

# Förhandlingsriktlinjer 2023

# Riktlinjer för förhandlingarna om 2023 års hyror

Förbundsstyrelsen möte 2021-05-23

**Fastställda**

**Riktlinjer för förhandlingarna om 2023 års hyror**

# Inledning

Förhandlingarna om 2022 års hyror har i stort avslutats. Den vägda genomsnittliga hyreshöjningen när 82 procent av de inrapporterade förhandlingarna är klara är 1,71 procent. Förhandlingsresultat för år 2021 var som jämförelse 1,31 procent.

Den pågående pandemin har lett till att de allra flesta av våra förhandlingar om 2022 års hyror fördes digitalt. Vi har nu börjat vänja oss vid dessa förhandlingar, och förhandlingsklimatet har upplevts något bättre än föregående år. Vi har också med råge lyckats uppnå målet om ett förhandlingsresultat som ligger under KPI-utvecklingen som för 2022 prognostiseras till 5,2 procent.

Genom arbetet med att ta fram en strategi för årshyresförhandlingarna 2022 reviderades förhandlingsunderlaget. Enligt ett samarbete med Sveriges Allmännyttan kom föreslaget förhandlingsunderlag att kretsa kring fem faktorer; utvecklingen av BNP och av KPI minus hyra, ränteutvecklingen, kostnadsförändringar för taxor och avgifter samt för underhåll. Oavsett om nyckeltalen anges med nationella siffror, är det viktigt att förhandlingarna förs utifrån de lokala förutsättningarna på orten.

Det systematiska hyressättningsarbetet har fortgått under året, och alla regioner har att arbeta utifrån en regionalt framtagen plan för att systematiskt hyressätta bestånden. Vi ser också ett ständigt ökat inflöde av bruksvärdes-, ombyggnads- och nyproduktionsförhandlingar. Förhandlingarna ska allmänt vara strategiskt mer inriktade mot att föra in hyresgästinflytande, hyresgästintresse och nytta för hyresgästerna. Det är också viktigt att vi i förhandlingsverksamheten börjar arbeta med hållbarhetsaspekterna på bred front.

Arbetet med att få fler fastighetsägare att föra förhandlingarna digitalt genom vår plattform **[www.forhandlarportalen.se](http://www.forhandlarportalen.se)** fortsätter.

Från och med 2020 kan vi ta emot alla påkallanden i portalen, oavsett förhandlingsområde. verka för att alla påkallanden kommer in via portalen och i övrigt styra in motparterna i portalen för fortsatt förhandling.

De ekonomiska förutsättningarna för att äga och förvalta hyresfastigheter har inom ramen för den har fortsatt visat sig vara mycket goda. Enligt svenskt bostadsindex gav bostadsfastigheter en totalavkastning om 14,8 % för 2021, vilket är den högsta siffran sedan 2006. Ränteläget är ännu gynnsamt och bruksvärdesystemet borgar för att fastighetsföretagens intäkter är stadiga. De ekonomiska förutsättningarna för förhandlingarna om 2023 års hyror är däremot svårare än på mycket länge att förutse, på grund av bl.a. risken för en kraftig inflation med både stigande mat- och energipriser.

# Nu påbörjar vi arbetet inför 2023 års förhandlingar

Vår ambition inför 2023 års förhandlingar skiljer sig inte från föregående år. Genom stärkt opinionsbildning, noggranna förberedelser och bra förhandlingsunderlag skapar vi goda förutsättningar för att genomföra hyresförhandlingarna på ett för hyresgästerna gynnsamt sätt.

Alla förtroendevalda i förhandlingsdelegationerna har en mycket viktig roll att fylla, både i opinionsbildningen och i själva förhandlingsarbetet. För att lyckas är det viktigt att vi alla drar åt samma håll, både förtroendevalda och anställda i hela Hyresgästföreningen. De gemensamma riktlinjerna för förhandlingsarbetet och kvalitetskriterierna för förhandlingsverksamheten är beslutade av förbundsstyrelsen och gäller för hela förhandlingsorganisationen och för hela förhandlingsåret. Regionerna har utöver dessa dokument sina egna förhandlingsrutiner

Det är ännu viktigare i år än tidigare, att förhandlingsarbetet över hela landet blir enhetligt. Vi är och ska vara En organisation med ett budskap. Vi ska bemöta alla våra motparter likvärdigt och framför allt ska vi ge alla våra medlemmar samma service och landets hyresgäster samma förutsättningar, var än i landet de är bosatta.

Inför 2023 års årliga förhandlingar finns en framtagen förhandlingsstrategi som heter Årlig förhandlingsstrategi 2023. Två andra viktiga styrdokument som påverkar förhandlingsverksamheten är Kvalitetskriterierna för förhandlingsverksamheten och regionernas förhandlingsrutiner.

*Årlig förhandlingsstrategi 2023 är beslutad av förbundsstyrelsen och ska följas.*

I årlig förhandlingsstrategi 2023 finns ett rekommenderat förhandlingsunderlag. Underlaget fräntar inte våra motparten skyldigheten att motivera sina yrkanden.

