



Är de överens?  
Eller överens om att  
de inte är överens?

Därom tvista de lärde ...

# HYRESFÖRHANDLINGEN

*Om förhandlingssystemet som möjlighet eller hämsko*



# INLEDNING

**D**et nuvarande förhandlingssystemet har fungerat under drygt 50 år. Förhandlingssystemet har ifrågasatts från tid till annan men hittills överlevt.

Denna rapport beskriver kortfattat hur hyresförhandlingarna startade, hur de fungerat under 50 år och hur de kan tänkas fungera i framtiden.

Vi har ställt några viktiga frågeställningar inför de framtida förhandlingarna.

- ✿ Kommer nuvarande förhandlingsmodell att överleva långsiktigt?
- ✿ Kommer framtidens hyresgäster att nöja sig med att inte individuellt kunna påverka denna stora del av sin hushållsekonomi?
- ✿ Finns det andra modeller eller system som är möjliga för att fast ställa den enskildes boendekostnad i hyresrätten?
- ✿ Kan det nuvarande tvistelösningssystemet reformeras eller måste en utomstående part bli lösningen för att den nuvarande lösningen skall upphöra.

Ansvarig för arbetet med rapporten har varit Pelle Björklund, VD för Stockholmshem. Arbetet har utförts i samarbete med Roland Sernlind (SABO) och språkligt granskats av Petra Vainionpää, Petras Ordförråd AB.



THOMAS WÄLSTROM

Pelle Björklund, VD för Stockholmshem.

# INNEHÅLL

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| INLEDNING                                                                   | 3  |
| FRAMTIDENS HYRESFÖRHANDLINGAR                                               | 5  |
| Viktiga frågeställningar inför framtiden                                    | 6  |
| Några tänkbara alternativ                                                   | 6  |
| BAKGRUND: FÖRHANDLINGSSYSTEMET OCH HMK UNDER 50 ÅR                          | 7  |
| Hyresmarknadskommitténs roll                                                | 8  |
| Antal HMK-ärenden på senare tid                                             | 9  |
| Tvistlösningen inom HMK                                                     | 9  |
| Självkostnadskalkylernas roll                                               | 10 |
| 2006 års förhandlingar – tvistlösningsorganets kris?                        | 11 |
| SLUTSATSER OCH DISKUSSION                                                   | 13 |
| Fungerar kollektiva förhandlingar i framtiden?                              | 13 |
| Är Härnösandsmodellen lösningen?                                            | 14 |
| Eller går vi mot mer av individuella förhandlingar?                         | 14 |
| BILAGA 1: TRE SAMTAL, OM DÅTID, NUTID OCH FRAMTID                           | 16 |
| Jan Danneman och Esbjörn Olsson om hur det var tänkt att fungera            | 16 |
| Charlotte Axelsson om dagens förhandlingsmodell                             | 17 |
| Hans Selling och Bertil Wiklund om förhandlingssystemet i framtiden         | 17 |
| BILAGA 2: UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN OM HYRESSÄTTNING OCH HYRESFÖRHANDLINGAR | 18 |

# FRAMTIDENS HYRESFÖRHANDLINGAR

## MÖJLIGA UTVECKLINGSLTERNATIV AV FÖRHANDLINGARNA



Hyresförhandlingssystemet har varit föremål för diskussion och ifrågasättande allt sedan 1970-talet när det infördes. Men trots ett antal kriser har systemet överlevt och levt vidare. En bidragande orsak till systemets uthållighet har varit att personer på ledande befattningar, som haft mycket stort inflytande och stor integritet, med stor kraft hävdade systemets fördelar.

Hyresmarknadskommittén (HMK) skapades 1958. Vid denna tid omfattades systemet av en stark förtroende- gemenskap mellan parterna om att det var värt att försvaras – ibland med kraftfulla metoder. Under HMKs tid har det visserligen funnits kriser och ett ständigt ifrågasättande av tvistlösningsorganet, men dåtidens ledare och ledarskap, och den tidsanda de verkade i, gjorde det alltså möjligt att hävda centralmaktens beslut utan nämnvärda ifrågasättanden. Och om besluten ifrågasattes, hanterade man detta.

Fram till 1990-talet fungerade förhandlingarna i huvudsak med hyreskalkylen som grund, utifrån dåtidens enighet

mellan parterna om vad en självkostnadskalkyl skulle grundas på. Men när sedan förutsättningarna förändrades påtagligt för de allmännyttiga bolagen så förändrades också förutsättningarna för förhandlingarna. Bolagen tvingades bygga upp ett kapital som man tidigare inte haft, och förhandlingarna inriktades i större utsträckning på nivåförhandlingar eller förhandlingar om hyresgästernas betalningsförmåga.

Skattereformen i början på 1990-talet gav dessutom i ett slag 25-procentiga höjningar, vilket påverkade boendekostnaderna och förhandlingarna lång tid framöver.

