsunderlag i samarbete med Sveriges Allmännyttan och med utgångspunkt i vd-gruppens förslag. Det står även andra medlemsbolag fritt att pröva modellen utan att vara ”pilotföretag”.

Slutsatser

Vd-gruppen bedömer att förslaget om att komplettera hyresförhandlingsprocessen med en strukturerad hyresdialog kommer att effektivisera och förtydliga hur förhandlingsarbetet ska genomföras. Erfarenheter och statistik kan delas i högre utsträckning mellan Sveriges Allmännyttas medlemsbolag och övriga parter, vilket ger bättre underlag både för förhandlingarna och vid tvistelösning. Det ger också en önskad transparens på hyresmarknaden.

Vd-gruppens förslag ger också en större möjlighet för marknadens parter att förutse vilka hyresnivåförändringar olika omvärldsfaktorer och lokala förutsättningar kan medföra. Det kommer då ge en större förutsägbarhet för både hyresgästerna och hyresvärden vad gäller hyresförändringar.

Den föreslagna hyresdialogen ger också ett tydligare underlag för en opartisk tvistelösning att ta ställning till. Förslaget om en opartisk tvistelösning bedöms motverka den uppfattning som nu gör gällande att hyresgästorganisationen har ”vetorätt” i förhandlingarna. Ett nej kan då alltid komma att prövas av en opartisk instans.

Det finns dock vissa betydande skillnader mellan förutsättningarna i Prisdialogen i förhållande till hyresdialogen. I Prisdialogen är båda parter affärsmässiga och har då en större förståelse för sådana argument. Hyresgästföreningen är som part i hyresdialogen en part med folkrörelsekaraktär som styrs av förtroendevalda. Det är också skillnader i de lagstiftningar som gäller för de två olika dialogerna, vilket kan göra hyresdialogen mer komplex. Vd-gruppen anser att förslaget till en mer strukturerad dialogform, med en tydlig gemensam målsättning att värna och utveckla hyresrätten, är anpassad efter dessa skillnader och kommer att motverka de problemställningar som identifierats. En samverkan med Hyresgästföreningen vid införande av hyresdialogen är en förutsättning för att åstadkomma den utveckling som föreslås.

Sammantaget bedöms därför vd-gruppens förslag kunna bidra till att lösa flertalet av de problemställningar som har aviserats.

1. BRUKSVÄRDESSYSTEMET

Sedan början av 1900-talet har Sverige under olika perioder haft reglerade hyror, respektive marknadshyror. Bruksvärdessystemet infördes redan 1969 och fem år senare utvecklades hyresregleringen helt. Under krigstiderna infördes regleringar.

De allmännyttiga företagen undslapp hyresregleringen genom att förhandla med Hyresgästföreningen under 15 år före de privata hyresvärdarna. Förhandlingssystemet började växa fram i dialog mellan Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen.

HMK, Hyresmarknadskommittén, inrättades 1957 som ett gemensamt organ för att förebygga och lösa lokala tvister, vilket var ett viktigt steg i denna process.

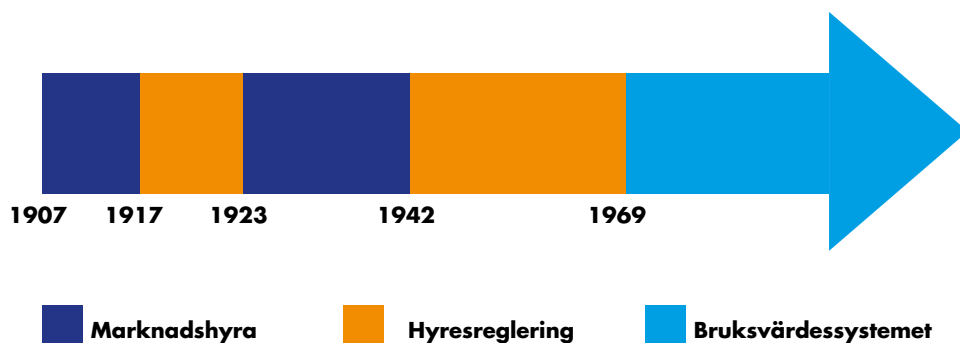
Under 1960-talet kom förhandlingssystemet att bli allt mer etablerat och fler blev överens om att hyresregleringen borde avvecklas, men det blev en stark diskussion om hur det skulle gå till.

När bruksvärdessystemet infördes 1969 var ambitionen att åstadkomma en hyressättning som motsvarar jämviktspriset på en marknad i långsiktig balans. En balans som man hoppades skulle uppnås genom nyproduktion av hyresrätter inom miljonprogrammet. I propositionen angavs bland annat att: *”Fastighetsägaren bör i ett marknadsläge när full balans råder mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter vara berättigad att ta ut den hyra som han skulle kunna uppnå*

vid fri uthyrning till vem som helst. Saken kan också uttryckas så att hyresvärden bör få utnyttja lägenheternas fulla marknadsvärde. I lägen då påtaglig brist på lägenheter råder bör däremot ... i viss utsträckning andra principer gälla för hyressättningen.”

