

Förslag till motionsutlåtande:

Motion: Nya tider kräver nya beslut

Motion: Lyssna mer på medlemsföretagen

I motionen ”Nya tider kräver nya beslut” av Göte Persson yrkas att kongressen uppdrar åt styrelsen att under försommaren 2021 initiera ett arbete med översyn av Allmännyttans idéprogram i enlighet med motionens intentioner. (Bilaga 1)

I motionen ”Lyssna mer på medlemsföretagen” av Anette Hellström, Marietta De Pourbaix Lundin och Erik Langby yrkas dels att kongressen uppdrar åt styrelsen att initiera ett arbete med översyn av Allmännyttans Agenda i enlighet med motionens intentioner, dels att det vid remissvar är viktigt att ta in synpunkter från de medlemsföretag som upplever sig ha problem med dagens hyressättning. (Bilaga 2)

Dessa två motioner besvaras gemensamt i detta motionsutlåtande.

Idéprogrammet *Allmännyttan mot år 2030* beslutades av kongressen 2017 och har ett långsiktigt perspektiv. Idéprogrammet är tänkt att tjäna som en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska planering när det gäller att utveckla företaget och boendet samt utgöra ett stöd i dialogen med ägaren kommunen. Det ska också ge en bild av vad den samlade allmännyttan i Sverige står för idag och vart den är på väg. Hyresfrågorna har i idéprogrammet en ytterst begränsad plats; det sägs kort att branschen bör verka för systematisk hyressättning samt utveckla och förbättra hyresförhandlingssystemet.

Agenda för Sveriges Allmännyttan 2019 – 2023 beslutades av kongressen 2019 och har ett fyraårigt perspektiv. Den beskriver hur Sveriges Allmännyttan som bransch- och intresseorganisation ska stödja medlemsföretagen i deras arbete och verka för att de har goda arbetsförutsättningar. I den pekar kongressen ut sju områden som Sveriges Allmännyttas styrelse ska prioritera och vad som är viktigast att åstadkomma inom dessa områden. Här finns ett särskilt kapitel kallat *Hyressättning som fungerar*. Styrelsen uppfattar att det är detta dokument som motionerna avser.

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) i kraft. Enligt denna lag är det övergripande allmännyttiga syftet med ett kommunalt bostadsbolag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Vidare ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer för att konkurrensen med privata fastighetsägare inte ska riskera att snedvridas. Samtidigt ändrades hyreslagen på så sätt att allmännyttans hyresnivåer inte längre är normerande när en hyresvärd och en hyresgäst tvistar om vad som är skälig hyra för en lägenhet.

Dessa lagändringar kom i stor utsträckning att påverka förutsättningarna för att bedriva hyresförhandlingar. Förändringarna innebar att de självkostnadskalkyler för fastighetsförvaltningen som tidigare legat till grund för allmännyttans förhandlingar inte längre blev relevanta och inte heller traditionen inom det privata hyresbostadsbeståndet att träffa förhandlingsöverenskommelser om hyresändring på i princip samma nivå som allmännyttan. Därmed försvann de tidigare partsgemensamma utgångspunkterna för förhandlingarna utan att ersättas av några nya.

Detta har lett till att det på många orter blivit betydligt svårare att träffa förhandlingsöverenskommelser på nivåer som bägge parter finner acceptabla. Det är en olycklig utveckling som riskerar att göra det mindre intressant att bygga, äga och förvalta hyresbostäder, samtidigt som behovet av hyresrätter är mycket stort. Den leder också svårigheter att upprätthålla kvaliteter i nuvarande fastighetsbestånd. I syfte att komma tillrätta med problemet tillsatte Sveriges Allmännytta 2017 en arbetsgrupp med nio vd:ar från medlemsföretag. Vd-gruppen bestod av följande vd:ar: Pelle Björklund, Svenska Bostäder (ordförande), Chris Österlund, Botkyrkabyggen, Stefan Sandberg, Uppsalahem, Henrik Loveby, Göingehem, Magnus Pekkari, Pajalabostäder, Maria Sandström, PiteBo, Anna-Stina Nordmark Nilsson, Lulebo, Helen Olausson, Årehus och Jonas Hansson, Helsingborgshem.

Denna grupp presenterade året därpå rapporten *Hyressättnings- och förhandlingssystemet – SABOs vd-grupp för hyror ger förslag till utveckling*. I rapporten pekade man på vad som behövs:

- En strukturerad hyresdialog med kontinuerliga möten mellan parterna
- Tydliga parametrar för vad som årligen ska förhandlas
- Ett opartiskt tvistelösningsorgan
- Systematisk hyressättning
- En nationell statistikdatabas

Målsättningen med den strukturerade hyresdialogen var bland annat att uppnå ett ömsesidigt ansvar för att långsiktigt värna hyresrättens utveckling och konkurrenskraft, en tydlighet om vad förhandlingarna ska omfatta, en förutsägbar och stabil hyresutveckling över tid samt transparens i hyressättningen och i utvecklingen av den. En inspirationskälla var den väl fungerande Prisdialogen som syftar till transparent och rättvis prissättning av svensk fjärrvärme och som bygger på samverkan mellan Energiföretagen, Riksbyggen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta.

