

Så tycker vi och så bemöter vi Fastighetsägarnas fulspel

Fastighetsägarnas tidiga påkallan om förhandling är något som oroar och stressar många hyresgäster. Nu är vårt arbete viktigare än någonsin och vi behöver alla hjälpas åt för att stötta hyresgästerna.

I det här dokumentet hittar du mer om vad som har hänt, vad vi tycker, svar på några vanliga frågor, information om material och vad du kan göra för att hjälpa till.

Vad är det som har hänt?

Fastighetsägarna, på ett stort antal orter runt om i landet, har i år valt att påkalla förhandlingarna redan i juni. Det gäller alltså hyreshöjningarna som ska börja gälla den 1 januari 2025. Det gör man trots att de årliga hyresförhandlingarna för 2024 inte är klara överallt och trots att underlagen som används i förhandlingarna inte är klara än. Där vi fått yrkanden har de dessutom varit extremt höga, runt 14-15 procent. Vi på Hyresgästföreningen är skarpt kritiska till detta. Det stressar redan pressade hushåll och eftersom det inte heller finns något underlag att förhandla om, gör det Fastighetsägarnas agerande helt orimligt.

Hur brukar en förhandling gå till?

I vanliga fall, alltså enligt praxis, brukar Fastighetsägarna och andra hyresvärdar påkalla till förhandling under hösten, för att kunna höja hyrorna till den 1 januari. Hyresvärderna kommer då med ett krav på hur mycket man vill höja hyran och vi sätter oss vid förhandlingsbordet. Vi på Hyresgästföreningen har tillsammans med Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna kommit överens om Trepartsöverenskommelsen. I den överenskommelsen har vi bestämt hur en förhandling ska gå till och vad det är för underlag man ska utgå ifrån. Bland annat använder man sig av flera olika ekonomiska underlag som används för att avgöra hur ekonomin kommer att se ut under 2025. De här underlagen görs först efter sommaren och finns alltså inte ännu. Det betyder att vi inte har underlag för att förhandla enligt de riktlinjer som Fastighetsägarna själva har gått med på. I de allra flesta fall kommer man överens om en ny hyra innan årsskiftet, men om man inte kommer överens i tid kan det ta längre tid än så.

Vilka är Fastighetsägarna?

Fastighetsägarna är en medlemsorganisation som företräder olika privata hyresvärdar, till exempel genom att förhandla deras hyror med oss. De är uppdelade i olika regioner precis som Hyresgästföreningen, men deras geografiska indelning ser inte likadan ut som vår. I region Sydost förhandlar vi därför med flera olika, till exempel Fastighetsägarna Syd och Fastighetsägarna GFR.

Vilka hyresvärdar är det som har påkallat förhandlingar nu?

Hela listan med hyresvärdar finns på vår hemsida:

<https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/nyheter/hyresforhandlingar-2025/>

Får Fastighetsägarna göra så här, kan inte Hyresgästföreningen bara säga nej?

Enligt lagen måste vi sätta oss ner och förhandla när en av parterna påkallar förhandling. Vi kan med andra ord inte säga nej, utan är tvungna att sätta oss vid förhandlingsbordet.

Hur kan ni förhandla om underlagen inte finns än?

Det är en bra fråga och den kommer vi att ställa till Fastighetsägarna också. Eftersom det inte finns något underlag tycker vi inte att Fastighetsägarnas agerande är seriöst, man verkar inte vilja förhandla på riktigt.

Varför gör Fastighetsägarna så här?

Vi tolkar det här som rent förhandlingsspel och ser det som oseriöst. Vi tycker inte att hyreshöjningar är något spel, det är allvar och får stora konsekvenser för många människor. Vi tycker också att det är konstigt att Fastighetsägarna gör så här, förhandlingarna om hyreshöjningarna för 2024 har precis avslutats och det finns inte underlag för att göra en bra förhandling för 2025. Därför är det svårt att tro att det här handlar om något annat än just en oseriös taktik.

