

Trepartsöverenskommelsen - framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Hampus Jansson
Filip Nilsson

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

© Hampus Jansson & Filip Nilsson, 2023

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institution för teknik och samhälle.
Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5526SE

Trepartsöverenskommelsen - framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Tripartite agreement - the future method for annual adjustment of housing rents?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Hampus Jansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Filip Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Fredrik Kopsch, docent, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Gustav Krook, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Elvira Ramel, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Trepartsöverenskommelsen, hyresjustering, hyresförhandling, hyresrätt

Keywords:

Tripartite agreement, rent adjustment, rent negotiation, rental housing

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Abstract

Since 2011 public municipal housing companies are to be operated according to commercial principles and the comparison of reasonable rents according to the utility value system is based on collective negotiated rents. Since these legal changes, there has been no regulatory framework for what the annual rent adjustments should be based on. Previously, the public housing companies' self-cost calculations served as a framework for how rents should be adjusted. As a result, Fastighetsägarna (the property-owner organization), Public Housing Sweden and The Swedish Union of Tenants agreed on five factors that should form the basis for the annual rent negotiations, called the tripartite agreement. However, the parties have interpreted the tripartite agreement in different ways whilst the agreement was presented during difficult economic times. This has contributed to a high level of conflict between the parties.

This thesis aims to investigate and analyze actors on the rental market view on the tripartite agreement and alternative solutions for how housing rents can be adjusted. The thesis is based on the following questions:

- How do actors in the rental housing market view on the tripartite agreement?
- How do actors in the rental housing market believe that housing rents should be adjusted in the future?
- What can a future model for rent adjustments look like?

The authors choose a qualitative research study in the form of an interview study. Therefore, seven different actors in the rental housing market were interviewed.

The study concludes that the respondents believe that there has been a need for an agreement. A problem during this year's rent negotiations is that the parties disagree on how the tripartite agreement should be interpreted. There is a link between the parties' economic interests and how they have chosen to interpret the agreement. The actors agree that the tripartite agreement should be developed, but they do not agree on what the final interpretation should look like. If the parties cannot agree on a common interpretation, the respondents want to see that a legislation on how the negotiations should be conducted, an imposition of a more flexible rent setting or that rents continue to be negotiated. The respondents' attitudes towards alternative solutions depend on their experiences in previous rent adjustment negotiations, their economic interests and rent seeking.

Finally, the authors propose that the annual rent adjustment should be determined through a statutorily combined index based on the tripartite agreement's factors and the regional wage development. The index contributes to a more even and predictable rent adjustment while reducing transaction costs and dampening the rent seeking that industry and interest organizations pursue.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Sammanfattning

Sedan införandet av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska kommunala bolag drivas enligt affärsmässiga principer. Dessutom ändrades reglerna i jordabalken om jämförelse av skäliga hyror enligt bruksvärdessystemet genom att de allmännyttiga bostadsbolagen inte längre är ensamt hyresnormerande. Sedan dessa lagändringar har det inte funnits något regelverk om vad de årliga hyresjusteringarna ska grundas på. Tidigare fungerade de allmännyttiga bostadsbolagens självkostnadskalkyler som en ram för hur hyrorna borde justeras. Till följd av detta kom bransch- och intresseorganisationerna Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen överens om fem faktorer som ska ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna, kallad trepartsöverenskommelsen. Däremot har parterna valt att tolka trepartsöverenskommelsen på olika sätt samtidigt som överenskommelsen presenterades i ekonomiska svåra tider. Detta har bidragit till en hög konfliktnivå mellan parterna.

Detta examensarbete syftar till att undersöka och analysera hur aktörer på hyresmarknaden ser på trepartsöverenskommelsen och alternativa lösningar på hur bostadshyror kan justeras. Examensarbetet utgår från följande frågeställningar:

- Hur ser aktörer på hyresrättsmarknaden på trepartsöverenskommelsen?
- Hur anser aktörerna på hyresrättsmarknaden att bostadshyror bör justeras i framtiden?
- Hur kan en framtida modell för hyresjustering se ut?

Metoden som användes var en kvalitativ forskningsstudie i form av en intervjustudie. Sju olika aktörer på hyresrättsmarknaden intervjuades. Dessa utgjordes av bransch- och intresseorganisationer, kommunala bostadsbolag samt privata fastighetsbolag.

