

Generell årlig förhandling med privata hyresvärdar

När bruksvärdessystemet tillskapades var de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen normerande för hyressättningen på orten så tillvida att vad allmännyttan tog ut i hyra ansågs vara ett mått i pengar på vad den standard som allmännyttan hade i sina lägenheter var värd. Privata hyresvärdars lägenheter hyressattes sedan genom jämförelser med de allmännyttiga enligt principen lika lägenhet – lika hyra och olikheter värderades utifrån parternas uppfattning om hyresgästernas värderingar av boendestandard.

Ur ovanstående utkristalliserades en partspraxis mellan de förhandlande parterna på privatsidan som byggde på att allmännyttan också skulle utgöra en norm för hyresutvecklingen för de privata hyresvärdarna. Den mer eller mindre uttalade principen var att om en privatägd lägenhets hyra var hyressatt i relation till det kommunala bostadsföretagets lägenheter år 1 och hyran för de senare ökade genom årlig förhandling till år 2 så var det rimligt att den privatägda lägenheten följde samma utveckling. Detta ledde i praktiken till att vi först förhandlade allmännyttans hyror för det kommande året och den hyresjustering vi kom fram till bildade därefter norm och utgångspunkt för förhandlingarna med de privata hyresvärdarna på samma ort.

Genom en lagändring 1 januari 2011 luckrades allmännyttornas hyresnormerande roll inom bruksvärdessystemet upp och alla kollektivt förhandlade hyror kom att bilda norm för bruksvärdet på respektive ort. Det gav effekten att det inte längre heller var givet att de hyresjusteringar som förhandlades fram med allmännyttorna skulle läggas till grund för förhandlingarna på privatsidan. Under flera år sedan lagändringen har de kollektiva parterna känt sig för i försöken att hitta en ny grund och metod för de generella förhandlingarna med privata hyresvärdar. Någon lika etablerad princip som när allmännyttan var hyresnormerande har man inte funnit, men parterna har landat i någon form av principiell samsyn kring att grunden för den generella förhandlingen i alla fall ska vara täckning för rimliga kostnader och rimlig kostnadsutveckling för att äga och förvalta hyresfastigheter på orten.

Hyresgästföreningens mål med förhandlingarna på privatsidan är att vi ska sträva efter de lägsta hyror och den långsammaste hyresutveckling som ändå ger hyresvärdarna täckning för rimliga kostnader och rimlig kostnadsutveckling i förvaltningen och som leder till en långsiktigt hållbar ekonomi för ett bostadsföretag med goda ambitioner i sin förvaltning och en hög nivå på fastighetsunderhållet.

Ett övergripande intresse för oss är och förblir att hålla ihop hyresstrukturen och hyresutvecklingen på orten. För de generella årliga hyresförhandlingarnas vidkommande innebär det att olika motparter på samma ort med likvärdiga kostnadsförutsättningar inte bör ges uppgörelser som avviker mer än marginellt från varandra, om det inte finns särskilda beaktansvärda skäl för det.