Bruksvärdessystemet började tillämpas 1969 och systemet har setts över vid ett flertal tillfällen. Syftet med systemet är att trygga hyresgästernas besittningsskydd genom en jämförelseprövning som bygger på principen att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra. Vilken hyresskillnad som ska finnas mellan olika lägenheter och den generella hyresnivån har lagstiftaren däremot lämnat till parterna på hyresmarknaden att besluta om, inom ramen för hyresförhandlingarna. Parterna ska främst ta hänsyn till överenskommelser som träffats genom kollektiva förhandlingar och det är dessa hyror som i första hand ska användas vid en jämförelseprövning i hyresnämnden.

Bruksvärdessystemet bygger på två grundförutsättningar som syftar att skydda hyresgästen mot snabba förändringar. Besittningsskyddet innebär ett skydd för hyresgästens intresse att behålla den hyrda lägenheten, vilket ger hyresgästen rätt att förlänga hyresavtalet. Hyresgästens rätt att förlänga hyresavtalet förutsätter dock att det finns ett tak för hur hög hyran kan bli för att det ska ge trygghet. Hyresspärren ska förhindra att hyresgästen drivs från sin



lägenhet på grund av oskäliga hyreskrav och också att hyresvärden inte ska kunna ta ut en högre hyra än skäligt i en situation med bostadsbrist.

Vid en jämförelseprövning värderas en lägenhets bruksvärde mot vad lägenheten kan anses vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter utifrån konsumenternas/ hyresgästernas synpunkt. Bedömningen görs med hänsyn tagen till lägenhetens beskaffenhet, såsom storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Dessutom bör man bedöma olika förmåner som finns knutna till lägenheten eller fastigheten, till exempel hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice och garage. När bruksvärdet bedöms ska man bortse från fastighetens byggnadsår, produktionskostnader samt fastighetens drifts- och förvaltningskostnader. Samtliga faktorer som inverkar på bruksvärdet ska bedömas objektivt, utan hänsyn till den enskilda hyresgästens värdering eller behov.

När en lägenhets bruksvärde bestäms är det inte fråga om att uppskatta lägenhetens hyresvärde i pengar utan det handlar bara om att jämföra lägenhetens beskaffenhet med andra lägenheter som återopas vid hyressättningen. Vid prövningen får i princip bara beaktas lägenheter som anses som likvärdiga, med hänsyn till bruksvärdet. Inga enskilda topphyror får vara vägledande och mycket låga hyror kan inte heller avgöra bruksvärdet. När icke representativa hyror utesluts bör riktpunkten för bedömningen vara hyresnivån för de lägenheter som har de högsta hyrorna.

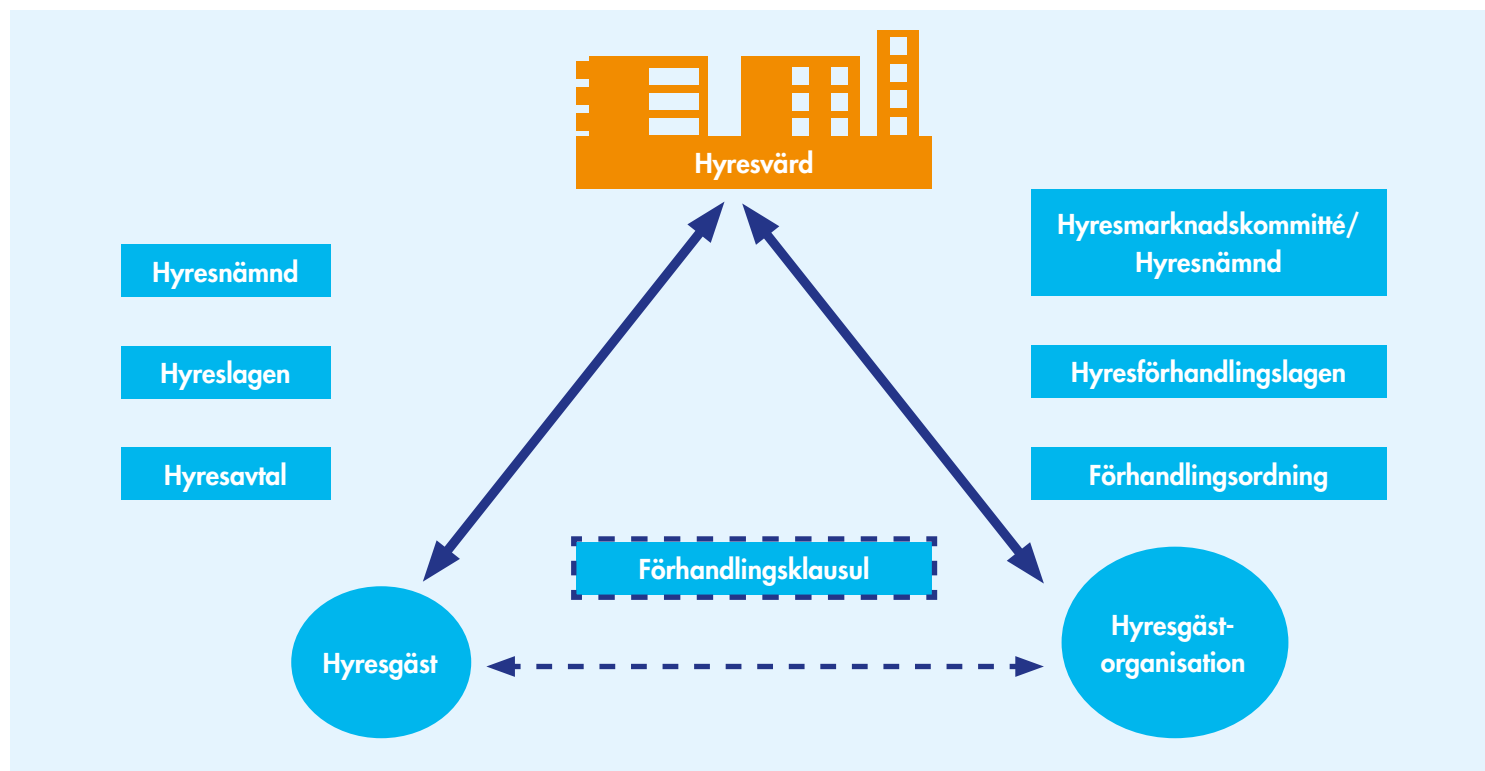
När bruksvärdet infördes definierades också allmännyttans roll som att dess lägenhetsbestånd, med sina självkostnadsbestämda hyror, skulle kunna tjäna som norm vid direkt jämförelse av lägenheternas bruksvärde. Även vid avvikelser kan allmännyttan vara en riktpunkt för bedöm-