Studien konstaterar att de intervjuade aktörerna anser att det funnits ett behov av en överenskommelse. Problematiken under årets hyresförhandling med trepartsöverenskommelsen som grund är att parterna är oense om hur den ska tolkas. Det finns en tydlig koppling utifrån parternas ekonomiska intresse hur man valt att tolka överenskommelsen. Aktörerna är överens om att trepartsöverenskommelsen bör utvecklas men de är inte överens om hur den slutgiltiga tolkningen ska se ut. Kan inte parterna enas om en gemensam tolkning föreslår respondenterna att en lagstiftning införs om hur hyresförhandlingarna ska föras, att en friare hyressättning införs, indexreglering av hyror eller att hyror fortsatt förhandlas. Aktörernas inställning till alternativa lösningar beror på deras erfarenheter av tidigare förhandlande hyresjusteringar, ekonomiska intresse samt privilegiejakt.

Slutligen föreslår författarna att de årliga hyresjusteringarna bör bestämmas genom ett lagstadgat kombinerat index baserat på trepartsöverenskommelsens faktorer samt den regionala löneutvecklingen. Indexet bidrar till en jämnare och mer förutsägbar hyresjustering samtidigt som transaktionskostnaderna och privilegiejakten minskar.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Förord

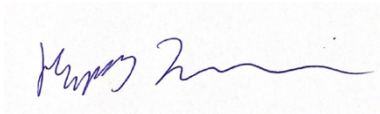
Efter detta examensarbete kan vi, tro det eller ej, stolt titulera oss som civilingenjörer i lantmäteri. Arbetet motsvarar 30 högskolepoäng och har genomförts under våren 2023 vid institutionen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola.

Vi vill tacka vår handledare, Ingemar Bengtsson, som har agerat värdefullt bollplank för att ro denna studie i hamn. Vi vill dessutom rikta ett stort tack till samtliga respondenter som delat med sig av deras kunskap samt sin tid i detta arbete. Vi vill även tacka vår eminenta korrekturläsare Wilma Norlin för ett outhärdligt läsande.

Efter ett halvt årtionde i Lund lämnar vi studietiden bakom oss med fantastiskt roliga minnen och vänner för livet. Sist men inte minst vill vi tacka varandra för ett oklanderligt samarbete med många goda skratt.

Lund, på återseende!

Lund 29 maj 2023



Hampus Jansson



Filip Nilsson

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Begreppslista

Allmännyttiga bostäder

Bostäder som ägs av kommunala bostadsbolag. Allmännyttiga bostäder ska vara tillgängliga för alla – oavsett social, etnisk, ekonomisk eller annan bakgrund.

Bashyra

Hyran för en bostad exklusive tillägg för exempelvis värme, vatten, el och fastighetsskötsel.

Disponibel inkomst

Den inkomst som en privatperson kan förfoga över efter avdrag för skatter. Till disponibel inkomst räknas även olika typer av bidrag en privatperson erhåller.

Fastighetsägarna

Bransch- och intresseorganisationen Fastighetsägarna Sverige.

HMK

Hyresmarknadskommittén är en partssammansatt kommitté som prövar hyresförhandlingstvister mellan Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttas medlemsbolag.

Hyreskommissionen

En kommission bestående av oberoende experter tillsatt av Hyresgästföreningen med uppdraget att analysera den svenska modellen på hyresmarknaden och hur hyresrätten kan utvecklas och bli bättre.

Hyreslagen

12 kap. JB.

Hyresnämnden

Hyresnämnden fattar oberoende beslut samt medlar i frågor rörande arrenden, lokaler och bostäder.

Presumtionshyra

Hyra för nyproducerade lägenheter som ska ge kostnadstäckning och rimlig vinst under 15 år för fastighetsägaren. Lägenheter med presumtionshyra får ej användas som jämförelseobjekt vid en skälighetsprövning enligt bruksvärdessystemet.

Real löneökning

Löneökning bortsett från inflation.

SABO

Tidigare namnet på bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännytta.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

SCB

Statistiska centralbyrån.

Treparten

Treparten består av Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan.