Med utgångspunkt i rapporten från vd-gruppen för hyror och diskussion om den i Vd-rådet tog styrelsen tag i frågan. I april 2018 beslutade styrelsen i full enighet om positionsappret *Ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling*. I detta papper lyftes två förslag fram:

- Att parterna både centralt och lokalt påtar sig ett gemensamt ansvar för hyresrättens långsiktiga utveckling och konkurrenskraft genom en strukturerad hyresdialog utifrån ett antal överenskomna parametrar, vilken ska utmynna i den årliga hyresförhandlingen samt

- att de tre centrala aktörerna på hyresbostadsmarknaden – Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan – gemensamt ska utveckla ett opartiskt organ med uppgift att lösa hyrestvister.

Dessa två punkter samt frågan om systematisk hyressättning fördes sedan in som huvudpunkter i kapitlet *Hyressättning som fungerar* i Agenda för Sveriges Allmännyttan 2019 – 2023 viken beslutades av en enhällig styrelse och kongress 2019. Dessa mål måste därför anses som väl förankrade i Sveriges Allmännyttan och bland medlemsföretagen. I agendan formulerades de här.

Sveriges Allmännyttan ska:

- Arbeta för väl fungerande kollektiva hyresförhandlingar och för att de lokala parterna förbinder sig att gemensamt ta ett långsiktigt ansvar för hyresrättens utveckling på orten och genomför strukturerade hyresdialoger, samt stödja medlemsföretagens arbete med detta.
- Arbeta för att de tre centrala aktörerna på hyresmarknaden gemensamt utvecklar ett oberoende tvistelösningsorgan som ska kunna pröva kollektiva hyrestvister.
- Verka för att arbetet med en systematisk hyressättning intensifieras med målsättningen att hela landet år 2025 ska ha en hyressättning som motsvarar hyresgästernas värderingar.

Samtidigt togs ett praktiskt initiativ för att förverkliga målen. Sommaren 2018 bjöd Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna tillsammans in Hyresgästföreningen till trepartssamtal för att fastställa parametrar som ska utgöra underlag för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån samt om en modell för en från parterna oberoende tvistelösning.

Bakgrunden till denna inbjudan var att både Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna hade identifierat två huvudsakliga orsaker till att de senaste årens förhandlingar i många fall inte fungerat på ett sätt som är rimligt för hyresvärdar med ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Den första orsaken var att parterna inte är överens om på vilka grunder de förhandlar, det vill säga varför den allmänna hyresnivån ska justeras, och den andra att det inte finns någon oberoende tvistelösning dit parterna kan vända sig om de inte når en överenskommelse. Ambitionen var att de tre parterna tillsammans skulle formulera en gemensam målbild och tydliga grunder för förhandlingarna om den allmänna hyresnivån.

Hyresgästföreningen tackade ja till denna inbjudan och alla tre kom överens om ett gemensamt arbete som organiserades i en styrgrupp och en arbetsgrupp. Samtidigt kom treparten också överens om att – vid sidan av detta arbete – tillsätta gemensamma arbetsgrupper inom följande områden: förvaltningskvalitet, systematisk hyressättning, offentlig hyresstatistik, digitalisering och trygghet samt hyressättning i nyproduktion.

Trepartssamtalen har pågått sedan dess men tyvärr har parterna inte kommit till en överenskommelse. Om man jämför Fastighetsägarnas och Sveriges Allmännyttans vägledning inför förhandlingarna 2021 är skillnaden mellan parterna inte så stor. Sveriges Allmännyttans bedömning är att parterna inte står så långt ifrån varandra både avseende grunderna för förhandlingen och en oberoende

tvistelösning. Viktigt att påpeka i detta är att Sveriges Allmännyttiga Hyresgästföreningen redan idag har en oberoende tvistelösning genom möjligheten att ta in en oberoende ordförande i Hyresmarknadskommittén.

Under 2018 arbetade samtidigt den så kallade Hyreskommissionen med frågor om hyresrättens framtid. Kommissionen var tillsatt av Hyresgästföreningen men bedrev arbetet oberoende av denna. Kommissionen hade en bred sammansättning med deltagande från privata hyresvärdar och allmännyttiga företag, från akademien och från politiken. Ordförande var före detta bostadsministern Stefan Attefall. Kommissionens uppgift var att analysera hur den svenska modellen på hyresmarknaden och hyresrätten kan utvecklas och bli bättre. Detta skulle göras utifrån tre centrala perspektiv: hyresgästens, hyresvärdens och samhällets. I kommissionens slutrapport från hösten 2018 lyftes frågan om förhandlingssystemets framtid på följande sätt:

”Hyreskommissionen konstaterar att lagstiftningen ger stor frihet för parterna – SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen - att forma förhandlingssystemet. Kommissionen bedömer också att parterna bör ta denna frihet på största allvar. Det är det smidigaste sättet för alla inblandade parter att forma hyressättningsystemet och uppnå en rimlig balans mellan de olika hänsyn som måste tas när hyror fastställs. Om inte parterna utvecklar ett förtroendefullt samarbete och finner en samsyn om ett system som fungerar där alla respekterar spelreglerna riskerar makten över hyresförhandlingarna att glida parterna ur händerna. Ansvariga politiker kommer troligen känna sig tvungna att reglera hyressättningen, och det kan antingen leda till mer omfattande statlig reglering av hyressättningen eller en mer avreglerad marknad med friare hyressättning.”

Kort därefter blev kommissionen sannspådd. Medan trepartssamtalen pågick träffades det så kallade januariavtalet mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet. I avtalets punkt 44 behandlades hyresfrågor och där sades bland annat att följande: ”Förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter reformeras för att fungera mer effektivt med, ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör vad som är en rimlig årlig höjning samt tidsgränser för förhandlingar som kombineras med ekonomiska sanktioner när dessa inte hålls (Ds våren 2020. I kraft från 2021)”.

Detta innebar att staten skickade en signal till branschen att staten tänker ta hand om dessa frågor, vilket kom att påverka trepartssamtalen. Den fråga som uppstod var om det är meningsfullt att fortsätta samtalen och försöka nå fram till de kompromisser som är nödvändiga för att alla tre parter ska bli överens, när regeringsunderlaget så tydligt markerat en avsikt att genomföra författningsändringar på området. Kanske bör fokus i stället läggas på att påverka dessa förändringar? Sveriges Allmännyttiga såg dock inget skäl att inte fortsätta samtalen.

Efter att januariavtalet träffats gick det nästan ett år innan Justitiedepartementet gav hovrättsrådet Jan Josefsson i uppdrag att utreda dessa frågor. Under arbetets gång träffade utredaren de tre parterna separat vid flera tillfällen för att ställa frågor och inhämta synpunkter. På grundval av det som står i den av kongressen beslutade agendan framhöll Sveriges Allmännyttiga på ett tidigt stadium vid dessa möten att det behövs en lösning som bygger på att parterna på hyresbostadsmarknaden tar ett gemensamt ansvar för en väl fungerande marknad inklusive en

oberoende och opartisk tvistelösningsfunktion. Det skulle för allmännyttans del handla om en möjlighet för de tvistande parterna att få Hyresmarknadskommitténs beslut överprövat. Genom att ett sådant tvistelösningsorgan utgår från överenskomna parametrar och tydligt motiverar sina beslut skapas normer som underlättar för de lokala parterna att träffa överenskommelser och därmed bör också antalet tvister minska.

Ett sådant organ skulle i korthet fungera ungefär så här: Organet tillskapas gemensamt av Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen och dess verksamhet regleras genom avtal mellan dessa tre parter. Organet är samtidigt fristående från organisationerna, bedriver verksamheten helt i egen regi och ska arbeta skyndsamt. Organet bör kunna lösa tvister inte bara avseende årlig hyresjustering utan också avseende presumtionshyra för nyproduktion, men även andra tvister rörande hyressättning bör kunna prövas. Prövning i det oberoende tvistelösningsorganet ska föregås av beslut i Hyresmarknadskommittén eller någon form av medling, vilket innebär att även Fastighetsägarna behöver inrätta en medlingsfunktion. Fördelarna med ett sådant tvistelösningsorgan är flera:

- Organet utses av nationella aktörer som Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, vilket innebär att det finns riggat och klart när en lokal tvist uppstår.
- Organet består enbart av oberoende personer (ledamöter) och saknar helt partsföreträdare.
- Organet fattar beslut som gör det möjligt för de lokala parterna att fördela hyresjusteringen på det sätt de kommer överens om.
- Organet kan offentligt motivera sina beslut på ett sätt som i praktiken kan ge vägledning både för lokala förhandlingar och hantering i Hyresmarknadskommittén.
- Organet är flexibelt över tid och kan om så är befogat utveckla eller justera bedömningsgrunderna, eftersom det bygger på avtal och inte författning.

Utredaren avrapporterade sitt uppdrag till Justitiedepartementet i december 2020 i form av en promemoria. Till dags dato har dock denna promemoria varken kommunicerats utåt eller remitterats.

Den tvistelösningsmodell som Jan Josefsson föreslår är i korthet följande: I de fall de lokala parterna inte kommer överens om den årliga hyresjusteringen, ska hyresnämnden på begäran av en part utse en särskild skiljeman som ska avgöra tvisten, vilket förutsätter att parterna i förväg avtalat om att så ska ske. Förslaget ger således de kollektivt förhandlande parterna på den privata hyresbostadsmarknaden möjlighet att avtala om en komplett tvistelösningsmodell med stöd av en särskild lag. Därmed får den privata delen av marknaden en möjlighet att lösa tvister på ett effektivt sätt, med en modell som i någon mån påminner om Hyresmarknadskommitténs funktionssätt.