ningen. I bruksvärdessystemet fanns tidigare en koppling mellan hyressättningen för allmännyttan och den privata hyresrätten. Denna hyresnormerande roll upphörde i och med lagstiftningsändringen 2011. Innebörden av detta är att alla träffade överenskommelser med den nya lagstiftningen har samma värde, oavsett om det är en privat eller allmännyttig förhandlingsöverenskommelse. Det innebär att ett bruksvärde ska grundas på de överenskommelser som träffats genom kollektiva förhandlingar oavsett vilken fastighetsägare det är. Det kollektiva förhandlingssystemet är också efter lagstiftningsändringen i övrigt lika för allmännyttan och den privata hyresrätten.

När bruksvärdessystemet infördes väcktes frågan om huruvida det skulle finnas olika regler för olika marknadssituationer. Man fastslog då att samma regler skulle gälla för bostadsmarknader i balans och för orter med bostadsbrist, men att kompletterande bestämmelser behövdes för orter med påtaglig lägenhetsbrist. I mitten av 1970-talet blev allmännyttan förstahandsnorm vid all jämförelseprövning i samtliga marknadslägen. Det främsta motivet var att man skulle hålla nere hyresnivån med hjälp av allmännyttans självkostnadsbaserade hyror.

1.1 Parternas ansvar genom hyresförhandlingssystemet

Bruksvärdessystemet är inte reglerat i det avseendet att det inte anger hur den grundläggande hyresnivån ska fastställas. Lagstiftaren har heller inte uttalat sig om hyresskillnader mellan lägenheter med olika bruksvärde, och ingen praxis har utarbetats på området. I praktiken har dock hyresförhandlingssystemet en stark påverkan på bruksvärdessystemet. Hyresförhandlingssystemet och bruksvärdessystemet är nära sammanlänkade med varandra, eftersom resultatet av hyresförhandlingarna direkt påverkar det faktiska utfallet i bruksvärdessystemet.



2. FÖRHANDLINGSSYSTEMET

Förhandlingssystemet är uppbyggt av lagar som kompletteras med avtal mellan berörda parter. Förhållandet mellan de olika lagarna och avtalen kan översiktligt illustreras och beskrivas som i bilden ovan.

Hyreslagen reglerar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Hyreslagens regler kompletteras och verkställs genom hyresavtalets bestämmelser.

Hyresförhandlingslagen reglerar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgästorganisation och kompletteras med bestämmelserna i avtalet om förhandlingsordning.

De förhandlingsöverenskommelser som träffas mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation blir bindande för hyresvärden och hyresgästen genom den förhandlingsklausul som finns införd i hyresavtalet.

2.1 Förhandlingsordningen och förhandlingsklausul

Rätten att bedriva kollektiva förhandlingar om ett hyresförhållande finns lagfäst i hyresförhandlingslagen, såväl för en hyresvärd som för en hyresgästorganisation. En förhandlingsordning kan gälla ett eller flera hus. De flesta förhandlingsordningar i Sveriges Allmännyttaföretagen gäller samtliga bostadshus som företaget äger. En förhandlingsordning gäller de lägenheter som anges i förhandlingsordningen, oavsett om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen eller inte.

När hyresavtalet mellan hyresvärden och hyresgästen varat i tre månader i följd kan hyresgäst och hyresvärd komma överens om att lägenheten inte ska omfattas av

förhandlingsordningen. En sådan överenskommelse ska vara skriftlig, daterad och underskriven av hyresavtalets båda parter. En tvist om att införa eller slopa en förhandlingsklausul kan prövas av hyresnämnd och då gäller att hyresnämnden ska besluta i enlighet med hyresgästens uppfattning, om den är känd.