Innehållsförteckning

1 INLEDNING	1
1.1 Problemformulering	1
1.2 Syfte och frågeställning	1
1.3 Avgränsningar	2
1.4 Metod	2
1.5 Tidigare forskning	3
1.6 Ekonomisk teori	3
1.6.1 Transaktionskostnader	3
1.6.2 Privilegiejakt	4
1.7 Disposition	5
2 BAKGRUND	7
2.1 Varför hyror justeras	7
2.2 Införandet av hyresreglering i Sverige	7
2.3 Bruksvärdessystemet	9
2.3.1 Skälig hyra	9
2.3.2 Allmännyttans hyresnormerande roll	10
2.3.3 Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag	11
2.4 Hyresförhandlingssystemets framväxt	11
2.5 Dagens hyresförhandlingssystem	13
2.6 Debatten fram till trepartsöverenskommelsen och införandet av en oberoende tvistlösning	15
2.6.1 25-punktsprogrammet	15
2.6.2 Stråth-samtalen	15
2.6.3 Sveriges Allmännyttas positionspapper	16
2.6.4 Införandet av trepartsöverenskommelsen	17
2.6.5 Införandet av oberoende tvistlösning	17
2.7 Trepartsöverenskommelsen	18
2.7.1 Lokala faktorer	19

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

2.7.2 Nationella faktorer.....	20
2.8 Oberoende tvistlösning.....	21
3 INTERVJUSTUDIE	23
3.1 Intervjuer för datainsamling.....	23
3.2 Urval.....	23
3.3 Intervjustudiens genomförande.....	24
3.4 Forskningsetik.....	24
3.5 Presentation av respondenter	25
3.5.1 Bransch- och intresseorganisationer	25
3.5.2 Kommunala fastighetsbolag.....	26
3.5.3 Privata fastighetsbolag.....	27
4 RESULTAT.....	29
4.1 Inställning till trepartsöverenskommelsen	29
4.1.1 Behovet av en överenskommelse för de årliga hyresförhandlingarna	29
4.1.2 Inställning till trepartsöverenskommelsen	30
4.1.3 Tolkning av trepartsöverenskommelsen	31
4.1.4 Trepartsöverenskommelsens brister	35
4.2 2023 års hyresförhandling	36
4.2.1 Skillnader mellan 2023 års förhandlingar och föregående år.....	36
4.2.2 Användningen av trepartsöverenskommelsen.....	38
4.2.3 Anledningar till att trepartsöverenskommelsen inte använts	39
4.2.4 Problematik i att frånga trepartsöverenskommelsen.....	40
4.2.5 Uppfyller trepartsöverenskommelsen sitt syfte?	41
4.3 Framtidsutsikter för trepartsöverenskommelsen.....	42
4.3.1 Utveckling av trepartsöverenskommelsen	42
4.3.2 Ansvar för att trepartsöverenskommelsen används	43
4.3.3 Andra former av hyresjusteringar och indexerade hyror	44
4.3.4 Oberoende tvistlösningens effekt på hyresförhandlingssystemet i framtiden	45

<u>Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?</u>	
4.3.5 Hyresförhandlingssystemets framtid	46
5 ANALYS	49
5.1 Hur ser aktörer på hyresrättsmarknaden på trepartsöverenskommelsen?	49
5.1.1 Behovet av en överenskommelse	49
5.1.2 Tolkning av trepartsöverenskommelsen	50
5.2 Hur anser aktörerna på hyresrättsmarknaden att bostadshyror bör justeras i framtiden?.....	52
5.2.1 Utvecklingen av trepartsöverenskommelsen.....	52
5.2.2 Alternativa lösningar	53
5.2.3 Oberoende tvistelösning	55
5.3 Hur kan bostadshyror justeras i framtiden?	55
6 SLUTSATS.....	59
6.1 Förslag till vidare studier.....	60
7 LITTERATURFÖRTECKNING.....	61
BILAGOR.....	67
Bilaga 1: Intervjufrågor till privata- och kommunala fastighetsbolag	67
Bilaga 2: Intervjufrågor till Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan	70
Bilaga 3: Intervjufrågor till Hyresgästföreningen.....	73

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

1 Inledning

I det inledande avsnittet presenteras problemformulering, studiens syfte och frågeställningar som studien är tänkt att besvara, studiens metod, relevant ekonomisk teori och tidigare forskning inom ämnet. Därtill redovisas de avgränsningar som gjorts.