Förslaget överensstämmer alltså inte med det förslag som Sveriges Allmännytta framförde till utredaren. Det innebär dock att Hyresmarknadskommittén även framdeles kan vara tvistelösningsorgan för medlemsföretagen i Sveriges Allmännytta. Det bedöms heller inte hindra att parterna avtalar om en oberoende tvistelösningsfunktion till vilken beslut från Hyresmarknadskommittén kan överklagas och som fattar motiverade beslut utifrån överenskomna parametrar. Utredarens

förslag framstår i sina huvuddrag som acceptabelt, men Sveriges Allmännyttas ska naturligtvis granska förslaget noggrant när det remitterats.

Sveriges Allmännyttas har alltid haft uppfattningen att det bästa är om parterna lokalt kommer överens om de hyresjusteringar som ska göras. Så sker också i genomsnitt i närmare 90 procent av medlemsföretagens årliga förhandlingar. Men ibland går det helt enkelt inte att komma överens och då behövs det en effektiv tvistelösningsfunktion.

I båda motionerna sägs att en tvistelösning alltid borde vara inom räckhåll, särskilt när någon part sätter sig på tvären. Det är självklart och det har allmännyttan redan idag i form av Hyresmarknadskommittén. Om kommittén inte kan enas kan endera parten hänskjuta tvisten till en oberoende ordförande. Under detta år är tre personer med god kunskap om hyressättning och hyresmarknaden engagerade som oberoende ordföranden. Alla medlemsföretag, även de privata associerade medlemmarna, kan vända sig till Hyresmarknadskommittén och utan kostnad få tvisten löst inom en rimlig tid.

Hyresmarknadskommittén tillkom 1957 i samband med att hyresregleringen upphörde för allmännyttans fastigheter. Då började bostadsföretagen i stället att förhandla lokalt med Hyresgästföreningen. Därför konstituerades Hyresmarknadskommittén av dåvarande SABO och Hyresgästföreningen med uppgift att ta fram förhandlingsordningar samt förebygga och lösa tvister. Kommittén har under de drygt 60 år som passerat löst ett stort antal tvister.

År 2007 infördes obligatorisk medling i alla tvister, vilket innebär Hyresmarknadskommittén fattar beslut endast i de fall där medlingen inte varit framgångsrik. Långt ifrån alla tvister kan lösas genom medling, men när så sker, går det betydligt snabbare att få till stånd en lokal förhandlingsöverenskommelse. Idag hanterar Hyresmarknadskommittén flesta beslutsärenden inom tre månader efter att ansökan om prövning av tvist anmälts till kommittén. Dessutom har processen digitaliserats vilket innebär att de lokala parterna kan skicka in sina inlagor digitalt, följa hur ärendet ligger till i processen och ta del av beslutet digitalt. Sedan 2016/17 är parterna överens om att de lokala förhandlingarna får ta högst tre månader från och med första sammanträdet.

Det kan också vara intressant att jämföra utfallet mellan förhandlingstvister som förts till kommittén och förhandlingar där parterna kommit överens lokalt. Enligt hittills inrapporterade uppgifter om nivåhöjningen 2021 uppgår den i oväntat genomsnitt till 1,68 procent i de fall Hyresmarknadskommittén medlat eller beslutat. I de fall parterna kommit överens lokalt uppgår motsvarande höjning till 1,20 procent. Det indikerar att de tvister som förts till kommittén knappast har resulterat i ett sämre läge för bostadsföretaget.

Hyresmarknadskommittén består av lika många företrädare från Sveriges Allmännyttas respektive Hyresgästföreningen vilket innebär att alla beslut kräver konsensus. Det är möjligt att uppnå i de flesta fall, men inte alltid. Därför infördes 2018 en möjlighet att kalla in en oberoende ordförande som avgör tvisten. Det räcker med att en part begär detta för att en sådan ordförande ska inkallas; den andra parten är tvungen att acceptera att så sker. Därmed kan Hyresmarknadskommittén fatta beslut också i de fall man inte kan nå konsensus. Även

sådana beslut kan fattas relativt snabbt, i normalfallet inom en till två veckor. Det kan jämföras med förslaget från utredningen om mer effektiva hyresförhandlingar, enligt vilket skiljemannen får sex veckor på sig att avgöra ett ärende.

Twister som avser kollektiva förhandlingar och hänskjuts till Hyresmarknadskommittén får en betydligt snabbare hantering än om de skulle anhängiggöras hos hyresnämnden. Nämnden kan inte pröva en kollektiv tvist utan tar ställning till om en begärd hyra för en enskild lägenhet är skälig genom en jämförelse med utgående hyra för lägenheter med motsvarande bruksvärde. Även om Hyresnämnden beslutar om ”pilotfall” riskerar en sådan process att dra ut långt i tiden.