Dessa förändringar medförde en ny syn på bolagen, vilket i sin tur kan sägas vara grunden för den oenighet som parterna centralt i dag har i frågor om till exempel avskrivningar, avkastningskrav, outhyr, borgensavgifter och olika koncernförhållanden. I avsaknad av en gemensam syn på dessa frågor har parternas syn på kostnads- bilden i bolagen förändrats och lett till den grundlägg-



gande oenighet som i dag råder om självkostnadsfrågan.

Tilläggas kan att de bostadspolitiska kampanjerna från centralt håll för att hålla tillbaka, eller rent av minska, hyresutvecklingen på senare tid varit påfallande och framgångsrika – i vart fall på kort sikt.

### VIKTIGA FRÅGESTÄLLNINGAR INFÖR FRAMTIDEN

- ✿ Kommer nuvarande förhandlingsmodell att överleva långsiktigt?
- ✿ Kommer framtidens hyresgäster att nöja sig med att inte individuellt kunna påverka denna stora del av sin hushållsekonomi?
- ✿ Finns det andra modeller eller system som är möjliga för att fastställa den enskildes boendekostnad i hyresrätten?
- ✿ Kan det nuvarande systemet reformeras eller måste en utomstående part bli lösningen för att den nuvarande låsningen i tvistelösningsorganet ska upphöra?

### NÅGRA TÄNKBARA ALTERNATIV

Några tänkbara olika utvecklingsalternativ kan beskrivas enligt följande:

*De föreslagna utvecklingsalternativen redovisas som möjliga vägar utan att något alternativ förordas.*

- ✿ **Kollektiva förhandlingar** är möjliga under förutsättning att förhandlingar sker lokalt och att parterna har en gemensam syn på vad som ska förhandlas.
- ✿ **Förhandlingar enligt Härnösandsmodellen.** Detta är en möjlig utveckling, men det förutsätter en förändrad lagstiftning.
- ✿ **Individuella avtal.** Ökade krav på från den enskilde när det gäller möjligheten att kunna påverka sina boendekostnader (till exempel avtalstider, servicetjänster och hyresbelopp) kräver mer individualiserade avtal. Även detta alternativ förutsätter förändrad lagstiftning.

# BAKGRUND: FÖRHANDLINGSSYSTEMET OCH HMK UNDER 50 ÅR

Det nuvarande hyresförhandlingssystemet växte fram på 1950-talet när hyresregleringen avskaffades för de allmännyttiga företagen. Hyresmarknadskommittén (HMK) instiftades 1958. Samma år utfärdade SABO och Hyresgästernas Riksförbund den första gemensamma rekommendationen om förhandlingsordning.

Under 1960- och 1970-talen utvecklades sedan det frivilliga förhandlingssystemet ytterligare i de allmännyttiga bostadsföretagen och 1978 infördes hyresförhandlingslagen som i huvudsak kodifierade den förhandlingsmodell som vuxit fram inom den allmännyttiga sektorn. Syftet med lagen var bland annat att bidra till ett rationellt förhandlingsarbete. Därför innehöll den ett förbud mot flera förhandlande hyresgästorganisationer i samma hus samt bestämmelser som innebar att enskilda hyresgäster inte tilläts stå utanför förhandlingssystemet utan starka skäl.

Efter att hyresregleringen avskaffades också för privatvårdar i början av 1970-talet blev avtal om förhandlingsordning allt vanligare också inom denna sektor.

Under 1980-talet slog det kollektiva förhandlingssystemet igenom så gott som totalt; alla större hyresvårdar hade avtal om förhandlingsordning och i nästan samliga fall var hyresgästorganisationen en hyresgästförening som var ansluten till Hyresgästernas Riksförbund. Ytterst få enskilda hyresgäster avstod från förhandlingsklausul eller begärde utträde via hyresnämnden, vilket innebar att väldigt få i praktiken stod utanför förhandlingssystemet.

Den 1 juli 1994 ändrades hyresförhandlingslagen. Det blev då tillåtet för enskilda hyresgäster att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och det blev också tillåtet med fler än en förhandlande hyresgästorganisation i samma hus. Syftet med denna lagändring var att ge enskilda hyresgäster bestämmanderätt över huruvida de ska representeras av en hyresgästorganisation eller inte, samt att underlätta för hyresgästorganisationer att konkurrera om hyresgästernas förhandlingsmandat i ett och samma hus.

Under denna tid bildades det hyresgästorganisationer som inte var anslutna till Hyresgästernas Riksförbund. Omfattningen blev visserligen inte så omfattande, men på enstaka orter etablerades alternativa hyresgästorganisationer – Helsingborg och Sandviken är några exempel som fungerar än i dag.

År 1997 ändrades lagstiftningen igen, och det blev åter stopp för flera förhandlingsordningar i samma fastighet.

Under 2000-talet har inga påtagliga förändringar skett utan de flesta förhandlingsordningar är tecknade med Hyresgästföreningen – Riks-

**”Det nuvarande hyresförhandlingssystemet växte fram på 1950-talet när hyresregleringen började avskaffas för de allmännyttiga företagen.”**

förbundet, som hyresgästorganisationen numera heter. Dock finns ett undantag – Härnösandshus som saknar förhandlingsordning sedan början av 2000-talet. I stället har man valt att träffa enskilda överenskommelser med hyresgästerna.