*Alla våra motparter ska belägga sina behov av hyreshöjning i 2023 års förhandling.*

# Handbok för opinionsbildning och förhandling

Under 2023 kommer vi att arbeta vidare med vår Handbok för opinionsbildning och förhandling.

Förutsättningarna för förhandlingarna bestäms i många frågor av både kommunerna och staten. Opinionsbildning och påverkansarbete gentemot stat och kommuner inför förhandlingarna är

därför också en naturlig del av förhandlingsverksamheten. Genom opinionsbildning kan frågor som inte kan lösas vid förhandlingsbordet tas omhand. Opinionsbildningen inför förhandlingarna kan integreras i arbetet med de budskap och förslag som finns formulerade mot staten och i de lokala bostadspolitiska program som tagits fram.

Ett exempel på en sådan fråga är utvecklingen av taxe- och avgiftskostnaderna. En tredjedel av hyran går till kostnader som är beroende av taxor och avgifter för värme, el, VA och avfall. Kostnaderna för dessa avgifter har ökat betydligt mer än inflationen under det senaste decenniet. Taxor och avgifter är svåra att påverka vid förhandlingsbordet. Det är därför viktigt att alla förhandlingsdelegationer och föreningsstyrelser gemensamt jobbar med dessa frågor i opinionsbildningsarbetet under hela året. Det vi med ett sådant arbetssätt vill uppnå är förutsebarhet och jämnhet i taxeutvecklingen, och rimliga nivåer.

En annan viktig fråga är att de överskott som genereras i ett bostadsföretag ska stanna i företaget och användas för periodiskt underhåll, upprustningar och nyinvesteringar.

Genom att driva en fråga av konkret betydelse för enskilda hyresgästers ekonomi kan vi skapa engagemang, öka medlemsantal och antal aktiva. För att uppnå våra mål behöver vi tydliggöra både kopplingen och avgränsningen mellan opinionsbildning och förhandling. Därför har Handbok för opinionsbildning och förhandling kommit till.

# 2023 års förhandlingsriktlinjer

## 1. Portalparagraf för förhandlingsverksamheten

*Hyresgästerna ska ha inflytande och Hyresgästföreningen ska verka för en stabil och långsiktig hållbar hyresutveckling som innebär ett tryggt och prisvärt boende för hyresgästen och en stabil och långsiktig fungerade bostadsförvaltning för hyresvärderna. Hyresrätten ska vara ett attraktivt boende för alla och för hela livet.*

### **KPI och hyrans andel av disponibel inkomst**

Hyresgästföreningens långsiktiga målsättning med förhandlingsverksamheten är att verka för en långsiktig hållbar hyresutveckling där hyresgästen får inflytande. I en sådan hyresutveckling ska inte hyrorna på lång sikt öka mer än inflationen och hyrans andel av disponibel inkomst ska inte överstiga 25 procent. Det är två viktiga mål för förhandlingsverksamheten. Hyresförhandlingarna ska dock alltid ske utifrån de lokala förutsättningarna på varje ort. Sedan år 2000 har hyrorna ökat väsentligt mer än inflationen.

Problemen kvarstår med en allt dyrare nyproduktion, höga hyreshöjningar vid ombyggnader, styckvisa renoveringar samt tillval med tillhörande prislistor som pressar hyrorna uppåt och innebär att vi för tillfället har en stor hyresglidning. Därför är det extra viktigt att mer fokus under året ägnas åt hyressättningen gällande nyproduktion, ombyggnad, översyn av tillval och prislistor samt systematisk hyressättning.

*Hyrorna ska inte långsiktigt stiga mer än KPI i de årliga förhandlingarna.*

*Rapportering och uppföljning av årets hyresförhandlingar ska ske både för allmännyttiga och privata företag enligt rutiner som den nationella samordningsgruppen beslutar om.*

## 2. Privata hyresförhandlingar

Generellt har privata hyresvärdar högre hyresnivåer än allmännyttan (1 258 kr/kvm/år respektive 1 141 kr/kvm/år), sämre förvaltningskvalitet och erbjuder mindre inflytande för hyresgästerna. Översatt till en trea på 77 kvm är differensen 751 kr/månad. Att privata bolag generellt har lägre förvaltningskvalitet än allmännyttiga bolag och inte bedrivs utifrån ett allmännyttigt syfte, motiverar lägre hyreshöjningar än för allmännyttiga bolag. Fortsatt fokus ska därför läggas på de privata hyresförhandlingarna 2023.

Eftersom privata bostadsbolag representerar allt från stora hyresvärdar som associerade medlemmar till Sveriges Allmännytta till små bostadsbolag finns en stor spännvidd vad gäller förvaltningskvalitet, arbete med systematisk hyressättning och reellt hyresgästinflytande. Det kan beaktas och utmytna i differentierade hyreshöjningar vid årliga förhandlingar.