Att parterna hittills inte har kommit överens när det gäller att fastställa faktorer som ska utgöra underlag för de årliga förhandlingarna om hyresjustering, och om en modell för en från parterna oberoende tvistelösning, har ibland anförts som ett skäl till att överge den ambition som låg bakom Fastighetsägarnas och Sveriges Allmännyttas gemensamma inbjudan till Hyresgästföreningen. I stället skulle en lagreglerad statlig tvistelösningssystem införas. En sådan modell har dock avvisats av flera skäl.

Principiellt bör statliga ingripanden på en fri marknad undvikas eftersom de riskerar att skada marknadens funktionssätt. Vilken hyresgästorganisation är beredd att acceptera en större hyreshöjning än den man räknar med att få enligt en statlig modell? Och vilken hyresvärd är beredd att acceptera en lägre höjning? Risker är stor att den hyreshöjning som beslutas i ett lagreglerat system i praktiken blir hyresnormerande.

Hyrer och hyresjusteringar ska bestämmas av marknadens aktörer och måste få variera med de lokala förhållandena. Det ligger ett stort värde i att marknadens aktörer tar ansvar och själva formar hyressättningen, utan statlig inblandning eller reglering. Det underlättar och kan främja en utveckling av upplåtelseformen när det gäller produkter, tjänster och affärsmodeller, förbättrar konkurrensen och skapar förståelse för hyresjusteringar.

Ett annat skäl till att statliga myndigheter inte bör besluta om hyresjusteringar är att det förutsätter någon form av materiella bestämmelser. Den som ska fatta ett beslut måste ha något att utgå från. Vad ska man annars grunda beslutet på? Hyresnämnderna prövar idag om en hyra är skälig genom att jämföra med hyran för lägenheter med motsvarande bruksvärde. Men på vilka grunder skulle en hyresnämnd pröva vad som är en rimlig eller skälig hyreshöjning? Grunderna måste i så fall vara författningsreglerade, inte minst av rättssäkerhetsskäl. Men att i lag eller förordning fastställa regler om hur mycket hyror får höjas vore ett unikt och ovälkömt ingripande i prissättningen som på en fri marknad.

Annorlunda förhåller det sig om parterna kan komma överens om vad förhandlingarna ska grundas på och vilka parametrar som ska utgöra underlag för förhandlingen. Detta blir ett beslut av fria aktörer på marknaden och det kan dessutom relativt enkelt justeras eller ändras om den ekonomiska utvecklingen i samhället talar för det. En sådan överenskommelse blir också nyckeln till att lösa upp de låsta positioner som idag försvårar förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen.

Det finns också ett mer praktiskt skäl till varför hyresjusteringar inte bör beslutas av en statlig myndighet. En grundläggande rättsprincip är att man ska kunna få ett beslut prövat av en högre instans. För hyresnämnden gäller att i stort sett alla typer av beslut kan överprövas av Svea hovrätt. Risker är uppenbara att många beslut om hyresjustering skulle överklagas till Svea hovrätt, vilket i sin tur skulle leda till stor tidsutdräkt och ett behov av omfattande retroaktiva hyreshöjningar. Sådana höjningar drabbar initialt hyresvärderna vars intäkter försenas och sedan hyresgästerna som får betala ett extra tillägg till hyran, konsekvenser som är ovälkomna för båda parter och bör undvikas så långt det är möjligt.

Medlemsföretagen har på flera sätt uttryckt en önskan om mer stöd från Sveriges Allmännyttan i förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen. Eftersom förhandlingarna inom treparten om en gemensam grund ännu inte gått i mål har Sveriges Allmännyttan i en vägledning inför förhandlingarna om hyresnivåns justering 2021 lämnat förslag till gemensamma ramar med utgångspunkt från relevanta parametrar som påverkar möjligheten för hyresvärdar att upprätthålla en bra förvaltning och standard. Vägledningen har tagits väl emot av medlemsföretagen.

De nationella parametrar som föreslås i vägledningen är BNP (bruttonationalprodukt) per capita, KPIF (konsumentprisindex med fast ränta), ränteförändringar och FPI (faktorprisindex flerbostadshus). För att ge en större säkerhet i underlagen och en stabilitet i utfallet över åren så baseras vägledningen på genomsnittligt utfall tre år bakåt. Vid ett yrkande på den lokala nivån ska de nationella faktorerna appliceras i en bedömning om utvecklingen utifrån ortens specifika förutsättningar. Vid förhandlingen på respektive ort föreslås att parterna tar hänsyn till befolkningsutvecklingen för att hyresrätten ska kunna bidra till bostadsförsörjningen på orten. Därutöver behöver den årliga hyresjusteringen beakta utvecklingen av kostnaderna för värme och VA, de så kallade taxebundna kostnaderna, vilka kan variera kraftigt mellan olika orter. (Bilaga 3: Vägledning inför de årliga förhandlingarna – Om hyresnivåns justering år 2021.)