### HYRESMARKNADSKOMMITTÉNS ROLL

Under lång tid bedrevs förhandlingarna förhållandevis informellt, och även HMKs arbete präglades av detta. Hyresmarknadskommittén (HMK) startades 1958 av Pelle Bergman och Erik Svensson. Dessa bägge personer låg bakom de grundläggande tankarna om det kollektiva förhandlingssystemet och präglade även synsättet på hur en tvistlösning skulle formas.

Beslutsprocessen kunde ibland komma mycket snabbt, i princip med vändande post. Det kunde också hända att resultatet ("Nya hyror klara i A-stad!") kungjordes i lokalpressen innan hyresgästföreningen hunnit få ta del av kommitténs beslut. Detta förhindrade emellertid inte att långhalningar, försenade förhandlingsprotokoll och så vidare var vanligt återkommande element i de lokala förhandlingarna.

Det var inte heller alltid som HMKs rekommendationer föll i god jord och accepterades av de lokala parterna; det finns ett antal exempel på revolter mot resultatet av tvistlösningen:

- ✿ I Dalarna var det under en period var mer eller mindre regel att förhandlingarna föregicks av en turné från den regionala hyresgästföreningen till lokala partiföreträdarna. Helt vid sidan om förhandlingssystemet träffades uppgörelser som bakband de lokala förhandlingarna hos såväl hyresgästföreningen som bolagsledning. Detta agerande upphörde inte förrän de centrala parterna klargjorde att ett detta inte var acceptabelt.
- ✿ I västra Sverige avsåg flera lokala förhandlingsdelegationer att inte acceptera HMKs utslag, eftersom man inte ansåg sig vara bunden av en sådan "rekommendation". Bolaget hade i flera fall långt framskridna planer att föra konflikten till hyresnämnden. Även i dessa fall krävdes (sannolikt) kraftfulla insatser från de centrala parterna innan full acceptans uppnåddes och ärendena i hyresnämnden återkallades.

Regelverket sågs över i och med dokumentet *Regler för hantering och hänskjutande av tvist* från 1977 (reviderad 1979 och 1999), vilket ledde till ett effektivare tvistlösningsorgan.

Det var brukligt under denna tid att SABO-förhandlare medverkade i nästan alla förhandlingar – vilket i sin tur medförde att formalia, protokollskrivande och anmälningar till HMK skedde snabbt och utan dröjsmål. SABO påtog sig dels att handha kanslifunktionen och därtill hörande kostnader för kommittén, dels att utan ekonomisk gottgörelse hålla i sekretariatsfunktionen, vilket ledde till både snabbare handläggning och vissa initiativmöjligheter.

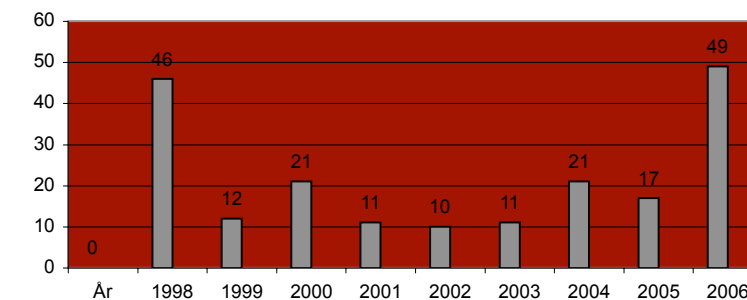


**Under lång tid bedrevs förhandlingarna förhållandevis informellt, och även HMKs arbete präglades av detta.**

### ANTAL HMK-ÄRENDEN PÅ SENARE TID

Under de tio senaste åren har antalet ärenden med hänskjutna tvister till kommittén uppgått till 10–20 ärenden årligen. Ett tydligt undantag var 1998 med 45 ärenden, varav 36 återförvisades för fortsatta lokala förhandlingar. Åren därefter var återigen antalet ärenden på normal nivå ända fram till 2006, då det var rekordmånga ärenden – 49 ärenden som omfattade 180 000 lägenheter. Dessa 49 ärenden behandlades enligt följande:

- ✿ 12 ärenden återförvisades
- ✿ 12 ärenden avgjordes med oförändrade hyror
- ✿ 21 ärenden avgjordes med höjning
- ✿ 4 ärenden återkallades.



Antalet ärenden i HMK 1998–2006

### TVISTLÖSNINGEN INOM HMK

Under 1970- och 1980-talen fungerade tvistlösningen genom att parterna centralt hade en mycket stark ställning samt att förhandlingarna i huvudsak genomfördes med självkostnads-kalkyler som grund. Dessutom var antalet konfliktfrågor litet.