Fastighetsägarna säger att de påkallar nu för att de vill bli klara tidigare, är inte det bra?

Fastighetsägarna har sagt att anledningen till att de påkallar förhandling så tidigt är för att de vill att det ska bli klart tidigt och slippa retroaktiva hyreshöjningar. Vi vill inte heller ha några retroaktiva hyreshöjningar, men i de allra flesta fall hinner vi bli färdiga i tid. Förhandlingarna om 2024 års hyreshöjningar drog ut på tiden av flera skäl. Fastighetsägarna kom med extremt höga krav på 10-12 procent, de visade dålig vilja att förhandla lokalt och lämnade i stället över förhandlingarna till hyresnämnden. Nytt för 2024 var att hyresnämnden då utsåg en särskild skiljeman som avgjorde hyreshöjningen. Eftersom Fastighetsägarna körde med denna strategi på majoriteten av orterna blev det många ärenden att hantera och det tog lång tid innan vi fick beslut. Att starta förhandlingarna precis innan många går på semester och säga att det är för att skynda på processen är inte trovärdigt. Det här handlar inte om att man vill bli klar snabbare, det är ett förhandlingsspel.

Vad tycker vi på Hyresgästföreningen om det här?

- Det här handlar inte om att skynda på hyresförhandlingarna, det är bara en taktik. För oss är hyresförhandlingarna på riktigt. Det berör tre miljoner hyresgäster och förtjänar mer än dåliga förhandlingsknep.
- De högsta hyreshöjningarna på 30 år har knappt hunnit landa i hyresgästernas brevlådor och nu vill Fastighetsägarna börja förhandla om en ny höjning. Det är oansvarigt och visar att Fastighetsägarna och hyresvärdarna som de företräder inte tar någon hänsyn till hyresgästerna. Man verkar helt enkelt inte bry sig om sina hyresgäster över huvud taget.
- Det saknas underlag för att förhandla om 2025 års hyror redan nu, det finns inget att utgå ifrån. Vi måste ha något att utgå ifrån för att en förhandling ska vara seriös, vi kan inte gissa oss till hur det kommer att se ut nästa år. Det här blir inga riktiga förhandlingar.
- Att komma med krav på nya hyreshöjningar precis innan sommaren och precis efter höga hyreshöjningar, är oerhört stressande för många hyresgäster. Vi kan inte se hur det kan gynna förhandlingarna.
- Det är enskilda hyresvärdar som är medlemmar i Fastighetsägarna. Frågan är om de här hyresvärdarna verkligen ställer sig bakom Fastighetsägarnas oseriösa och osympatiska agerande.

Vad kan jag göra?

Vi vet att vi kan göra mycket bra när vi jobbar tillsammans! Vi behöver uppmärksamma Fastighetsägarnas fulspel och hyresvärdarna som det här gäller. Ta en titt på listan med alla hyresvärdar

<https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/nyheter/hyresforhandlingar-2025/>, finns det någon i ditt område? Nu behöver vi uppmärksamma de här hyresvärdarna, de får stå till svars för de extrema kraven som nu kommer.

Här är några exempel på hur man kan hjälpa till:

- Dela ut material. Vi har flygblad som man kan dela ut till exempel i samband med aktiviteter eller bomöten.
- Sätt upp affischer. Vi har affischer i A4-storlek som man till exempel kan sätta upp i trappuppgången.
- Reagera. Om du bor hos en av dessa hyresvärdar; hör av dig till din hyresvärd och säg att du är missnöjd.
- Prata med dina grannar. Berätta vad som hänt och uppmana dem att reagera genom att till exempel höra av sig till hyresvärderna.
- Skriv insändare. Det behöver inte vara något avancerat eller långt, huvudsaken är att det är med dina egna ord och utifrån vad du tycker.
- Gilla och dela våra inlägg i sociala media.