1.1 Problemformulering

Under början av 2022 fanns förhoppningar om att detta år skulle bli ett återhämtningsår från de tidigare pandemiåren. Den 24 februari 2022 påbörjade Ryssland sin invasion av Ukraina vilket innebar ett nytt ekonomiskt läge i världen. Detta har bidragit till att räntor, inflation och elpriser nått extrema höjder. Under rådande ekonomiska kris presenterade Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttas trepartsöverenskommelsen, en modell som innehåller rekommendationer på faktorer som ska ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna på hyresrättsmarknaden (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttas 2022a). En gemensam syn på vilka faktorer som ska ligga till grund för hyresförhandlingarna har tidigare inte funnits. Det har bidragit till att det har blivit svårt för de lokala förhandlingsparterna att träffa en överenskommelse om den årliga hyresjusteringen vilket har skapat osämja mellan parterna (Sveriges Allmännyttas 2022a). Därmed är syftet att trepartsöverenskommelsen ska utgöra ett verktyg för att underlätta de årliga hyresförhandlingarna (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttas 2022a). Till följd av det ekonomiska läget har fastighetsägare yrkat på närmare tio procents hyreshöjning inför 2023 med hänsyn till höjda drift- och underhållskostnader samt stigande räntor. Samtidigt menar Hyresgästföreningen att bolagens alla kostnadsökningar inte kan belasta hyresgästerna (Pettersson 2022). Med andra ord sker trepartsöverenskommelsens första test i extrema tider. Dessutom har kritik riktats mot överenskommelsen för att vara svårtolkad. Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas anser att överenskommelsens faktorer ska ligga till grund för att kunna beräkna sig fram till en rimlig hyresjustering medan Hyresgästföreningen endast anser att faktorerna ringar in inom vilka områden förhandlingarna ska föras. Sett till förhandlingarna mellan de kommunala bostadsbolagen och Hyresgästföreningen har rekordmånga förhandlingar hänskjutits till Hyresmarknadskommittén, parternas tvistlösningsorgan (Hörnkvist 2023). Frågan är därmed om trepartsöverenskommelsen har underlättat för de årliga hyresförhandlingarna?

1.2 Syfte och frågeställning

Idén till detta examensarbete växte fram under hösten 2022. Syftet med examensarbetet är att undersöka och analysera hur aktörer på hyresmarknaden ser på trepartsöverenskommelsen och alternativa lösningar på hur bostadshyror kan justeras.

Examensarbetet utgår från följande frågeställningar:

- Hur ser aktörer på hyresrättsmarknaden på trepartsöverenskommelsen?

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

- Hur anser aktörerna på hyresrättsmarknaden att bostadshyror bör justeras i framtiden?
- Hur kan en framtida modell för hyresjustering se ut?

1.3 Avgränsningar

I trepartsöverenskommelsen mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan har parterna enats om faktorer som rekommenderas ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna. Trepartsöverenskommelsen omfattar även en nationell modell för mätning och värdering av förvaltningskvalitet, en gemensam modell för systematisk hyressättning, att parterna ska gemensamt verka för att offentlig hyresstatistik utvecklas samt att ett digitaliseringsforum har bildats (Fastighetsägarna Sverige 2022a). Dessa punkter i Trepartsöverenskommelsen behandlas inte i detta arbete då de inte är kopplade till de årliga hyresförhandlingarna.

1.4 Metod

För att kunna besvara frågeställningarna genomfördes en kvalitativ forskningsstudie. En kvalitativ forskningsstudie kännetecknas av att datainsamlingen görs genom intervjuer, observationer eller analys av texter som inte utformas för att analyseras kvantitativt med hjälp av statistiska metoder (Ahrne & Svensson 2022). Därmed består en kvalitativ forskningsstudie av en analys av ord snarare än siffror (Bryman & Bell 2017). Vid en kvalitativ forskningsstudie studeras ett fenomen som är satt i ett sammanhang för att få nya perspektiv av fenomenet (Lantz 2013).

För att skapa förståelse om ämnet studerades lagstiftning om det svenska hyressättningssystemet och hyresförhandlingssystemet, trepartsöverenskommelsen samt att debatten kopplat till ämnet kartlades. Dessutom gjordes en genomgång av relevant ekonomisk teori för trepartsöverenskommelsen. Genom detta tillvägagångssätt skapades en förståelse om varför trepartsöverenskommelsen kommit till stånd samt problematiken med överenskommelsen. Den ekonomiska teorin hämtades från ekonomiska tidskrifter och avhandlingar. Bakgrunden hämtades främst från myndighetspublikationer och publikationer från bransch- och intresseorganisationer. Databaser som LUBsearch användes för att identifiera rapporter och publikationer inom ämnet.