När förhandlingarna på 1990-talet gick från självkostnads-kalkyler till nivåer på betalningsvilja och betalningsförmåga blev det en annan struktur på förhandlingarna och inte lika mycket fokus på kostnadsbild. Samtidigt förändrades bostadsfinansieringen och bolagen blev konventionellt beskattade. Detta ledde till att bolagen tvingades att bygga upp ett kapital för att vara kreditvärdiga mot olika långivare.

I början på 1990-talet genomfördes dessutom skattereformen, vilken ökade relativpriset på boendet med 25 procent. Därefter har bolagen haft ett behov av att konsolidera sig, vilket har skett i olika grad beroende på vilken marknad bolaget befinner sig. I dag finns det en stor spridning mellan de bolag som befinner sig på tillväxtmarknader och de bolag som befinner sig på svaga marknader med vakansproblem. Detta ger väsentligt olika förutsättningar i de olika förhandlingarna om hyrorna.

Under 2000-talet har tvistlösningen hjälpligt kunnat hantera de ärenden

**”... från självkostnads-kalkyler till nivåer på betalningsvilja och betalningsförmåga ...**

som inkommit till HMK genom avgörande med en fastslagen hyresnivå, även om parterna centralt inte kunnat enas i de olika principiella frågeställningar som varit skäl till att ärendena hänskjutits.

### PRINCIPFRÅGOR I FÖRHANDLINGARNA

Självkostnadskalkyler var tidigare det vanligaste underlaget vid förhandlingar. Med tiden, och utifrån de förändringar som skett av företagets ekonomi, sker dagens förhandlingar i stället utifrån företagets budgetunderlag eller ett kalkylunderlag. Med ett ökat fokus på företagets soliditet, andelen outhyrda lägenheter, avskrivningar, avkastningskrav, interräntekrav från ägaren, koncernbildningar med mera har förhandlingarna kommit att handla allt mer om företagets ekonomi, och under ett stort antal år (10–15 år) har parterna centralt försökt hitta ett gemensamt synsätt på dessa frågor men inte lyckats.

HMK har inte kunnat lösa denna typ av principfrågor, vilket medfört att tvistlösningsorganet blockerats för ställningstaganden i dessa avgörande principfrågor.

Under de senaste åren har konfliktsituationen blivit allt tydligare i HMK. De frågor där parterna inte har kunnat enas under lång tid handlar om hyresgästföreningens förändrade syn på avkastning, internränta, ägardirektiv och avskrivningar, andel outhyrda lägenheter samt ett ständigt upprepande av argumentet att bolagen systematiskt läcker medel från bolagen till förmån för kommunens övriga utgifter. Därtill kan läggas de senaste årens kampanjaktiviteter när det gäller ”sänkt och oförändrad hyra” och ”sju skäl för sänkt hyra”.

På sina håll är det mest utmärkande att de lokala förhandlingarna inte fungerar på grund av att det inte längre är företagets ekonomiska förutsättningar som är utgångspunkten för förhandlingarna utan mer hyrespolitiska önskemål. Förhandlingar om objektiva och vitsordade kostnadsökningar (till exempel taxe- eller avgiftshöjningar) bemöts då med svepande argument om att detta säkert kan hanteras genom ”rationaliseringar och besparingar”.

Förhandlingarna präglas därmed av en obalans mellan subjektivt tyckande och dokumenterade kostnadsförändringar. Bolaget tvingas också slutgiltigt också att ta ansvar för bolagets ekonomi, vilket naturligtvis inte kan överföras på någon annan part. Tendenser finns även att man förhalar förhandlingarna i syfte att vinna tid, och därmed hyser man en förhoppning om ett senare införande av hyreshöjningen.

En central frågeställning är ifrågasättandet av ägarens ansvar, och otaliga är de exempel och de många frågeställningar som blockerar förhandlingarna med hänvisning till ägarfrågan.

De lokala parterna är också medvetna om att det inte möjligt att få någon vägledning från den centrala tvistlösningen vid sådana principfrågor. Det blir därmed ”riskfritt” att hänskjuta en tvist där det som ”sämst” kan bli ett avgörande med en hyresnivå utan att den principiella frågan är avgjord. Att stranda är således inte tillräckligt avskräckande.

Detta förhållande i HMK gör att förtroendet för tvistlösningsorganet suc-

**”Under de senaste åren har konfliktsituationen blivit allt tydligare i HMK.”**

ANNICKA ISTEBO



cessivt urholkas. Det gör det nödvändigt med någon form av reformering av HMK för att tvistlösningsorganet över huvud taget ska ha något existensberättigande framöver.

### 2006 ÅRS FÖRHANDLINGAR – TVISTLÖSNINGSORGANETS KRIS?

Under förhandlingarna hösten 2005 – våren 2006, med det stora antalet ärenden, blev det extra tydligt att HMK fungerar allt sämre. Det stora antalet ärenden i kombination med bristande gemensam syn i principfrågorna gjorde att ärendena kom att ha en orimligt lång handläggningstid i vissa fall mer än tre månader. HMK var dessutom inte kapabelt att fatta beslut på grund av att parterna saknade en gemensam syn på kostnadsutveckling och de tidigare nämnda principfrågorna.