*Särskilt fokus ska läggas på de privata hyresförhandlingarna.*

## 3. Allmännyttiga förhandlingar

Den gällande lagstiftningen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag trädde i kraft 2011. Fortfarande finns det en konkurrens om tolkningsföreträdet. Kommunerna vill ha sina frihetsgrader och fastighetsägarna vill ha sina. Hyresgästföreningen har ett stort ansvar att hävda hyresgästernas perspektiv för att balansera de olika intressen som finns. Framför allt är det förhandlingssystemet som ska vara garanten för att hyresgästernas intressen kommer till tals och att hyrorna utvecklas på ett rimligt sätt.

### Det allmännyttiga syftet

Affärsmässigheten för ett kommunalt bostadsaktiebolag, så som den uttrycks i lagstiftningen, ska hela tiden ställas mot att det allmännyttiga syftet är överordnat. Bostadsbolagen har inte tillkommit enbart för att skapa vinster, vilket tydligt uttrycks i propositionen. SABO:s 4 forskningsprojekt "Nytta med allmännyttan." Där finns många bra resonemang och exempel på hur man kombinerar affärsmässiga principer med ett allmännyttigt syfte.

Ett kommunalt bostadsbolag har inte tillkommit för att skapa vinster, utan för att tillgodose ett allmännyttigt ändamål. Det allmännyttiga syftet är därmed överordnat andra aspekter.

### Affärsmässiga principer och avkastningskrav

Av lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag framgår att ett kommunalt bostadsbolag ska drivas i allmännyttigt syfte men också efter affärsmässiga principer där utgångspunkten är att "bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden.". Bolagen ska med detta som utgångspunkt ha ett långsiktigt förhållningssätt. Tolkningen är att det allmännyttiga syftet ska ha företräde framför kraven på marknadsmässiga avkastningskrav som i samband med lagstiftningen lades på allmännyttan.

Avkastningskraven ska utgå ifrån normala avkastningskrav baserat på den aktuella marknadssituationen, beståndets belägenhet, ålder, underhållsstatus samt risk. Avkastningskraven måste således formuleras efter varje enskilt företags förutsättningar.

Begreppet affärsmässiga principer finns bara i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Motiven för att särskilja detta begrepp är enligt följande flera.

- Hyrorna bestäms i förhandlingar mellan parterna
- Företagen ska erbjuda hyresgästerna inflytande
- Företagen har ett allmännyttigt syfte
- Företagen har ett särskilt långsiktigt förhållningssätt
- Företagen omfattas av regler som begränsar möjligheten till värdeöverföringar

## 4. Lokala förhandlingar

Förhandlingarna på hyresmarknaden är lokala. Förhandlingarna ska därför föras utifrån förutsättningarna på varje ort. Det är viktigt för systemets legitimitet och funktionssätt. Mer konkret innebär det att vi i förhandlingarna utgår från förutsättningarna att äga och förvalta hyresfastigheter på varje ort. Inte minst taxor och avgifter är nyttigheter som kan skilja sig åt mellan kommunerna men även underhållsåtaganden och hyresnivåer. Förhandlingssystemet bygger på lokala förhandlingar.

*Hyresförhandlingarna ska bedrivas lokalt utifrån de förutsättningar som gäller i varje kommun. Beslut om överenskommelse med motpart fattas av förhandlingsdelegation när sådan finns, i annat fall av förhandlingsledare.*



## 5. Effektiva förhandlingar

Parterna på bostadshyresmarknaden är överens om att för mycket tid och resurser i förhandlingsarbetet läggs på de årliga förhandlingarna. Tid som i stället skulle kunna frigöras för att jobba med systematisk hyressättning, ombyggnader och nyproduktion.

Genom att en tidsfrist har införts i de årliga förhandlingarna mellan Sveriges Allmännyttas medlemsföretag och Hyresgästföreningen, har parterna begränsat förhandlingsperioden till nittio dagar. I den centrala rekommendationen till förhandlingsordning mellan Sveriges Allmännyttas, och Hyresgästföreningen uttrycks tidsfristen enligt följande:

"Har förhandling påkallats om årlig hyresförhandling, skall sammanträde hållas inom tre veckor – och förhandlingen vara slutförd inom tre månader"

Förslaget om att inrätta en tidsfrist i de årliga förhandlingarna är en del av ett regeringsuppdrag att utveckla hyressättningen.

På samma sätt behöver det även införas tidsfrister för förhandlingarna inom det privata beståndet. Om tidsfristen ska ha någon praktisk verkan krävs det att parterna i förhandlingsordningen är överens om någon form av medling och tvistlösningsfunktion efter tidsfristens utgång.

En förutsättning för tidsfristen är att det finns ett gemensamt förhandlingsunderlag och ett konkret yrkande. Därefter har parterna tre månader på sig att slutföra förhandlingen.

*Förhandlingarna ska bedrivas noggrant och utan onödig försening. Förhandlingarna ska inte präglas av avvaktan.*

*En tidsfrist införs som begränsar de årliga förhandlingarna med respektive företag till tre månader.*

### Digital förhandlarportal

Hyresgästföreningen har tagit fram en digital förhandlingsprocess för förhandlingens alla delar – allt från påkallanden, protokoll, överenskommelser och digital signering.