Eftersom trepartsöverenskommelsen presenterades i februari 2022 så är litteraturen begränsad inom ämnet. Därmed ansåg författarna att en intervjustudie med aktörer på hyresrättsmarknaden var den lämpligaste metoden för att besvara frågeställningarna. Intervjuerna följdes upp av en analys. En analys av kvalitativa data syftar till att differentiera och nyansera det fenomen som har studerats. Genom att studera motsättningar och likheter av fenomenet kan underliggande sammanhang till fenomenet utvecklas (Lantz 2013). För att kunna genomföra en analys reducerade författarna datamängden till vad som var intressant att analysera för att kunna besvara forskningsstudiens frågeställningar. Detta gjordes genom att författarna transkriberade

vad respektive respondent framförde under intervjun och kategoriserade svaren efter ett antal teman.

1.5 Tidigare forskning

Forskning inom ämnet som endast omfattar de årliga hyresjusteringarna har inte kunnat påträffas vid en litteraturöversikt. Däremot förekommer ämnet i begränsad omfattning i forskning kring bruksvärdessystemet och systematisk hyressättning samt utvärderingar av lagförändringar.

2017 publicerades en rapport från Boverket som utvärderade införandet av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Införandet innebar att kommunala bostadsbolag framöver skulle bedrivas enligt marknadsmässiga principer istället för självkostnadsprincipen. Boverket konstaterade att de olika parterna vid de årliga hyresförhandlingarna var oense kring vad de årliga hyresförhandlingarna skulle grundas på. Tidigare fungerade de allmännyttiga bostadsbolagens självkostnadskalkyler som en ram för hyrorna. Anledningen till problemet ansågs vara avsaknaden av ett regelverk på området och ett oberoende tvistlösningsförfarande. I rapporten framgick det även att bostadsbolagen ansåg att det fanns en ojämställdhet i hyresförhandlingarna vilket innebar att Hyresgästföreningen inte behövde godta en förhandlingslösning. Istället kunde de agera passivt vilket innebar att bostadsbolagen till sist accepterade Hyresgästföreningens bud. Bostadsbolagen ansåg att Hyresgästföreningen hade utnyttjat denna ställning (Boverket 2017).

Baheru (2020) utreder i sin avhandling "Hyressättning" begreppet skälig hyra genom att kartlägga regleringen på bostadsmarknaden. Vidare behandlar författaren ämnet årlig hyresjustering, regelverket och dess aktörer (Baheru 2020, s. 25-30). Författaren beskriver ingående regelverket som ligger till grund för de kollektiva förhandlingarna och hur det kopplas till regleringen av hyror. Parternas tänkta ekonomiska fördel med kollektiva förhandlingarna belyses samt hur organisationerna agerar vid förhandlingarna utifrån deras ekonomiska intressen i de årliga förhandlingarna. Författaren menar att Hyresgästföreningen utnyttjar sin monopolställning strategiskt för att åstadkomma bästa resultatet för hyresgästerna samt att organisationen ändrar sina vägledningar som ligger till grund för den årliga hyresjusteringen på ett sätt som gynnar deras uppdrag (Baheru 2020, s. 371-400).

1.6 Ekonomisk teori

1.6.1 Transaktionskostnader

Trepartsöverenskommelsen är framtagen för att ge lokala förhandlingsparter ett konkret verktyg för att genomföra de årliga hyresförhandlingarna. Tidigare har det inte funnits en gemensam struktur eller grund för förhandlingarna (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännytta 2022a). Därmed är trepartsöverenskommelsen ett sätt att sänka transaktionskostnaderna för de årliga hyresförhandlingarna. Coase (1937) studerade de ekonomiska effekterna till varför

företag existerar och konstaterade att det till stor del berodde på transaktionskostnader. Coase konstaterade att ytterligare kostnader uppstår vid en transaktion mellan två parter utöver kostnaden för tjänsten eller varan. Därmed anser Coase att en kostnadsanalys bör utföras om en transaktion ska genomföras internt inom ett företag eller om transaktionen ska ske på en extern marknad för att minimera transaktionskostnaderna (Coase 1937). Williamson (1979) delade in transaktionskostnader i tre klasser: sökkostnader, förhandlingskostnader och kontrollkostnader.