Prövningen av ärendena är dessutom numera i allt mindre grad en prövning av de enskilda bolagens budget eller kalkylunderlag utan mer en prövning gentemot den allmänna rikstrenden vad gäller redan träffade överenskommelser. Under flera år har nämligen rikstrenden blivit ett slags rättesnöre för förhandlingarna. Detta var särskilt tydligt 2006, när dessutom hyresgästorganisationen centralt lade fast att målet var sänkta eller oförändrade hyror.

Under våren 2006 reagerade medlemsföretagen på situationen genom ett brev till SABOs ledning där man ifrågasatte överenskommelsernas nivåer, de långa handläggningstiderna samt hyresgästorganisationens ovilja till kostnadstäckning för ökade drifts- och taxekostnader. Många upplevde dessutom att de lokala förhandlingarna inte fungerade på grund av centrala direktiv.

**”... bristande gemensam syn i principfrågorna ...”**



”... Det förefaller som om den nya medlingsfunktionen fungerat väl...”

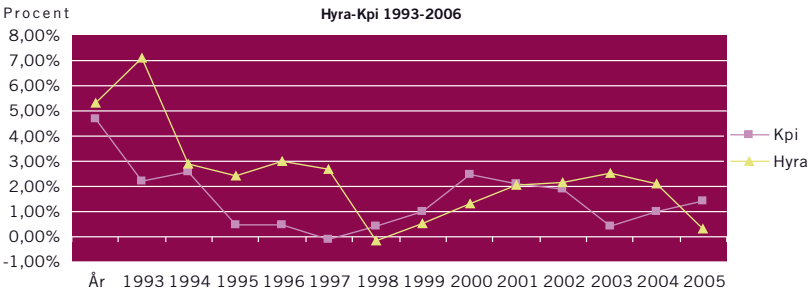
2007 – lokala förhandlingar prioriteras

Nu har parterna centralt enats om ett dokument för 2007 med syfte att begränsa handläggningstiderna och skapa en central medling, dit parterna kan vända sig för konsultation. Syftet är att medla och ge förutsättningar för att den lokala förhandlingen skall kunna slutföras. De centrala parterna tar inte över förhandlingen och den lokala förhandlingen är ajournerad. Om medlingsförslaget förkastas av parterna lokalt kan parterna välja att hänskjuta tvisten till HMK på sedvanligt vis.

Det förefaller som om den nya medlingsfunktionen fungerat väl. Av de 20 anmälda ärendena har medling resulterat i att en lokal överenskommelse har kunnat träffas i 13 eller 14 av de anmälda ärendena. Det innebär att dessa 13 eller 14 ärenden inte blir formella ansökningar i HMK.

Slutsatser om förhandlingsmodellen över tiden

Hyresutvecklingen har varit i paritet med den generella kostnadsutvecklingen i samhället mätt med Konsumentprisindex. Detta måtts relevans i sammanhanget kan diskuteras; många SABO-företag relaterar i stället sin kostnadsutveckling till byggkostnadsindex eller faktorprisindex.



Förhandlingsmodellen har fungerat under många år. Av och till har det funnits kriser i systemet när tvistelösningen fungerat mindre bra (1998 och 2006). Däremot tycks nyordningen med medlingsfunktion ha fallit väl ut. Dock kvarstår för parterna att lösa på vilken grund som förhandlingarna skall föras. Självkostnadsbegreppet är omdiskuterat och parterna har ingen gemensam syn i dessa frågor. Om förhandlingssystemet långsiktigt skall överleva är det upp till parterna att hitta en grundläggande samsyn i viktiga principfrågor. Detta är en grundbult för att de lokala förhandlingarna skall fungera över tiden.

SLUTSATSER OCH DISKUSSION

Utifrån vårt arbete har vi kommit fram till följande tre möjliga alternativ inför framtiden.

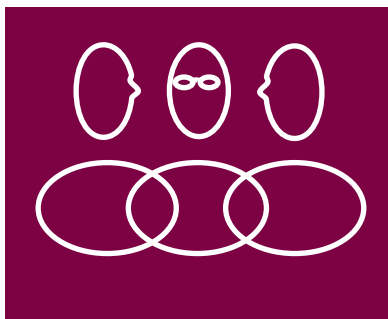
- ✿ **Kollektiva förhandlingar** är möjliga under förutsättning att förhandlingar sker lokalt och att parterna har en gemensam syn på vad som ska förhandlas. Finns detta gemensamma synsätt finns också förutsättningarna för att tvistelösningsorganet HMK ska kunna utföra ett effektivt arbete. Om däremot parterna inte kan enas om ett gemensamt synsätt får medling eller skiljenämndsförfarande övervägas.
- ✿ **Förhandlingar enligt Härnösandsmodellen.** Detta är en möjlig utveckling, men det förutsätter en förändrad lagstiftning.
- ✿ **Individuella avtal.** Ökade krav på från den enskilde när det gäller möjligheten att kunna påverka sina boendekostnader (till exempel avtalstider, servicetjänster och hyresbelopp) kräver mer individualiserade avtal. Även detta alternativ förutsätter förändrad lagstiftning.