Det överordnade syftet med att digitalisera förhandlingsprocessen är att skapa effektivare förhandlingar. Effektivare förhandlingar kommer att innebära kortare förhandlingstider och minskad administration

Från och med 2021 års förhandlingar ska alla påkallanden styras in mot förhandlarportalen. Hela förhandlingsverksamheten omfattas av arbetet och vi vänder oss direkt mot de enskilda företagen. Alla förhandlare ska verka för att all förhandling styrs in i portalen. Vill fastighetsägaren att förhandlingen underlättas med en digital signering, krävs det att hyreslistan laddas upp, antingen av motparten i Förhandlarportalen eller av oss i Statistikportalen. Parallellt med detta pågår samtal på nationell nivå för att öka förutsättningarna för portalens användning.

*Förhandlarportalen innebär en övergång till ett nytt digitalt arbetssätt som omfattar samtliga Hyresgästföreningens regioner och förhandlingar. All påkallan av förhandling sker via förhandlarportalen. Alla motparter ska inom alla förhandlingsområden styras mot förhandling i portalen.*

*Samordning förhandling ansvarar för att ta fram kriterier för under vilka förutsättningar förhandlingsöverenskommelser kan signeras digitalt i andra verktyg än förhandlarportalen.*

För att underlätta framtida förhandlingsarbete behöver vi fokusera på vissa viktiga delar så som kontroll, ordning och reda. Följer vi riktlinjerna i detta dokument ger det möjlighet att nyttja våra digitala verktyg maximalt och förhandlingsorganisationen kan lägga mer tid på rena förhandlingsfrågor och orättvisa hyresnivåer.

*Vi ska begära in hyreslistor med nationellt lägenhetsnummer och adress för varje undertecknad överenskommelse. Inhämtade hyreslistor ska laddas upp i Statistikportalen.*

*Vi ska inte ta ansvar för hyresförändringar som sker utanför vår vetskap. Ambitionen är att aktuella hyror, de överenskommelser som vi har undertecknat och som finns i våra system, är de hyror som gäller. Enda undantaget är om befintliga tillvalsavtal säger annat.*

I digitaliseringsprocessen ingår att använda våra övriga digitala kanaler, också för att i miljöhänseende minska våra resor.

*Vi varje förhandlingstillfälle bör ett övervägande göras om träff ska ske fysiskt eller via digitala kanaler såsom Teams.*

## **6. Samordning av förhandlingarna**

I förhandlingsverksamheten behöver vi uppdatera varandra om hur arbetet fortskrider och vi behöver samordna vårt förhandlingsarbete för att dra nytta av varandras kunskap och erfarenheter. För att verksamheten ska agera som en organisation behöver förhandlingarna samordnas utifrån metod. Samordningen behöver också ske på ett sätt som säkerställer att de lokala förhandlingarna förs med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna på varje ort. För dessa ändamål har dokumentet Årlig förhandlingsstrategi 2023 tagits fram och beslutats av förbundsstyrelsen.

*Förhandlingarna ska samordnas av den nationella samordningsgruppen, Samordning förhandling. Förhandlingarna ska även samordnas regionalt.*

*Större privata fastighetsägare med verksamhet i flera regioner ska samordnas nationellt.*

*I samordningsarbetet ska den av förbundsstyrelsen beslutade strategin för de årliga generella förhandlingarna för 2023 följas.*

## 7. De årliga hyresförhandlingarna

Den årliga förhandlingen, med möjligheten att utvärdera och bedöma kostnads-utveckling och verksamhet, är det verktyg som ska ge både bostadsföretag och hyresgäster förutsägbarhet och trygghet i att hyrorna utvecklas på ett rimligt sätt. Det är viktigt att komma ihåg att ett bra förberedelsearbete är nödvändigt för att nå framgång i förhandlingarna.

### Inlagor

En viktig del i arbetet inför förhandlingarna om den årliga hyreshöjningen är att skriva egna inlagor och skicka till motparterna. I inlagorna redogör vi i stort för vår argumentation och för de ekonomiska analyser som vi har genomfört. Inlagorna är en möjlighet för oss att förmedla våra förväntningar på förhandlingarna och att själva förbereda oss inför överläggningarna.

*Varje region ska inför förhandlingsomgången upprätta en plan för till vilka motparter en inlaga ska skickas.*

*För att fullgöra förhandlingsuppdraget ska regionala Analysdagar hållas. Alla regioner ska i det ekonomiska analysarbetet aktivt bidra till det nationella nätverket Analys & Ekonomi.*

### Kategorisering och rangordning

Genom att använda data hämtad ur FöretagsAnalysverktyget kommer även i år det nationella styrkeindexet att automatiskt genereras i verktyget Qlik. De allmännyttiga bostadsbolagen kategoriseras i Qlik utifrån storlek, typmarknad och ekonomisk styrka. Den ekonomiska styrkan mäts med ett Index av vägd snitthyra, ekonomisk vakansgrad, justerad soliditet, räntetäckningsgrad och avkastning på totalt kapital. Index för landets snittbolag avseende ekonomiska styrka ligger på 100. Utifrån kategoriseringen ska en rangordning ske av bolagen. Rangordningen är en indelning av bolagen utifrån förutsättningarna och en del i arbetet för att nå det bästa totala förhandlingsresultatet. Rangordningen är en del av förberedelsearbetet och vägleder oss inför de årliga förhandlingarna.