Sökkostnader omfattar kostnader för företag att söka väsentlig information för att genomföra en transaktion, exempelvis information om kvalitet och priser. Informationssökande är både kostsamt och tidskrävande och är därmed en transaktionskostnad. Förhandlingskostnader omfattar kostnader som är förknippade med kontraktsförhandling och upprättande av kontrakt. Tidsåtgången för förhandlingen samt eventuell expertis för att genomföra förhandlingen är exempel på förhandlingskostnader. Kontrollkostnader omfattar kostnader för översyn av att kontraktet fullföljs. Dessa kostnader kan uppstå vid hantering av problem då någon avtalspart inte följer kontraktet (den Butter & Mosch 2003).

1.6.2 Privilegiejakt

På **hyresbostadsmarknaden** återfinns tre organisationer som har ett tydligt egenintresse i den svenska hyresbostadsmarknaden. Dessa tre organisationer är Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna. Organisationerna kan genom privilegiejakt uppnå en överföring av vinst som gynnar antingen producenter (bostadsbolag), konsumenter (hyresgäster) eller organisationerna själva.

Det nationalekonomiska fenomenet privilegiejakt, även kallat "rent seeking", uppstår då en individ, organisation eller firma bedriver påverkningsarbete eller lobbying för att skapa sig större välstånd utan att bidra till ökad produktion. Resultatet av detta blir att företagets egna resurser används på ett ineffektivt sätt. Tullock (1967) menar att fördelen ett företag kan åstadkomma är att överföra en del av konsumentöverskottet till producenten. Överföringen sker genom att producenten höjer priset vid ett eventuellt monopol eller minskar sina egna utgifter genom bidrag. Företagare kommer att vara villiga att investera i resurser för att försöka bilda monopol eller få lätnader i form av skatter eller bidrag tills marginalkostnaderna är lika med den diskonterade avkastningen. När ett monopol har bildats kommer andra företag och konsumenter att försöka bryta monopolet vilket kräver investeringar av resurser samtidigt som monopolinnehavaren kommer att investera för att ha kvar sin position på marknaden. Denna typ av investeringar skapar stor ineffektivitet för samhället och marknaden (Tullock 1967).

Hyresgästföreningen har två skilda motiv kopplat till privilegiejakt. De har dels en lagfäst ställning att kunna påverka utfallen på de årliga hyresjusteringarna för de som bor i hyresrätter vilket är kopplat till medlemmarnas motiv. Baheru (2020) konstaterar i sin avhandling att Hyresgästföreningen aktivt använder sin monopolställning för att driva igenom resultat som åstadkommer bästa resultat för hyresgästen. Vidare har

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

organisationen ett internt ekonomiskt motiv att hyror förhandlas eftersom deras förhandlingsverksamhet finansieras genom en hyressättningsavgift på tolv kronor per lägenhet och månad (Hyresgästföreningen u.d.a). Hyresgästföreningen förhandlar totalt hyror för 1,6 miljoner lägenheter per år (Hyresgästföreningen u.d.b).

Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna erbjuder sina medlemsbolag rådgivning vid hyresförhandlingar. Däremot utgör denna rådgivning en betydligt mindre del av deras verksamhet i jämförelse med Hyresgästföreningen. Därmed har de ett visst internt ekonomiskt intresse av att hyror förhandlas. Däremot har båda organisationerna ett motiv gentemot sina medlemsbolag att fokusera mycket av sina resurser på att Hyresgästföreningens ställning ska försvinna eller drastiskt minska. Enligt Tullock (1967) ökar inte påverkningsarbetet nyttan för samhället och vinsten för bolagen/organisationerna blir mindre när resurser läggs på påverkningsarbete.

1.7 Disposition

1 Inledning

I kapitlet presenteras problemformulering, studiens syfte och frågeställningar, studiens metod, tidigare forskning samt ekonomisk teori som är relevant för trepartsöverenskommelsen.

2 Bakgrund

Kapitlet redogör för relevant lagstiftning för hyresjusteringar samt beskrivning av trepartsöverenskommelsen och oberoende tvistlösning.