Förhandlingsordningens innehåll regleras av hyresförhandlingslagen, men kan i övrigt utformas enligt parternas gemensamma vilja. En förhandlingsordning innebär alltid en skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen, det vill säga en så kallad primär förhandlingskyldighet, när det gäller att:

- höja hyran för en lägenhet.
- fastställa hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra.
- ändra grunderna för beräkning av särskild ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, tillgång till varmvatten, elektrisk ström eller för avgifter för vatten och avlopp.
- ändra villkor som gäller hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Om inte parterna enats om annat, så innebär förhandlingsordningen dessutom en skyldighet att, om en av parterna begär det, förhandla om hyresvillkor, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset och övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Från och med den 1 april 1997 har en hyresgästorganisation enligt lag rätt till en förhandlingsordning, om det anses skäligt med hänsyn till organisationens kvalifikationer och det antal lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta.

3. TVISTELÖSNING INOM HYRESMARKNADSKOMMITTÉN

De flesta Sveriges Allmännytt-företag har skrivit in i förhandlingsordningen att hyrestvister ska hänskjutas till Hyresmarknadskommittén. Innebörden av detta är att förhandlingen inte är strandad i formell mening, även om förhandlingen avslutas utan att en förhandlingsöverenskommelse träffas, eftersom ärendet kan hänskjutas till Hyresmarknadskommittén för avgörande. Förhandlingen är formellt strandad först när processen i Hyresmarknadskommittén och den efterföljande förhandlingen avslutas och överenskommelse inte kunnat slutas. Fram till dess kommer troligen hyresnämnden att avvisa ärendet, med motiveringen att förhandlingsordningens möjligheter till förhandling inte är uttömda.

När en lokal tvist uppstår rekommenderas parterna att som första åtgärd vända sig till sina huvudorganisationer och begära medling. Medlarna sonderar, överlägger och lämnar i regel ett skriftligt medlingsbud till de lokala parterna.

I de fall medlingsbudet inte resulterar i en överenskommelse övergår ärendet till Hyresmarknadskommittén. Efter behandling där delges parterna beslut om hur ärendet behandlats och den eventuella rekommendation som beslutet innebär. Förhandlingsöverenskommelse träffas sedan av de lokala parterna, men Hyresmarknadskommittén kan rekommendera vilken överenskommelse de lokala parterna ska träffa.

3.1 Översyn av arbetet inom Hyresmarknadskommittén och uppföljning av Trepartsarbetet

I början av 2015 tog Sveriges Allmännytt initiativ till att följa upp det lokala arbetet och samtidigt inleddes en översyn av arbetsformerna inom Hyresmarknadskommittén och vilket stöd de lokala parterna, Sveriges

Allmännyta-företagen och Hyresgästföreningen, behövde. En nationell arbetsgrupp med de centrala parterna tillsattes för att följa upp Trepartsöverenskommelsen och göra studiebesök hos de lokala parterna. De fick även i uppdrag att uppdatera den gemensamma skriften ”Guide för systematisk hyressättning”, som publicerades under 2017. Det tillsattes också en arbetsgrupp inom Hyresmarknadskommittén för att se över detta arbete.

DE BÅDA ARBETSGRUPPERNA ARBETADE PARALLELLT UNDER 2015 VILKET RESULTERADE I:

- Ett 25-punktsprogram för Hyresmarknadskommittén att utveckla förhandlingsarbetet inom Sveriges Allmännyta-sfären.
- En ny guide för systematisk hyressättning inom Treparten.
- Ett antal studiebesök med den centrala Treparten hos lokala parter på olika orter som berättade om sina erfarenheter med systematisk hyressättning.
- En handledning/vitbok i systematisk hyressättning bland Sveriges Allmännyta-företag.

4. REGERINGENS INITIATIV GENOM STRÅTH-SAMTALEN

Under tidig vår 2016 tillsatte regeringen en utredning med Claes Stråth som förhandlingsledare för att identifiera eventuella behov och ta fram förslag på hur dagens system för hyressättning kan utvecklas. Uppdraget skulle redovisas senast den 10 maj samma år och ske i samråd med Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyta. Fastighetsägarna valde under utredningens gång att lämna samtalen med Claes Stråth.

Sveriges Allmännyta och Hyresgästföreningen bidrog med både 25-punktsprogrammet, se bilaga 2, och guiden för systematisk hyressättning inom Treparten. Därutöver landade samtalen i:

- Översyn av hyressättning i nyproduktion och presumtionshyra med en eventuell spärr för sänkning efter 15 år.
- Fortsatt uppdrag till parterna att diskutera oberoende tvistelösning generellt och i synnerhet för presumtionshyresförhandlingar.
- Fortsatt arbete för att stödja systematisk hyressättning.
- Tidsgräns på 3 månader i de årliga förhandlingarna.
- Fortsätta utreda frågan om offentlig hyresstatistik.

Tremånadersgränsen har införts i förhandlingarna avseende 2017, det vill säga under hösten 2016.

4.1 Guider och vägledning

Sveriges Allmännyta har tillsammans med Hyresgästföreningen tagit fram en guide till bättre hyresförhandlingar som beskriver hyresförhandlingsprocessen och ger rekommendationer om ur de olika stegen bör genomföras.