*Inför förhandlingen ska företagen rangordna och kategorisera efter ekonomisk styrka. Det ekonomiska styrkeindexet ska användas för detta ändamål.*

### Förhandlingsunderlag

Förhandlingsunderlaget till den årliga förhandlingen står att finna i dokumentet Årlig förhandlingsstrategi 2023, beslutad av Förbundsstyrelsen. Det pågår ett arbete på bostadshyresmarknaden både med Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna för att bli överens om vilka underlag förhandlingarna ska utgå ifrån. Under tiden som arbetet i Treparten om ett nytt gemensamt förhandlingsunderlag fortgår är utgångspunkt att förhandlingsunderlaget i strategin för 2023 ska användas.

*Grunden för förhandlingarna om 2023 års hyror bör vara de i trepartsöverenskommelsen rekommenderade faktorerna. Dessa faktorer framgår av dokumentet Årlig förhandlingsstrategi 2023.*

Inte sällan är de så kallade individuellt förhandlade hyrorna väsentligt högre än de kollektivt förhandlade hyrorna. Det är därför viktigt att inför den årliga förhandlingen kontrollera vilka lägenheter som är påkallade, så att inte oförhandlade eller strandade hyror oavsiktligt får en bruksvärdesförhandlad hyra.

*I vårt uppdrag ingår att uppmärksamma hyror som inte tidigare har förhandlats, och lägenheter som är strandade, så att inga nya hyror för dessa lägenheter oavsiktligt fastställs i förhandlingen.*

I Årlig förhandlingsstrategi 2023 ingår räntekostnadsutvecklingen som en del i det rekommenderade förhandlingsunderlaget. Borgensavgiften och internräntan är en del av räntekostnaden. I förhandling kan vi inte påverka vare sig borgensavgiftens eller internräntans storlek. Men vi ska i arbetet vid sidan av de årliga förhandlingarna fortsätta med att påverka politiker i kommunerna för att minska alla typer av värdeöverföringar från bostadsbolagen.

För att föra bra förhandlingar behöver vi vara pålästa och uppdaterade om hur motpartens kapitalkostnader ser ut. Skälet till det är att de hyresgäster som bor hos en värd med sämre finansiering inte ska behöva betala mer i hyra.

*Inför 2023 års förhandling ska en fortsatt översyn av företagets finansieringskostnader göras vad gäller räntekostnader men även avgifter för interna lån och borgensavgifter. I det uppdraget ingår att genomföra analyser och jämförelser med andra företags finansieringskostnader.*

Även underhållskostnadsutvecklingen är en del av förhandlingsunderlaget i Årlig förhandlingsstrategi 2023. Därför är det fortfarande viktigt att det i samband med förhandlingen genomförs årliga uppföljningar av företagets underhållsplaner om sådana finns, och att i övrigt diskutera underhållsbehovet. Det behöver göras för att få kännedom om vad kostnadsutvecklingen består av. Även taxeutvecklingen ingår i underlaget. När taxorna ökar kraftigt är det extra viktigt att föra diskussioner om hur dessa prisökningar kan mötas med minskad förbrukning och i övrigt vidta energieffektiviseringsåtgärder.

*I förhandlingarna ska särskilt uppmärksammas att resurserna för periodiskt underhåll garanteras.*

Hyresgästföreningen har tagit fram olika enkätverktyg för att fånga upp hyresgästernas synpunkter på förvaltningen. Enkäterna kan ersätta brevutskicken inför förhandlingarna. Genom enkäterna och breven inför förhandlingarna till medlemmarna kan vi knyta frågorna om förvaltningskvaliteten närmare förhandlingsverksamheten.

*Förvaltningskvalitet förhandlas separat med en särskild överenskommelse. Förhandling om förvaltningskvalitet kan förslagsvis föras i samband med de årliga förhandlingarna. I samband med att ett yrkande om årlig hyreshöjning tas emot, bör en separat framställan om förhandling av förvaltningskvalitet göras.*

I en del bostadsområden förekommer skadegörelse och misskötsamhet som blir kostsam för fastighetsägare att åtgärda. Hyresgästföreningens inställning är att samhället bör ta ett större ansvar när sådana kostnader uppkommer, men ibland behöver fastighetsägaren kunna hantera frågan.

*Om ett yrkande om hyreshöjning inkluderar en åtgärdsplan ska frågan i första hand lösas i samband med den årliga förhandlingen.*

## 8. Nivåjusteringar och fleråriga avtal

I den årliga förhandlingen är det vanligt att höjningsdatumet flyttas fram jämfört med den tidpunkt för hyresändringen som ursprungligen yrkades. Det är också vanligt vid framflyttning av höjningsdatum att hyreshöjningen räknas upp, vilket ökar snitthyresnivån i fastighetsföretaget. Därför kan det vara bättre att hitta en lösning där hyreshöjningen delas upp utan att grundhyran höjs.