3 Utformning av intervjustudie

I kapitlet beskrivs teori om intervjustudier, urval av respondenter, hur intervjustudien har genomförts, forskningsetik samt presentation av respondenter.

4 Resultat

I kapitlet redovisas respondenternas svar från intervjuerna utifrån de teman som författarna identifierat.

5 Analys

I kapitlet analyseras respondenternas svar utifrån frågeställningarna med koppling till den teori som presenterats.

6 Slutsats

Slutsatsen besvarar kortfattat examensarbetets frågeställningar.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

2 Bakgrund

Följande avsnitt behandlar relevant lagstiftning för trepartsöverenskommelsen samt upprinnelsen till trepartsöverenskommelsen och oberoende tvistlösning. Avsnittet syftar även till att öka läsarens förståelse för hyressättning och hyresjustering.

2.1 Varför hyror justeras

Hyror är bostadsföretagens huvudsakliga intäkt. Förutsättningarna för bostadsföretagen har sedan 2020 blivit alltmer oförutsägbara med kraftigt höjda räntor, hög kostnadsutveckling på byggnadsmaterial, hög inflation och en tid med höga energipriser. Både i tider med ekonomisk stabilitet samt instabilitet är det viktigt att bostadsföretagen får täckning för de ökade kostnader som kan uppstå. En del av kostnaderna kan hyresvärden påverka genom att vidta åtgärder i förvaltningen eller på längre sikt genom investeringar (Sveriges Allmännyttan 2022a). Hyreskommissionen konstaterar i sin rapport från 2018 att hyresutvecklingen måste ge fastighetsägarna möjlighet att täcka sina drift- och underhållskostnader samtidigt som hänsyn tas till hyresgästernas ekonomiska förutsättningar. Det är viktigt att båda incitamenten balanseras och att det finns tydliga regler som förhindrar att en part blir åsidosatt (Hyreskommissionen 2018).

Brard och Ernhagen lyfter i sin rapport att hyresrätten på sikt måste kunna utvecklas för att vara konkurrenskraftig som boendeform. Det kräver att hyresvärdar får täckning för de kostnader som beror på den allmänna ekonomiska utvecklingen. Därför måste hyror justeras årligen. Vidare anser författarna att hyran under längre tid inte följt utvecklingen av den övriga ekonomin. De lyfter sambandet mellan disponibel inkomst och hyresutvecklingen, där hyran har haft en svagare utveckling historiskt sett (Brard & Ernhagen 2016). Enligt Hyreskommissionens rapport har kostnadsökningarna för bostadsbolagen och den allmänna hyresutvecklingen följt varandra relativt väl under åren 2007–2016 men det noterades också att den disponibla inkomsten hade ökat mer än hyrorna (Hyreskommissionen 2018).

Hyreslagen innehåller ett undantag från avtalsrättens huvudregel som innebär att hyresvärden kontinuerligt kan höja hyran utan att behöva säga upp hyresgästen för att få till stånd en höjning. Möjligheten att justera hyran under ett löpande avtal är en specialregel som finns inom svensk rätt. Huvudregeln inom avtalsrätt är att de villkor som ingåtts gäller tills löptiden gått ut. Gäller det ett tillsvidareavtal måste avtalet sägas upp av någon part för att kunna möjliggöra ändringar av avtalsvillkoren. Avtalsvillkor kan endast justeras om båda parterna är eniga (Hyreskommissionen 2018).

2.2 Införandet av hyresreglering i Sverige

Under tidigt 1900-tal präglades Sverige av industrialisering och urbanisering. Med industrisamhället slog liberala idéer igenom om avtalsfrihet samt ägarens rätt att fritt kunna förfoga över sin egendom. Nyttjanderättslagen från 1907 behandlade

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

rättsområden som arrende, tomträtt samt hyresrätt och är den lagstiftning som till stor del ligger till grund för dagens regelverk för hyresrätter (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). Staten hade inget intresse av att engagera sig i bostadsmarknaden. Tendenserna på marknaden präglades av akut bostadsbrist och marknadshyror (Hyreskommisionen 2018).