Den kan beställas via Sveriges Allmännyttas hemsida, sverigesallmannnytta.se

Under hösten 2017 har en guide för systematisk hyressättning, ”Att arbeta med hyresmodeller”, tagits fram av Treparten. Även denna kan beställas via Sveriges Allmännyttas hemsida, sverigesallmannnytta.se

Sveriges Allmännyttas 25-punktsprogram har bland annat resulterat i uppdaterade rutiner för Hyresmarknadskommittén och en förhandlingsguide för de årliga förhandlingarna.

4.2 Oberoende skiljenämnd som ger parterna rekommendationer i tvister om presumtionshyra

För att få vägledning om hur inrättandet av en oberoende skiljenämnd som ger rekommendationer till parterna skulle kunna utformas genomfördes möten med Stockholms Handelskammars skiljeinstitut och därefter togs kontakter med en f.d. rådman. Även de privata fastighetsägarna deltog något avvaktande i dessa samtal. Målet var att inrätta en oberoende instans för att i första hand pröva tvister i förhandlingar om presumtionshyra. Inom ramen för dessa diskussioner berördes även frågan om en eventuell oberoende medling. Den nya tvistelösningen skulle bekostas av parterna lokalt. Om den fungerar väl skulle den även på sikt kunna ersätta Hyresmarknadskommittén.

4.3 Översyn av hyressättning i nyproduktion

I slutet av 2016 tillsatte regeringen en utredning med uppdrag att se över hur reglerna för presumtionshyror kan utvecklas. Utredningen lämnade sin rapport den 31 juli 2017. Sveriges Allmännytta representerades med sin hyresexpert Erik Johansson i utredningen.

5. BAKGRUND TILL VD-GRUPPENS FÖRSLAG UTIFRÅN VÅRENS WORKSHOPS

Under våren 2017 genomfördes tre workshops med temat ”Hur kan vi som allmännyttiga bostadsbolag göra den årliga förhandlingen mer effektiv och skapa bättre förutsättningar för en god förhandlingsprocess?”.

En workshop genomförde vd-gruppen själv och sedan bjöds medlemsföretagen in till två workshops, en i Malmö och en i Stockholm. Totalt har cirka 50 personer deltagit i träffarna. Under dessa dagar har deltagarna fått identifiera problem och arbeta med konkreta förslag till lösningar. Dagen avslutades med en timmes diskussion med Hyresgästföreningen och ett antal av deras förhandlare.

5.1 Identifierade problem utifrån workshops och hyreskonferenser

Vd-gruppen kan konstatera att det finns en samsyn mellan deltagarna om vilka problem som finns med dagens förhandlingssystem. Här följer en sammanfattning av de övergripande problemen:

VAD FÖRHANDLAR VI OM?

Det finns en frustration hos bolagen kring vad förhandlingen handlar om. Bolagen vill ofta förhandla om bruksvärdet medan Hyresgästföreningen vill diskutera kostnadsökningar, det vill säga enligt en självkostnadsprincip. Bolagen tycker att fokus ligger för mycket på resultaträkningen, i stället för på en långsiktig förvaltning som stärker bruksvärdet.

VILKET FÖRHANDLINGS-UNDERLAG SKA GÄLLA?

Bolagen anser att det inte finns en gemensam bild med Hyresgästföreningen om vad ett förhandlingsunderlag ska bestå av. Vilket underlag som Hyresgästföreningen begär ut varierar mellan föreningens regioner.

SIMULERING AV BOLAGETS EKONOMI:

Det finns ett behov av att kunna visa Hyresgästföreningen vad som händer vid olika scenarier. Simuleringen ska kunna ske över en längre period och visa på finansiella konsekvenser i resultat- och balansräkning med olika utveckling av exempelvis hyra, drift och underhåll, räntor med mera.

VAD HÄNDER OM EN PART INTE FÖLJER FÖRHANDLINGSSYSTEMET?

Hyresgästföreningen har i praktiken ett "veto". Det saknas möjlighet för bolagen att agera när Hyresgästföreningen "inte vill förhandla".

TVISTELÖSNING:

Hyresmarknadskommittén har funnits sedan 1957 och har fungerat, men nu behövs en reformering.

STATISTIK:

Det saknas en öppen nationell statistik över hyresnivåer i Sverige. I dagsläget har Hyresgästföreningen ett övertag genom sin tillgång till hyresnivåer för både allmännyttan och privata fastighetsägare.

5.2 Idéer på lösningar som arbetades fram på workshoparna

För att kunna förstå varandra behövs kunskap om både allmännyttan och Hyresgästföreningens roll när Sverige går igenom en omställning från folkhem till marknads ekonomi. Sveriges Allmännyttan bör utreda nutidssituationen och skapa ett material som kan ligga till grund för mer verklighetsförankrade förhandlingar.

Allmännyttan bör samlas på regional nivå och kommunicera förutsättningar och behov till Hyresgästföreningen på regional nivå, för att skapa en gemensam regional bild. Detta blir underlag för lokala förhandlingar.

