

Det kollektiva förhandlingsystemet – så ser det ut och så fungerar det

Enligt den svenska modellen för hyresmarknaden kan hyran och hyresvillkoren för en hyresrätt bestämmas på två sätt:

- Enskilt i relationen mellan hyresvärden och varje hyresgäst för sig.
- Genom kollektiv förhandling mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation

Den översta varianten är egentligen lagens generella grundregel och den nedre varianten skriven som undantagen. Men i verkligheten förhandlas en klar majoritet av Sveriges hyreslägenheter kollektivt och i den absoluta majoriteten av kollektiva förhandlingar är det Hyresgästföreningen som är hyresvärdens motpart på hyresgästsidan. Hyresgästföreningen har idag förhandlingsrätt på ca 1,7 miljoner hyreslägenheter över hela landet, medan de lägenheter som ligger utanför kollektiva förhandlingar kan uppskattas uppgå till några hundra tusen.

Det kollektiva förhandlingsystemet utvecklades från början av hyresmarknadens parter själva under 1900-talets första hälft. Först i början på 1970-talet fick vi en lag som reglerade kollektiva förhandlingar på hyresmarknaden och som då byggde på den konstruktion som de förhandlande parterna redan tillämpade.

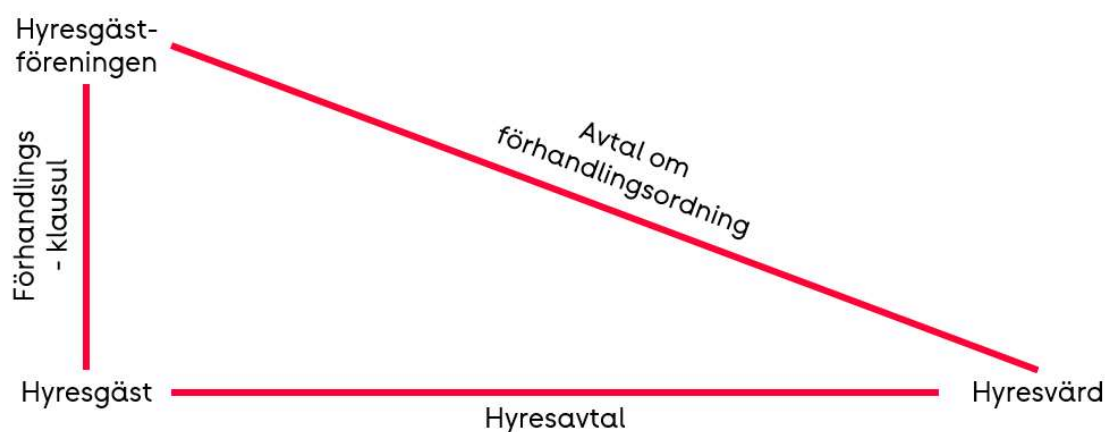
Enkelt kan förhandlingsystemet beskrivas på följande sätt: Grunden för att bedriva kollektiva hyresförhandlingar är att en hyresvärd och en hyresgästorganisation, vanligen Hyresgästföreningen, tecknar ett löpande tillsvidareavtal om sk ”förhandlingsordning”. En förhandlingsordning är precis som namnet antyder ett avtal som lägger fast ordningen – spelreglerna – för förhandlingen. Förhandlingsordningen innehåller ingenting om hur de materiella sakfrågorna ska hanteras, vad hyrorna och villkoren för enskilda lägenheter ska vara, utan bara hur förhandlingarna ska bedrivas mellan parterna. Förhandlingsordningen kompletteras sedan av regler i Hyresförhandlingslagen.

Där det tecknas avtal om en förhandlingsordning får hyresvärden en skyldighet och Hyresgästföreningen en rättighet att förhandla om hyror och hyresvillkor för alla lägenheter som ingår i förhandlingsordningen (den primära förhandlingsrätten). OBS! att förhandlingsordningen gäller även för lägenheter där hyresgästen inte är medlem i Hyresgästföreningen. Där vi har förhandlingsordning förhandlar vi för alla hyresgäster, oaktat medlemskap hos oss. Hyresvärdens skyldighet att förhandla innebär att om hyresvärden höjer en hyra över den senast förhandlade eller ger någon hyresgäst sämre villkor än vad vi förhandlat om bryter hyresvärden mot förhandlingsordningen och ändringen blir ogiltig. Det finns även rätt för oss som part i förhandlingsordningen att kräva skadestånd av hyresvärden.

Inom ramen för förhandlingsordningen träffar vi sedan avtal om förhandlingsöverenskommelser och det är dessa som slår fast vilka hyror och hyresvillkor som ska gälla för de lägenheter som omfattas av en uppgörelse. De enskilda hyresgästerna blir bundna av de förhandlingsöverenskommelser vi träffar genom att de har en sk ”förhandlingsklausul” i sina

hyreskontrakt. Förhandlingsklausulen är ett villkor genom vilket hyresgästen förbinder sig att acceptera alla förändringar av hyran och hyresvillkoren som blir resultatet av förhandlingar mellan oss och hyresvärden på grundval av förhandlingsordningen. Förhandlingsklausulen kan sägas upp av den enskilde hyresgästen och om en hyresgäst gör det äger inte förhandlingsordningen längre någon giltighet för den hyresgästens lägenhet under den tid hyresgästen bor i sin lägenhet. Då får hyresgästen göra upp med hyresvärden på egen hand. Formellt sett lägger våra förhandlingsöverenskommelser ett tak för alla hyresgäster som har förhandlingsklausul så till vida att de aldrig kan få högre hyra eller sämre villkor än vad som följer av våra förhandlingsöverenskommelser. De kan däremot deala med hyresvärden om att få lägre hyra eller bättre villkor, oaktat vad vi förhandlat. (Det ska ju helst inte vara möjligt om vi har gjort vårt jobb ordentligt i förhandlingarna, men det förekommer av olika anledningar individuella uppgörelser mellan enskilda hyresgäster och hyresvärdar om bättre villkor inom ramen för det förhandlade.) Men om en hyresgäst säger upp sin förhandlingsklausul gäller inte längre den begränsningen och hyresvärden kan kräva högre hyra eller sämre villkor för hyresgästen än vad vi förhandlat.

Schematiskt kan konstruktionen i det kollektiva systemet illustreras enligt följande:



Hyresförhandlingslagen bygger i grunden på avtalsfrihet, vilket innebär att det är i utgångsläget frivilligt för både Hyresgästföreningen och hyresvärden att avgöra om det ska finnas avtal om förhandlingsordning. Men genom regler i lagen ges vi en möjlighet att tvinga fram en förhandlingsordning om vi kan visa att tillräckligt stor andel av hyresgästerna i de lägenheter som skulle omfattas av förhandlingsordningen vill att vi förhandlar kollektivt. Och vi har också möjlighet att tvinga fram en förlängning av en förhandlingsordning om hyresvärden försöker säga upp den. Det bästa är naturligtvis för goda relationer mellan oss och hyresvärden för framtiden om vi kan komma överens om förhandlingsordningen på frivillig basis.