*Förhandlingarna bör genomföras på ett sätt som gör att retroaktivitet eller nivåhöjningar till följd av förskjutningar av tidpunkt för hyresändringen undviks. Detta kan ske genom att den eventuellt högre hyra som följer av det framflyttade datumet fördelas jämnt över de resterande månaderna på året, utan att grundhyran höjs.*

*Vi ska vid framflyttning av höjningsdatum inte medverka till nivåjusteringar, utan i så fall hellre fördela höjningen retroaktivt.*

*I förhandlingarna bör särskilt uppmärksammas eventuella nivåjusteringar som redan ligger i utgående hyresnivåer.*

*I förhandlingarna ska Hyresgästföreningen alltid verka för att höga hyresnivåer i beståndet hålls tillbaka i de årliga förhandlingarna och åsätts en lägre höjning än andra genomsnittliga hyror.*

Vi ser ett allt större inflöde av nyproduktions- och ombyggnadsförhandlingar till förhandlarna, samtidigt som arbetet med den systematiserade hyressättningen ska intensifieras. Det kommer också allt fler påkallanden om IT-relaterade förhandlingar, IMD, tillval och andra enskilda nyttigheter. Fleråriga avtal ger de lokala parterna ökad möjlighet att avsätta tid inom dessa förhandlingsområden. Det skapar också en förutsägbarhet för hyresgästerna och bostadsföretaget när det gäller hyran. I arbetet med de nya förhandlingsunderlag som rekommenderas i Årlig förhandlingsstrategi 2023 är ambitionen att blicka bakåt över en flerårig period. Det minskar riskerna att fleråriga avtal bygger på felaktiga antaganden om framtiden. Med de tydliga fördelar som fleråriga avtal innebär för alla parter finns därmed skäl att eftersträva längre avtal.

*Om ett utfallsorienterat förhandlingsunderlag används kan fleråriga överenskommelser eftersträvas.*

## 9. Systematisk hyressättning

Den grundläggande principen med systematisk hyressättning är att hyran ska stå i relation till kvaliteten på lägenheten, området och fastigheten utifrån hyresgästernas generella värderingar. Målsättningen är att få till en mer rättvisande hyressättning där hyresgästen kan få bättre förståelse för hur hyran är uppbyggd. Den självklara utgångspunkten är att hyrorna ska vara lika i bostadslägenheter med samma bruksvärde.

Arbetet med att systematisera hyressättningen pågår i samtliga regioner. I en del företag har man redan genomfört en systematisk hyressättning. Men det finns också orter där hyressättningen är i behov av översyn eller där ingen diskussion om systematisk hyressättning förekommer.

Förändringen i hyressättningen bör ske på ett systematiskt sätt och bedrivs vid sidan av de årliga hyresförhandlingarna. År 2017 gav Sveriges Allmännyttas (dåvarande SABO), Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen ut en gemensamHandledning för systematisk hyressättning, som är vår vägledning för hur arbetet ska bedrivs.

Även inom ramen för regeringsuppdraget under 2016 ingick det ett krav på fortsatt arbete hos samtliga parter med att systematisera hyressättningen. Ett nationellt nätverk för den systematiska hyressättningen med en representant från varje region tillsattes därefter för att ytterligare belysa frågan. Nätverket har fortsatt sitt arbete under 2021/2022 och ska verka som ett stöd för de lokala hyressättningsprocesserna. En nationell resurs för att leda arbetet med systematisk hyressättning är tillsatt.

*Varje region ska utifrån den plan som upprättats för hur arbetet med systematisk hyressättning ska bedrivs, föra arbetet framåt med ortsvisa hyressättningsmodeller.*

I kvalitetskriterierna för förhandlingsverksamheten anges att hyressättningen ska ta hänsyn till underhåll och förvaltningskvalitet. Detta förutsätter att dessa aspekter förs in i den systematiska hyressättningen och att vi genom enkäter och besiktningar har en god bild av fastigheter och förvaltning. Frågan om förvaltningskvaliteten är mycket viktig för hyresgästerna.

*I förhandlingarna ska vi på olika sätt visa på skillnader i förvaltningskvalitet och förvaltningskostnader. Vi ska se till att hyresgästernas uppfattning om vardagsförvaltningen vägs in i hyressättningen och att bostadsföretagen arbetar effektivt.*

## 10. Inflytande i bostadsförvaltningen - ombyggnader och standardhöjande åtgärder samt tillval

### Inflytande

Hyresgästernas inflytande i bostadsförvaltning och ombyggnad är en lagstadgad rätt som är viktig att uppmärksamma. Enligt hyreslagen ska hyresgästernas inflytande tillvaratas genom godkännandeprocessen vid förändring av bruksvärdet. I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag regleras hyresgästernas rätt till boinflytande och inflytande i bolaget.