Allmännyttan bör hjälpa de förtroendevalda hyresgästrepresentanterna att utföra

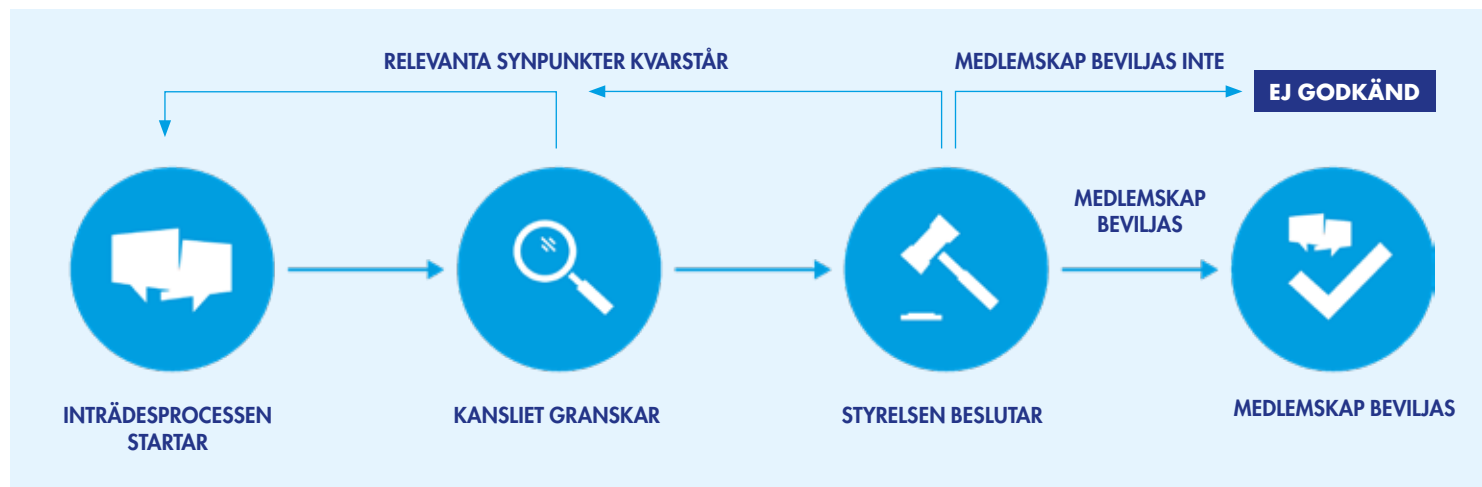
sitt uppdrag genom att utbilda dem och bjuda in dem att delta i vissa processer såsom exempelvis:

- Hyresgästinflytande vid ingrepp i fastighet
- Individuell mätning och debitering

För att nå ett långsiktigt perspektiv, ska fastighetsägaren redogöra för en underhållsplan som är långsiktig. Denna måste man träffa överenskommelse om. I dag har Hyresgästföreningen inget konsekvensansvar – vilket gör att kostnader flyttas till framtida hyresgäster.

Sveriges Allmännyttan skapar ett branschindex som får betydelse i den årliga lokala hyresförhandlingen. Detta bör bestå av en sammanvägning av exempelvis byggindex, energiindex och löneindex.

Det behövs klara och tydliga spelregler som omfattar en konkretisering av förhandlingsarbetet kring vilka mandat de förhandlande parterna har och vikten av att vara väl förberedd inför varje möte och respektera varandra och varandras roller. Dessa spelregler bör stämmas av inför varje årlig förhandling, eller när ny medlem i förhandlingen kommer in, och detta kan ske lokalt, regionalt eller centralt.



6. BESKRIVNING AV PRISDIALOGMODELLEN FÖR FJÄRRVÄRME SOM REFERENS

Prisdialogen startades genom att Anders Östlund på Öresundskraft, Benth Jensen på Ängelholmshem och Jonas Hansson på Helsingborgshem började diskutera prissättningen på fjärrvärme. Det fanns ett missnöje hos fastighetsbolagen hur prissättningen skötts av fjärrvärmebolagen. Ofta hade bolagen budgeterat och fastställt budgeten när fjärrvärmebolagen kom med sin prisjustering och den var ofta relativt hög.

GRUNDPRINCIPEN I PRISDIALOGEN:

- Parterna vill komma fram till en lösning.
- Alla parter måste vara intresserade av den andra partens affär.
- Parterna lär känna varandra och förstår varandras affärer på ett tydligare sätt.

6.1 Så fungerar Prisdialogen

Inträdesprocessen startar: Leverantören bjuder in kunder och deras företrädare till samrådsmöten om en prisändringsmodell under våren. Samrådsprocessen genomförs.

Kansliet granskar: Leverantören skickar in samrådsprotokoll och den slutliga prisändringsmodellen tillsammans med ansökan till Prisdialogens kansli, som granskar

underlagen och hämtar kompletterande information vid behov.

Styrelsen beslutar: När kansliet har berett ärendet beslutar Prisdialogens styrelse om leverantören kan beviljas medlemskap i Prisdialogen, vilket sker senast 31 oktober.

Medlemskap beviljas: När leverantören blivit medlem har prisändringsmodellen och därmed den eventuella prisförändringen godtagits. Ska prisändringen träda i kraft den 1 januari ska kunderna få besked senast den 1 november.