FUNGERAR KOLLEKTIVA FÖRHANDLINGAR I FRAMTIDEN?

Det nuvarande systemet med kollektiva förhandlingar lever vidare. Detta system bygger på kollektiva förhandlingar med en hyresgästorganisation per fastighet och med en förhandlingsordning som grund. Alternativ är långsiktigt hållbart om de lokala förhandlingarna fungerar och om det kompletteras med en fungerande tvistelösning. För att de lokala förhandlingarna ska fungera krävs dock en gemensam syn mellan parterna på förhandlingarnas innehåll. Förhandlingarna kännetecknas i dag ofta av ett fokus på hela företagets budgetunderlag. Ofta råder oenighet råder om till exempel soliditet, avkastning, vinster och interränta samt om huruvida kostnader för outhyrda lägenheter och lokaler ska räknas med i underlaget. De tidigare gällande självkostnadskalkylerna byggde på bostadsföretagets kostnader i bostadsförvaltningen – inbegripet kapitalkostnader och internränta – ställt mot de hyresintäkter som bostäderna genererade. Men parterna saknar i dag en gemensam syn på hur dessa frågor ska tolkas. Därmed finns det ett antal principfrågor som parterna inte kan lösa vare sig lokalt eller centralt. De senaste åren har det även saknats en effektiv och fungerande tvistelösning.

”Förhandlingarna kännetecknas i dag ofta av ett fokus på hela företagets budgetunderlag.”





Inkalla medlare om någon av parterna så begär.

Tvistlösning kan tänkas fungera på olika sätt:

- ✿ Ett sätt kan vara *partsförhållandet enligt nuvarande modell*. Det förutsätter att parterna klarat ut de principiella frågor som i dag blockerar nuvarande tvistlösningsorgan.
- ✿ Ett annat sätt kan vara att tillämpa nuvarande skrivning i HMKs regler om att inkalla *medlare om någon av parterna så begär*. Detta alternativ kan innebära att det i vissa ärenden utses en medlare för att lösa det enskilda ärendet. Detta skulle troligen ha en förebyggande verkan på parterna om att vara beslutsfärdiga i sina övriga ärenden.
- ✿ Ett tredje alternativ kan vara att utse *en regional medlingsfunktion* som bygger på kännedom om de lokala hyresförhållandena på orten.
- ✿ Ett fjärde alternativ kan vara att utse *en regelrätt skiljenämnd* bestående av helt utomstående ledamöter som har kunskap om hyresmarknaden. Detta fjärde alternativ innebär att nuvarande parterers roll kommer att starkt begränsas och att inflytandet över tvister i praktiken blir minimalt.

## ÄR HÄRNÖSANDSMODELLEN LÖSNINGEN?

En alternativ utveckling skulle kunna vara den så kallade Härnösandsmodellen, där man använder ett slags kollektiv förhandling med ett godkännande från den enskilde hyresgästen. I denna modell presenterar och motiverar bolaget sina höjningsbehov för hyresgästerna på olika boendemöten. Hyresgästerna godkänner sedan överenskommelsen skriftligt. Enstaka tvister har förts till hyresnämnden.

Detta är visserligen ett betydligt mer tidskrävande arbetssätt än vanliga förhandlingar, men den stora vinsten är en påtagligt förbättrad kundkontakt som är av stort värde för bolaget. Hyresgästorganisationen spelar en mycket liten roll (en medlemsanslutning på 10–12 procent) vad gäller förhandlingarna i Härnösandshus. Men i gengäld har bolaget en betydligt starkare position och ikläder sig även en lyssnande roll för att fånga upp hyresgästernas krav och önskemål.

Med nuvarande lagstiftning är det svårt att sprida Härnösandsmodellen, eftersom det var en unik situation som ledde fram till nuvarande läge, nämligen att hyresgästföreningen sade upp förhandlingsordningen, vilket inte prövades i hyresnämnd från Härnösandsbostäders sida.

## ELLER GÅR VI MOT MER AV INDIVIDUELLA FÖRHANDLINGAR?

En av de frågor vi har diskuterat är hur länge hyresgästerna egentligen kommer att acceptera att hyresrätten i stort sett är det enda område där man inte får bestämma själv. Inom nästan alla andra tjänster – till exem-

**”Detta är visserligen ett betydligt mer tidskrävande arbetssätt än vanliga förhandlingar, men den stora vinsten är en påtagligt förbättrad kundkontakt”**



pel telefon, el och värme – styr individen själv över sina kostnader.