*Hyresgästföreningen ska verka för att öka hyresgästernas möjlighet till inflytande kring det egna boendet och trygghet i bostadsområdet.*

*Särskilt bör inflytandet stärkas hos privata hyresvärdar.*

### Inflytande vid ombyggnad och standardhöjande åtgärder

Inflytandet vid ombyggnader behöver stärkas så att vi får bra processer där hyresgästerna verkligen blir involverade. En upprustning eller ombyggnad innebär ofta stora ingrepp i hyresgästernas vardagsmiljö och ekonomi. Detta ställer särskilda krav på att hyresgästerna får möjlighet att vara delaktiga och kunna påverka ombyggnadens omfattning och inriktning. Idag blir hyreshöjningarna ofta så kraftiga att många hyresgäster inte längre har råd att bo kvar i sina hem efter en ombyggnad.

Den nationella strategin och handledning för ombyggnader är vår vägledning för hur vi ska arbeta och agera vid ombyggnationer. En ny version av ombyggnadsstrategin kommer under 2023. Ny lagstiftning för IMD, individuell mätning och debitering, av främst vatten men även värme är på väg. I anledning av den kommande lagstiftningen pågår ett nationellt trepartssamarbete med att ta fram en handledning för förhandling IMD. Även förhandling om hushållsel, när fastighetsägaren väljer ett el-abonnemang för hela fastigheten, ska ses över.

*Samtliga regioner ska säkerställa att arbetet sker i enlighet med den nya handledningen för ombyggnadsförhandlingar.*

*Hyresgästföreningen bör träffa avtal med fastighetsägaren om formerna för inflytande vid upprustning/ombyggnad. Inflytandet i avtalen bör sträcka sig längre än det inflytande lagen kräver och avtalen bör garantera att hyresgästerna ska kunna bo kvar efter en ombyggnad.*

*I samband med standardhöjande åtgärder ska alltid hyresgästernas inflytande tillgodoses genom processer där hyresgästerna involveras. Godkännandeprocessen vid standardhöjande åtgärder sker enligt anvisningarna i dokumentet Hantering av standardhöjande åtgärder.*

*I de fall det redan finns ett fastställt bruksvärde på orten i form av en mellan parterna överenskommen prislista är det av kostnadsskäl och ur ett arbetsmiljömässigt perspektiv tillräckligt att endast tjänstemännen förhandlar om enstaka hyreshöjningar vid standardhöjande åtgärder. För detta behövs att mandatet delegeras från förhandlingsdelegationen till förhandlingsledaren.*

Hyresgästföreningens förbundsstämma har under 2022 fattat beslut om att utgångspunkten i varje ombyggnadsförhandling ska vara att det finns ett nollprocentigt höjningsalternativ. Det vill säga att det finns möjlighet för hyresgästen att välja en nivå på ombyggnaden som inte påverkar hyran. Ett krav på nollalternativ i förhandlingar om ombyggnad är inte förenligt med gällande rätt och vid en prövning i hyresnämnden kommer hänsyn till ett sådant krav inte att kunna tas. Frågan är därmed mer av politisk karaktär, men förslaget kan även framläggas under förhandlingen.

Det ligger här också en målkonflikt med hyresgästföreningens strävan om återbruk och miljömässigt ansvarstagande renoveringar. Om dessa ska ses som nollalternativ kan hyresvärdar komma att drivas bort från sådana lösningar. Att målkonflikter finns mellan olika värden är naturligt i en så komplex verksamhet som förhandling och avvägningar behöver ibland göras mellan olika förutsättningar.

*Ett samrådsförfarande ska vara ett krav vid större ombyggnationer där hyresgästernas bereds inflytande i processen tillsammans med avtal om en så återhållsam hyresutveckling som möjligt med olika ombyggnadsnivåer. Hyresgästföreningen intar utgångspunkten att det ska finnas ett noll-procents höjningsalternativ vid renoveringar.*

## **Tillval**

Den 2 oktober 2019 trädde en ny till- och frånvalslagstiftning i kraft som innebär att en hyresgäst och en hyresvärd enskilt kan komma överens om ett tillval. Kostnaden för tillvalet får vara upp till en tredjedel av hyran och tillvalet ligger utanför bruksvärdesystemet under 10 år. Vid en skälighetsprövning av hyran efter 10 år är det lägenhetens aktuella bruksvärde (alltså inklusive till- eller frånval) som ska prövas. Lagstiftningen har inte visats sig fylla någon funktion och det har endast tecknats enstaka tillval enligt det lagrum, 12 kap 55 d § JB, som innehåller de nya reglerna.

Hyresgästföreningen tog inför införandet av den nya tillvalslagstiftningen fram en intern strategi med tillhörande mallar som finns tillgänglig på Navet.

*Hyresgästföreningen har tagit fram en policy kring hanteringen av den nya tillvalslagstiftningen. Vid förhandling om tillval ska den nationella tillvalspolicyn följas.*

Risken med de nya tillvalen är att hyresgästen får betala dubbelt, eller om man så vill i evighet, för tillvalet som dessutom kan bli väldigt kostsamt. Hyresgästerna riskerar också att få betala för mycket för ett tillval, i jämförelse med ett eget inköp på avbetalning. Det är inte rimligt, och därför behöver vi följa den nationella tillvalspolicyn.