6.2 Syftet med Prisdialogen

PRISDIALOGEN SKA STÄRKA KUNDENS STÄLLNING GENOM ATT ÅSTADKOMMA:

- En rimlig, förutsägbar och stabil prisutveckling över tid.
- Transparens i prissättning och prisutveckling.
- Tidig avisering av prisändringar för att underlätta hyresförhandlingar och budgetarbete.
- Dialog där kunderna ges möjlighet att påverka fjärrvärmel leverantörens prisändringar.
- Skydd för kunden från kraftiga prisökningar.
- Utrymme för kunder att kunna påverka utvecklingen av priskonstruktioner.
- Priskonstruktioner som ger kunden ekonomiska incitament till energieffektiviseringsåtgärder som är riktiga ur ett miljömässigt systemperspektiv.

HYRESMARKNADSKOMMITTENS 25-PUNKTSPROGRAM MAJ 2016

TVISTELÖSNING

- Central medling är obligatorisk före Hyresmarknadskommittén (HMK).
- Medlingshandlingen är uppdaterad och digitaliserad – i bruk.
- Förtydligande beskrivning av processen om HMKs uppdrag. Läggs ut på respektive parts hemsida.
- Förtydligande av protokollet med anvisningar till parterna som går ut efter ett beslut i HMK.
- Uppföljning/återkoppling med respektive lokala part efter tvist i HMK.
- Sammanfattande uttalande från HMK efter avslutad förhandlingsomgång – i syfte att stärka det lokala förhandlingsarbetet och öka den lokala förståelsen för HMKs arbete.

FÖRHANDLINGSUNDERLAG

- Vid prövningar i HMK kan ärendet prövas utifrån följande förhandlingsunderlag:
 - Motiv till hyresjustering
 - Preliminär eller fastställd budget kommande år
 - Senaste uppdaterade prognos innevarande år
 - Budget samt utfall föregående år
 - Underhållsprognos
 - Hyresdebiteringslista på objektsnivå
 - NKI eller annan dokumentation kring förvaltningskvaliteten (om det finns)

REKOMMENDATION TILL DE LOKALA PARTERNA

- Förberedelser inför förhandling:
 - En förhandlingsframställan skickas ut i god tid
 - Ett inledande mandat ska vara fastställt
 - Fastställ vad förhandlingen omfattar (fastigheter, antal bostäder, BOA, ingående hyra)
 - Ett motiverat yrkande ska förberedas och

antingen skickas över eller framläggas vid förhandlingstillfället

- Ett förhandlingsunderlag ska vara framtaget
- Ett tidigt första möte genomförs där ett antal förhandlingstillfällen bokas upp (i nära anslutning till varandra)

• Under förhandling:

- Parterna ansvarar gemensamt för ett konstruktivt och respektfullt förhandlingsklimat.
- Yrkanden ska motiveras, gäller båda parter.
- Förhandlingen ska bedrivas med erforderlig noggrannhet och utan onödig tidsutdräkt (HFL).
- Förhandlingspart ska framlägga motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser (HFL).
- Protokoll bör föras vid sammanträde och justeras utan dröjsmål. Protokollet bör föras i form av ett beslutsprotokoll och som minimum innehålla parternas budgivning

• Efter avslutad förhandling:

- Sträva efter att avslutet blir en bra start på nästa förhandling.
- Förhandlingsöverenskommelse bör träffas i direkt anslutning till avslutad förhandling.
- Om möjligt bör parterna enas om hur och när de kommunicerar överenskommelsen.
- Inrapportering av förhandlingsresultat till de centrala parterna vid offentliggörandet.

UPPDATERING OCH GENOMLYSNING AV STYRDOKUMENTEN

- Statut (inga förändringar).
- Regler för hänskjutande av tvist (medling obligatoriskt).
- Arbetsordning för HMK (beredning pågår angående presumtionshyror).
- Medlingshandlingen (uppdaterad och digitaliserad).
- Gemensam rekommendation till FO (uppdat.)
- Nomenklatur (genomlysning och fastställd).
- Nomenklatur:
 - Rekommendation om hyresjustering
 - Utökad rekommendation HMK avgör ärendet med uppmaning till parterna

- Återförvisning – ej uttömt alla förhandlingsmöjligheter
- Återförvisning – bristande förhandlingsunderlag
- Återförvisning med central förhandlingsmedverkan:
 - Beredarna deltar i fortsatt lokal förhandling
 - HMKs ordförande och vice ordförande besöker parterna
- Kommittén kallar till sig parterna
- HMK har övervägt att återförvisa men slutligen valt att avgöra ärendet
- HMK skiljs från ärendet

FRAMTIDA UPPDRAG FÖR REFORMGRUPPEN

- Presumtionshyra/nyproduktionshyra (kopplat till förslag om investeringsstöd).
- Ta fram och definiera "årsklockan".
- Följa och utvärdera effekterna av föreslagna förändringar och följa/bevaka debatten om förhandlingssystemet.