Syftet med vägledningen har varit att bidra till ökad samsyn om de långsiktiga förutsättningarna. En mer standardiserad struktur och liknande innehåll i förhandlingsunderlag bedöms ge parterna en större förståelse för vilka omvärldsfaktorer som påverkar hyresrättens möjligheter och utmaningar som boendeform på respektive ort, vilket bör leda till bättre och mer effektiva förhandlingar. Självklart kommer det, även om parterna är ense om vad förhandlingarna ska utgå från och hur förhandlingsunderlaget ska vara utformat, inte alltid att vara enkelt att komma överens om hyresjusteringens storlek eftersom bedömningar och perspektiv skiftar. Men det kommer att avsevärt underlätta de lokala förhandlingarna och även tvistelösningen i de fall detta blir aktuellt.

I motionen ”Lyssna mer på medlemsföretagen” sägs att parterna inte klarar av att ta ansvar för en fungerande hyressättning och att det som står i Allmännyttans agenda om att parterna ska ta ansvar utan inblandning från Riksdagen behöver ändras. Bakgrunden till att det står som det gör är att den dåvarande Alliansregeringen i propositionen *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler framhöll detta*: ”Ansvaret för hyressättningen bör således även framdeles ligga på de lokala parterna på hyresmarknaden. Regeringen avstår därför från att lägga fram något förslag till lagändring.” När

riksdagen sedan beslutade helt i enlighet med propositionen måste det tolkas som att lagstiftaren klargjort vad som ska gälla.

Sveriges Allmännyttas kan inte ändra på det som regering och riksdag har bestämt, men skulle naturligtvis kunna vända sig till dessa instanser och föreslå att marknadens parter ska slippa ta ansvar för en fungerande hyressättning och att staten i stället ska ta detta ansvar. Men en statlig hyressättning skulle göra det avsevärt svårare att utveckla hyresrätten som en attraktiv och kundorienterad upplåtelseform. Staten ska skapa goda förutsättningar för marknaden att fungera, men inte lägga sig i vad aktörerna kommer fram till inom ramen för dessa förutsättningar. Därför avvisas detta förslag.

I båda motionerna refereras till januariavtalet och de utredningar rörande hyresfrågor som stipuleras i detta avtal. Enligt januariavtalets punkt 44 ska bland annat följande tre frågor utredas; effektivisering av hyresförhandlingarna, fri hyressättning vid nyproduktion samt läge och kvalitet i hyressättningen. Den förstnämnda utredningen är avslutad, de andra två ska enligt direktiven bli färdiga i maj respektive juni.

De nämnda utredningarna berör centrala frågor på bostadshyresmarknaden. Därför är det viktigt Sveriges Allmännyttas agerande i dessa sammanhang är väl förankrat i organisationen. Av det skälet har aktuella frågor i utredningsarbetet löpande redovisats för och diskuterats med styrelsen, Vd-rådet, Hyresrådet, en intern expertgrupp och en extern rådgivande grupp med branschfolk och bostadsforskare.

Båda motionerna tar upp innehållet i den nuvarande agendan som beslutades på kongressen 2019. Här bör framhållas att när styrelsen beslutade att denna agenda skulle tas fram till kongressen så beslutades också arbetet skulle bedrivas i en omfattande och inkluderande process, för att agendan skulle få ett relevant innehåll och väl förankrade ställningstaganden. Arbetet leddes av en styrgrupp bestående av styrelsens presidium och vd. Det huvudsakliga arbetet drevs av en arbetsgrupp bestående av vd:ar från åtta olika medlemsföretag runt om i landet. Regelbundna avstämningar gjordes med Vd-rådet och med en av styrelsen inom sig utsedd referensgrupp med en representant för varje parti. I den gruppen ingick Ann-Margrethe Livh (V), Bo Brännström (L), Christopher Larsson (SD), Eva Thalén Finné (M), Hans Klintbom (C), Johan Löfstrand (S), Paul Eskilsson (MP) och Åke Nilsson (KD). Arbetet inleddes med en workshop till vilken hela styrelsen, vd-rådet och den särskilda arbetsgruppen med vd:ar inbjöds. Agendan diskuteras även på samtliga vd-träffar under 2018/19 vilka samlade totalt nästan 200 deltagare. På rikskonferensen för förtroendevalda i december 2018 ägnades eftermiddagen åt diskussion utifrån ett utkast till agenda som skickats ut till deltagarna. Kongressen 2019 beslutade sedan enhälligt om agendan.

I motionen "Lyssna mer på medlemsföretagen" yrkas, som ovan nämnts, att kongressen uppdrar åt styrelsen att initiera ett arbete med översyn av Allmännyttans agenda i enlighet med motionens intentioner. I motionen "Nya tider kräver nya beslut" yrkas att kongressen uppdrar åt styrelsen att under försommaren 2021 initiera ett arbete med översyn av Allmännyttans idéprogram i enlighet med motionens intentioner. Styrelsen tolkar det som att det är Agendan för Sveriges Allmännyttas som åsyftas här.