*Det är parternas överenskomna prislistor som ska ligga till grund för storleken på tillvalet.*

*Inga avtal om helt nya tillval eller kraftigt höjda prisbelopp får förhandlas utan en föregående avstämning i den nationella samordningsgruppen.*

*I förhandlingarna ska en översyn och en uppföljning göras av prislistorna i varje kommun. Uppföljningen ska en gång om året sammanställs av den deltagare i nationella samordningsgruppen som ansvarar för tillvalsfrågan.*



## 11. Nyproduktion och presumtionshyror

Hyran för nyproducerade lägenheter ska förhandlas. Presumtionshyra ska användas där investeringskostnaderna inte ger förutsättningar att sätta en bruksvärdeshyra. Förhandlingarna om nyproduktion ska ske löpande under förhandlingsåret och särskilt fokus bör ägnas åt fastighetsägare som väljer att sätta hyrorna i nyproduktionen själva. Hyresgästföreningens erfarenhet är att det hos en del hyresvärdar på bristmarknader finns en negativ inställning till att träffa förhandlingsöverenskommelser, både om bruksvärdeshyror och presumtionshyror för nyproduktionen. Fastighetsägarna vet att lägenheterna på grund av obalansen på vissa marknader går att hyra ut till högre hyresnivåer och är beredda att ta risken för en prövning av hyran.

*Hyran för nyproducerade lägenheter ska förhandlas i enlighet med Hyresgästföreningens Handbok för nyproduktion och därefter om de inte förs i förhandlarportalen registreras i statistikportalen. Det nationella samordningsnätverket för nyproduktion ansvarar för att löpande uppdatera handboken.*

*I de fall överenskommelser om presumtionshyror träffas bör även en plan tas fram för hur hyresnivåerna successivt ska fasas in till bruksvärdeshyror.*

*Vi bör i förhandlingarna särskilt uppmärksamma de fastighetsägare som tar risken för prövning av individuellt satta hyror.*

*Om motparten påkallar förhandling om presumtionshyra, ska begäran om förhandling tillmötesgå.*

## 12. Tvistlösning och arbetet i Hyresmarknadskommittén

### Tvistlösning i det allmännyttiga beståndet

Hyresmarknadskommittén, HMK, löser tvister i den årliga hyresförhandlingen som uppkommit mellan ett allmännyttigt bostadsbolag eller en i Sveriges Allmännytta associerad medlem och Hyresgästföreningen lokalt. HMK kommer fortsätta att utveckla arbetet med att minimera tvisterna genom att bland annat genom att besöka företag för att utföra uppföljningar av förhandlingarna. Ibland kan det uppfattas som att vissa fastighetsägare slentrianmässigt låter HMK pröva tvister i den årliga hyresförhandlingen, vilket inte är syftet med tvistlösningen.

*I förhandlingarna med de kommunala bostadsbolagen och med de associerade medlemmarna bör vi särskilt uppmärksamma företag som systematiskt hänskjuter tvister till Hyresmarknadskommittén.*

Hyresmarknadskommittén har en hemsida och en portal för digital tvistlösningsprocess, [www.hyresmarknadskommitten.se](http://www.hyresmarknadskommitten.se). På hemsidan finns bland annat länkat till en exempelinlägga till medlingen och beredningen i HMK.

*I inlagan är det mycket viktigt att föra en saklig argumentation och att leda påståenden i bevis.*

*HMK tar bara hänsyn till handlingar som varit uppe till förhandling mellan de lokala parterna. Åberopade handlingar ska bifogas inlagan.*

### Skiljenämnd för presumtionshyrestvister

Inom ramen för HMK finns för att lösa tvister i presumtionshyresförhandlingar numera en opartisk och oberoende nämnd med en ordförande som utses av HMK och två ledamöter som parterna utser en var för sig. För att prövning ska ske i nämnden krävs dels att tvisten har föregåtts av medling från de centrala parterna, och att parterna har tecknat överenskommelse om att låta tvisten avgöras av nämnden. Medlingsförfarandet har under det senaste året bidragit till att lösa flera tvister. Kostnaden för skiljenämnds-förfarandet betalas av respektive part.

### Oberoende ordförande i HMK

HMK kan enligt § 5 i sin arbetsordning enas om att ta in en oberoende ordförande för att avgöra en lokal tvist. Den oberoende ordföranden försöker i ett första steg ena kommittén i ärendet. Går inte det avgör den oberoende ordföranden ärendet själv.

### Tvistlösning i det privata beståndet

Det finns ett lagförslag om en oberoende tvistlösning även för de till Fastighetsägarna anslutna fastighetsföretagen. Lagen kommer tidigast att träda i kraft den 1 januari 2023. Lagstiftningen är avtalsbaserad och bygger på att hyresnämnden utser en skiljeman som löser tvisten. Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen är överens om att ett partssammansatt medlingsförfarande ska föregå tvistlösningen.