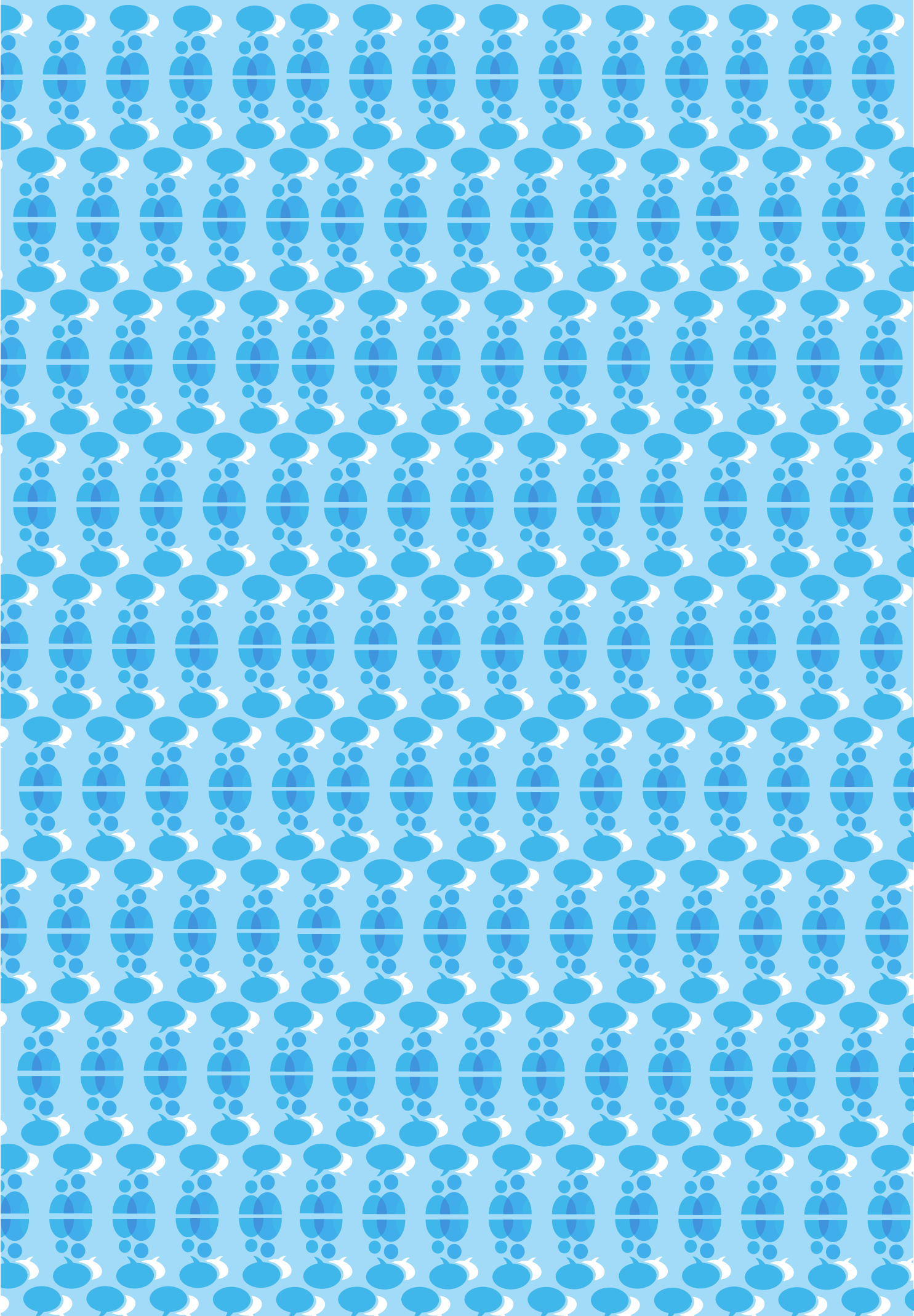
- Årlig uppföljning av HMK-ärenden.

- **Synpunkter från omvärlden:**

- Analysera jävssituationen i HMK – medling/beredning
- Utredda behov av opartisk ordförande
- Sårbarheten HMK och medling

FÖRANKRING AV NYA FÖRSLAG

- Beslut om förslag fattas formellt i Hyresmarknadskommittén.
- Information om förslagen sker i Sveriges Allmännyttas vd-råd respektive Hyresgästförningens verksamhetsråd för förhandling.
- Gemensam kommunikation till de lokala parterna och omvärlden under 2016.



HYRESSÄTTNINGS- OCH FÖRHANDLINGSSYSTEMET

Lagändringen som kom i samband med införandet av den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har i stor utsträckning påverkat förutsättningarna för att bedriva hyresförhandlingar genom att de självkostnadskalkyler för fastighetsförvaltningen som tidigare legat till grund för allmännyttans förhandlingar inte längre är relevanta. Vidare ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer och allmännyttans hyresnivåer är inte längre vägledande för det privata hyresbostadsbeståndet vid hyresändring.

Frånvaron av partsgemensamma utgångspunkter för förhandlingarna har lett till osäkerhet på flera orter och det har blivit svårare att träffa förhandlingsöverenskommelser på nivåer som bägge parter finner acceptabla.

Under 2017 har Sveriges Allmännytta utsett nio vd:ar som tillsammans med Sveriges Allmännytta arbetat fram ett förslag till utveckling av hyresförhandlingssystemet för att möta den här problematiken. Den här rapporten beskriver vad gruppen kommit fram till. I en bilaga beskriver vi också relevanta definitioner och tidigare utvecklingsarbete som förslaget bygger på.