Vi kan konstatera att det finns ett alternativt förhållningssätt – nämligen att förändra det kollektiva förhandlingssystemet till ett individuellt system, men med bibehållande av rimliga skyddsregler. Man kan till exempel tänka sig ett hyresavtal med *en bestämd tidsperiod* eller ett avtal med *en bestämd nivå* – antingen en fast hyresnivå för hyrestiden, en upptrappning årligen med fastställda belopp eller en grundhyra med indexserie. Förhandlingarna i framtiden behöver inte begränsas bara till hyrans grundbelopp utan kan även handla om tillval, olika serviceutbud med mera.

Man ska dock vara medveten om att alla former av individuella avtal initialt innebär en ökad administration, och att kollektiva förhandlingar underlättar genom att avtal träffas för många samtidigt.

**”... Man kan till exempel tänka sig ett hyresavtal med en bestämd tidsperiod eller ett avtal med en bestämd nivå ...”**

# TRE SAMTAL, OM DÅTID, NUTID OCH FRAMTID

För att ge en historisk tillbakablick och ett perspektiv på frågor om förhandlingar, förhandlingssystemet och Hyresmarknadskommittén (HMK) har vi bland annat genomfört samtal med personer som tidigare varit involverade i dessa frågor:

- ✿ *Esbjörn Olsson* och *Jan Danneman* kring temat ”Hur var det tänkt att fungera?”
- ✿ *Charlotte Axelsson* kring temat ”Är förhandlingsmodellen rimlig?”
- ✿ *Bertil Wiklund* och *Hans Selling* kring temat ”Framtida förhandlingssystem”

Här nedan sammanfattas dessa samtal i punktform.

### JAN DANNEMAN OCH ESBJÖRN OLSSON OM HUR DET VAR TÄNKT ATT FUNGERA

- ✿ Ska man få en bra hyresmarknad måste förhandlingarna handla mer om fördelning än om potter. Ansvaret ligger starkast hos SABO-företagen.
- ✿ Engagemang från SABOs ordförande är oerhört viktigt för systemets möjligheter att lyckas och utvecklas. Systemets fortbestånd hänger inte bara på regelverket utan också på dem som försvarar det.
- ✿ Fram till 1990-talet var det mer av kalkylförhandlingar, men sedan började man i stället att mer diskutera vad hyresgästerna skulle ha råd med och vad man kunde ta ut. Nu har man försökt att komma tillbaka till kalkylförhandlingar, men kalkylen är nu bara ett av flera argument, tillsammans med attraktivitet, betalningsförmåga, skattesituation och så vidare.
- ✿ 1999 års överenskommelse om HMK är i grunden bra men medling bör användas. Detta ger överenskommelsen möjlighet till. Medlaren ska verka när den blir inkallad, bara i ärenden som inte kan lösas, och det räcker att en part vill ha medling. Medling handlar om att båda parter har ett ansvar för att man kommer till beslut.

## CHARLOTTE AXELSSON OM DAGENS FÖRHANDLINGSMODELL

- ✿ Det är oerhört viktigt att diskutera allmännyttans roll och uppgift utifrån vinst- och nyttoperspektivet. Ska allmännyttan producera social nytta, inte bara bostadsförsörjningsnytta, blir bruksvärdet väldigt konstigt som mått.
- ✿ Förslaget om medlare är bra om man behåller centrala förhandlingar – men man kanske bör gå ett steg längre och ifrågasätta de centrala förhandlingarna?
- ✿ I dag är situationen helt annorlunda än tidigare. Homogeniteten har försvunnit. Jämför med arbetsmarknaden – där har det hänt massor. Numera är det ramavtal som gäller, och sedan skickas själva besluten ut väldigt lokalt.
- ✿ Förhandlingssystemet är en produkt av 1950- och 1960-talet. Förr fanns det praktiska skäl att hålla ordning på det; i dag är systemen helt datoriserade. ämför med el och telefon, där konsumenterna numera själva förhandlar.

### HANS SELLING OCH BERTIL WIKLUND OM FÖRHANDLINGSSYSTEMET I FRAMTIDEN

- ✿ Härnösandshus förhandlar individuellt med samtliga hyresgäster sedan 1995, då hyresgästföreningen sade upp förhandlingsordningen. När det är dags för förhandlingar ordnar företaget en stor träff dit alla hyresgäster kallas. Det är oerhört viktigt att denna träff har ett öppet klimat och är pedagogiskt väl upplagd.
- ✿ Hyresgästerna får även yrkandet per post och den försändelsen måste kvitteras ut. Härnösandshus måste alltid ha ett skriftligt godkännande från hyresgästen för att få höja hyran. Andelen som godkänner uppgörelsen är cirka 97–98 procent; 6–8 fall i varje förhandlingsomgång brukar prövas i hyresnämnden
- ✿ Vad som är rätt hyra avgörs utifrån vad kunden upplever som prisvärt. De som har den högsta hyran tycker att de får det som de efterfrågar – och då är man nöjd. Marknadsundersökningar visar att Härnösandshus har ett gott rykte och är klart ledande jämfört med många andra företag. Man har dessutom förbättrat sitt rykte avsevärt.
- ✿ Den enda gång det vore bra med en förhandlingsordning är vid större förändringar, till exempel stambyte. I gengäld får man vara extra varsam och ordna fler bomöten. Det handlar om att hela tiden visa att man är lyhörd. All personal har fått en grundlig utbildning om kundstrategi och man dokumenterar alla erfarenheter.
- ✿ Varje nyinflyttad hyresgäst får en enkät efter en månad, där man får svara på hur man trivs, hur man upplever personal, om något inte är bra och så vidare. Man får oerhört bra betyg genomgående. Hyresgästerna lär känna personalen och det blir aldrig någon långbänk.

# UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN OM HYRESSÄTTNING OCH HYRESFÖRHANDLINGAR

Det svenska hyresförhandlingssystemet regleras i hyresförhandlingslagen som är en kodifiering av den förhandlingspraxis som under flera år växte fram mellan fastighetsägare och hyresgästföreningar. Det är internationellt sett ett ganska unikt system därför att det innebär att staten normalt inte lägger sig i hyresförhandlingar och hyresfördelning utan helt överläter till hyresmarknadens parter att fritt avtala om hyror. Endast om parterna verkligen kör fast tillhandahåller staten en lösning – hyresnämndsprövningen. Det finns ett stort värde i denna fria hyresmarknad.

Samtidigt finns hos många fastighetsägare kritik mot hur systemet i praktiken fungerar. Eftersom de enskilda hyresgästernas ställning i grunden är mycket svag har hyresgästföreningen givits en mycket framskjuten roll. Det innebär att hyresgästföreningen i praktiken fått en slags vetorätt av hyresförändringar. Hyresgästföreningen får på så vis makt utan ansvar; eftersom ansvaret för konsekvenserna av en förhandlingsöverenskommelse aldrig kan läggas på hyresgästföreningen annat än på ett allmänt plan, utan alltid åvilar företagets styrelse och VD. Nackdelen med detta har framstått än tydligare när hyresgästföreningen genomgående har förhandlat inte utifrån de lokala förhållandena i företagen utan med utgångspunkten att hyresgäster generellt sett skall få lägre boendekostnader när (en del)

bostadsrättsinnehavare och egnahemsägare får det.

En annan sak är hyressättningen – i vilken utsträckning de olika lägenheternas hyra överensstämmer med lägenheternas relativa bruksvärde. Trepartsöverenskommelsens uppmaning om lokal översyn av hyressättningen genom så kallade hyreskommittéer har haft en begränsat genomslag men tycks nu ha gått i stå.

Syftet är att diskutera möjligheter att skapa en bättre balans i hyresförhandlingssystemet.

Vad är möjligt att göra med bevarande av avtalsfrihet för parterna och utan ökad statlig inblandning? Kan hyresmarknadskommitténs roll, arbetssätt och tvistlösningssprocess förändras och hur når vi dit? Hyresförhandlingslagen erbjuder idag en möjlighet för hyresvärden och hyresgästen att sedan hyresförhållandet varat minst tre månader skriftligen komma överens om att hyresavtalet inte skall innehålla en förhandlingsklausul. Hur skulle en sådan möjlighet kunna tas tillvara för att till exempel teckna individuella flerårsavtal? Vad skulle göra en sådan möjlighet attraktiv för enskilda hyresgäster? Redovisa relevanta utländska erfarenheter, till exempel från Tyskland.

Diskutera hur kan vi få fart på hyreskommittéernas arbete för en hyressättning som bättre motsvarar bruksvärdena? Hur skall vi se till att en bra hyresstruktur är implementerad senast år 2020?

## HYRESFÖRHANDLINGEN

Det nuvarande förhandlingssystemet har fungerat under drygt 50 år. Förhandlings-systemet har ifrågasatts från tid till annan, men hittills överlevt.

I rapporten ställs viktiga frågeställningar om hur hyrorna ska bestämmas i framtiden:

- ❧ Kommer nuvarande förhandlingsmodell att överleva långsiktigt?
- ❧ Kommer framtidens hyresgäster att nöja sig med att inte individuellt kunna påverka denna stora del av sin hushållsekonomi?
- ❧ Finns det andra modeller eller system som är möjliga för att fastställa den enskildes boendekostnad i hyresrätten?
- ❧ Kan den nuvarande förhandlingsmodellen reformeras av parterna gemensamt i syfte att de lokala förhandlingarna långsiktigt skall kunna fungera?

THOMAS WÄGSTROM



*Ansvarig för arbetet med rapporten har varit Pelle Björklund, VD för Stockholms hem. Arbetet har utförts i samarbete med Roland Sernlind, SABO.*

*Den här rapporten är en av tio som utarbetats inom SABOs framtidsutredning. Rapporterna ligger till grund för arbetet med ett nytt idéprogram för SABO-företagen. Idéprogrammet behandlas på SABOs kongress i juni 2007.*



**SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG**

Besöksadress Vasagatan 8–10, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida [www.sabo.se](http://www.sabo.se), e-post [info@sabo.se](mailto:info@sabo.se)