Sveriges Allmännyttas nästa kongress 2023 ska besluta om en ny agenda för mandatperioden 2023 – 2027. Inför detta beslut avser styrelsen att på sammanträdet i juni fatta beslut om att under hösten 2021 dra igång ett motsvarande utvecklings- och förankringsarbete som gjordes med den nu gällande agendan. I denna process kommer synpunkter från medlemsföretagen liksom tidigare att spela en avgörande roll. Det kommer att finnas goda möjligheter för alla, inklusive motionärerna, att föra fram sina synpunkter och intentioner. Ambitionen är att också denna agenda ska bli föremål för ett enhälligt beslut. Däremot finns det inga förutsättningar att under tiden fram till dess ändra i den nuvarande agendan eftersom det endast är en ny kongress som kan göra det.

När det gäller utredningarna om fri hyressättning vid nyproduktion och om läge och kvalitet i hyressättningen förutsätts att betänkandena skickas ut på remiss med en hyfsat tilltagen svarstid. Självklart ska Sveriges Allmännytta yttra sig över de förslag som lämnas. Detta kommer att ske i höst, det vill säga innan nästa kongress. I motionen "Lyssna mer på medlemsföretagen" sägs att det är angeläget att Sveriges Allmännytta bejakar förändringar som gynnar våra medlemsföretag. Styrelsen anser att det inte bara är angeläget utan en självklarhet och att styrelsen alltid utgår från vad som är bäst för medlemsföretagen i de remissyttranden som beslutas. Däremot går det inte att i förväg ta ställning till förslag som inte har redovisats. När betänkandena remitteras kommer förslagen att granskas noggrant och konsekvenserna att analyseras särskilt. Förslagen kommer som vanligt att granskas ur medlemsföretagens och ur hyresrättens perspektiv samtidigt som ett hållbarhetsperspektiv kommer att genomsyra analysen. Detta ärende kommer i remissprocessen att behandlas av hyresrådet och Vd-rådet samt stämmas av med den interna expertgruppen och den externa rådgivande gruppen, för att sedan beredas av styrelsepresidiet innan styrelsen fattar beslut. Dessa frågor kommer även att behandlas på vd-träffar och ordförandeträffar under hösten 2021 och våren 2022.

Eftersom dessa utredningar berör komplicerade, men också principiella och delvis kontroversiella frågor vad gäller den hyresrättsliga lagstiftningen planeras den ordinarie remissprocessen att kompletteras med en remisskonferens för medlemsföretagen. Syftet är att engagera medlemsföretagen i en diskussion om förslagen och dess konsekvenser och att ge styrelsen ett så fullständigt underlag som möjligt inför att den fattar beslut.

Sammanfattningsvis avser styrelsen att fortsätta trepartssamtalen med ambitionen att komma överens om en gemensam grund för hyresförhandlingarna och tydliga parametrar samt en oberoende tvistelösning som organiseras av parterna. Nästa kongress ska besluta om en agenda för mandatperioden 2023 – 2027 och den kommer att arbetas fram i en process som ger medlemsföretagen flera tillfällen att framföra sina synpunkter. Beslut om remissyttrandena avseende de två statliga hyresutredningarna kommer att fattas av styrelsen på sedvanligt sätt, men frågans vikt motiverar att det ordnas en särskild remisskonferens för att inhämta synpunkter från medlemsföretagen innan styrelsen fattar sitt beslut.

Styrelsen föreslår kongressen besluta att förklara motionerna besvarade med hänvisning till det ovan anförda.

NYA TIDER KRÄVER NYA BESLUT!

Det är högst sannolikt att Riksdagen under innevarande mandatperiod kommer fatta beslut som påverkar Allmännyttans medlemsföretag och deras hyresgäster. Fri hyressättning i nyproduktion utreds, läget och kvalitetsens påverkan på hyresnivåerna kartläggs och förslag har lagts fram om hur hyresförhandlingar kan bli mer effektiva genom införandet av ett oberoende skiljeförfarande. Samtliga dessa utredningar är ett resultat av regeringsbildningen i januari 2019 och det så kallade Januariavtalet.

Det är av yttersta vikt att man följer utvecklingen och att Allmännyttans ledning i den mån de kan påverka besluten också förvissar sig om att det internt råder samsyn om hur reformerna påverkar medlemsföretagen.

Av Allmännyttans idéprogram "Agenda för Sveriges Allmännytta 2019–2023", framgår det att oberoende tvistlösningsorgan behöver utvecklas. "Tvistande parter inom såväl det privata som inom allmännyttan behöver ha möjlighet att få tvister lösta av detta organ". Oberoende tvistlösning skall således medverka till att det råder en god balans mellan parterna i de kollektiva förhandlingarna. Tyvärr kan vi konstatera att en sådan balans inte alltid råder och att en tvistelösning alltid borde vara inom räckhåll, speciellt i de fall när någon part sätter sig på tvären

Att staten genom regeringen tagit initiativ till att införa oberoende skiljeförfarande måste därför ses som positivt. Den statliga inblandningen bör begränsas till att göra tvistelösningen tillgänglig för medlemsföretagen i de fall då hyresförhandlingar dragit ut på tiden och en förhandlingslösning inte ses som möjlig inom rimlig tid.

Sammantaget anser jag med hänvisning till ovanstående att arbetet med en översyn av Agenda för Sveriges Allmännytta 2019–2023, behöver påbörjas redan nu, så att formuleringar som kan tolkas motstridigt ses över och att programmet i övrigt anpassas till rådande förhållanden.

Yrkande:

att Kongressen uppdrar åt styrelsen att under försommaren 2021 initiera ett arbete med översyn av Allmännyttans idéprogram i enlighet med motionens intentioner.



Göte Persson, Falun

Motion till Sveriges Allmännyttas kongress

Lyssna mer på medlemsföretagen

Hyresrätten är en viktig boendeform på den svenska bostadsmarknaden. Många uppskattar att bo i hyresrätt och för många är det den första boendeformen man flyttar till. En stor del av Sveriges hyresrätter finns inom allmännyttan och de flesta kommunala bostadsföretagen är medlemmar inom Sveriges Allmännytta.

Samtidigt kan vi se att det inom delar av regelverken runt hyresrätten finns problem. Det gäller vilka hyror som kan förhandlas fram vid nyproduktion, detta gäller även presumtionshyresbeståndet då man även inom dessa regelverk ska förhandla nivåerna. Det finns ett flertal medlemsföretag som upplever att dagens system vad gäller både den förhandlade hyran vid nyproduktion men framför allt systemen som gäller vid den årliga förhandlingen inte fungerar tillfredställande.

Av Allmännyttans idéprogram ”Agenda för Sveriges Allmännytta 2019–2023”, är en av punkterna under rubriken Hyressättning som fungerar att Sveriges allmännytta ska ”arbeta för att de tre centrala aktörerna på hyresmarknaden gemensamt utvecklar ett oberoende tvistelösningssystem som ska kunna pröva kollektiva hyrestvister.” därtill skriver man att ”Tvistande parter inom såväl det privata som inom allmännyttan behöver ha möjlighet att få tvister lösta av detta organ”. Oberoende tvistelösning ska således medverka till att det råder en god balans mellan parterna i de kollektiva förhandlingarna.

Vissa medlemsföretag kan konstatera att en sådan balans inte alltid råder och att en tvistelösning oftare borde vara inom räckhåll, speciellt i de fall när någon part sätter sig på tvären.

Utifrån att det finns problem på hyresmarknaden har regeringen i samarbete med Centerpartiet och Liberalerna tillsatt några utredningar som kommer att påverka hyresrätten. Det gäller utredningar om effektivare hyresförhandlingar, om fri hyressättning i nyproduktionen och läget och kvalitetens påverkan på hyresnivåerna.

Dessa utredningar kommer succesivt avlämnas till regeringen och skickas på remiss. Det kommer

vara angeläget att Sveriges Allmännytta bejakar förändringar som gynnar våra medlemsföretag. Det är därför av största vikt att samtliga medlemsföretag, framför allt de som har problem med den andra parten, får en tydlig röst i remissvaren. Många medlemsföretag ser stora behov av moderniserade system. **Därför kommer det krävas lagändringar för att komma till rätta med problemen runt hyresförhandlingar och hyressättning i nyproduktion.**

De finns starka indikationer på att parterna inte klara av att ta ansvar för fungerande hyressättning. Det kommer därför att krävas lagändringar. Så texten i Allmännyttans agenda om att parterna ska ta ansvar utan inblandning från Riksdagen behöver ändras.

Att staten genom regeringen tagit initiativ till att införa oberoende skiljeförfarande är ett förslag som många medlemsföretag välkomnar därför måste även Sveriges Allmännytta som medlemsorganisation bejaka förslagen. Den statliga inblandningen bör begränsas till att göra tvistelösningen tillgänglig för medlemsföretagen i de fall då hyresförhandlingar dragit ut på tiden och en förhandlingslösning inte ses som möjlig inom rimlig tid.

Sammantaget behöver ett arbete med en översyn av Agenda för Sveriges Allmännyttta 2019–2023, påbörjas redan nu, så att formuleringar som kan tolkas motstridigt ses över och att programmet i övrigt anpassas till rådande förhållanden.

Yrkande:

Att kongressen uppdrar åt styrelsen att initiera ett arbete med översyn av Allmännyttans agenda i enlighet med motionens intentioner.

Att det vid remissvar är viktigt att ta in synpunkter från de medlemsföretag som upplever sig ha problem med dagens hyressättning.

Anette Hellström, Hägersten
Marietta De Pourbaix Lundin, Haninge
Erik Langby, Sigtuna