Vid införandet av nyttjanderättslagen rådde därmed fullständig avtalsfrihet och inga tvingade bestämmelser om hyra eller besittningsskydd (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). Besittningsskyddet reglerar tillfällen där hyresvärden har för avsikt att säga upp hyresavtalet mot hyresgästen men där hyresgästen har fortsatt rätt att bo kvar i bostaden. Skyddet mot hyresgästen är till för att skapa en säkerhet för hyresgästen gentemot hyresvärden (Hyresgästföreningen u.d.c). Eftersom nyttjanderättslagen byggde på fullständig avtalsfrihet fick frågor om besittningsskydd och hyrans storlek regleras i det enskilda hyresavtalet mellan hyresvärd och hyresgäst. Det skulle dock uppdagas att lagen hade påtagliga negativa effekter i kris- och krigstider (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). Under första världskriget var bostadsbristen akut och staten hade då ingen involvering i bostadsmarknaden innan införandet av lag (1917:219) mot oskäligen hyresstegring. Lagen var tillfällig och syftet var att begränsa hyreshöjningarna samt uppsägningarna mot sittande hyresgäst (Hyreskommisionen 2018). Innan lagens införande utnyttjade fastighetsägare den bristsituation som uppstod på hyresmarknaden och höjde hyrorna på ett sätt som påverkade hyresgästerna på ett oskäligt sätt. 1923 avskaffades de tillfälliga lagändringar som begränsade avtalsfriheten (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

Under mellankrigsåren diskuterades och utfördes utredningar om besittningsskyddets återinförande. Vid utbrottet av andra världskriget 1939 infördes indirekt besittningsskydd som gav hyresgästen rätt till skadestånd vid en obefogad uppsägning från hyresvärden (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). 1942 infördes hyresregleringslagen som innebar en offentlig reglering av hyrorna (Hyreskommisionen 2018). Ett förbud mot höjda hyror infördes och hyran låstes till 1942 års nivåer. Det betecknades med lägenhetens grundhyra och den fastställdes av den lokala hyresnämnden. Höjning och sänkning av hyran kunde endast ske vid prövning i hyresnämnden. I undantagsfall kunde hyresvärden begära av hyresnämnden att få hyran höjd om hyran var avsevärt lägre än jämförbara lägenheter eller om hyran behövde höjas på grund av förbättringsarbeten. Den allmänna hyresnivån kunde höjas med anledning av ökade omkostnader i form av fastighetsförvaltning. Höjningen fastställdes av Statens hyresråd som då utgjorde den centrala myndigheten för hyresregleringsfrågor (Zetterberg u.d.). Till följd av hyresregleringen infördes ett direkt besittningsskydd för delar av beståndet för att sedan successivt innefatta fler hyresbostäder. Regeringens ambition var att samma regler skulle gälla för samtliga bostäder, både på välfungerande bostadsmarknader samt där det var uttalad bostadsbrist. Dåvarande departementschef ansåg att besittningsskyddet inte fick bli så starkt att det motverkade framtida motiverade hyreshöjningar. Hyresvillkoren skulle

därmed vara proportionerliga gentemot den hyresbild som fanns på marknaden (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

I mitten på 1900-talet påbörjades arbetet med att successivt avveckla hyresregleringen och inledningsvis avskaffades regleringen för allmännyttiga bostäder. Samtidigt infördes besittningsskyddslagen år 1956 som tog sikte på att även bostäder med hyresreglering skulle ges besittningsskydd. I samband med införandet av besittningsskyddslagen skiftades synsättet på hyresutvecklingen. Myndighetens styrande roll över hyreshöjningar övergavs till förmån för en jämförelseprövning där hyran för en specifik lägenhet skulle speglas av likvärdiga lägenheter på orten. Hyran fick enligt jämförelseprövningen inte överstiga hyror för liknande lägenheter på orten. Denna lydelse lever fortsatt kvar i rådande lagstiftning. Regeringens ambition var däremot att fortsatt avveckla hyresregleringen men att behålla besittningsskyddet för hyresgästen (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

1963 tillsattes en utredning som skulle lämna förslag på hur ett besittningsskydd och en hyresprövning samt avskaffandet av hyresregleringen skulle kunna utformas. Utredningen fastställde att hyresregleringen skulle ersättas med en friare hyresmarknad, ett direkt besittningsskydd samt hyrestak. Regeringen valde baserat på utredningen att lägga fram ett förslag till reformering av hyreslagstiftningen, senare kallat bruksvärdessystemet. Förslaget antogs av riksdagen och de nya reglerna började gälla 1968 (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

2.3 Bruksvärdessystemet

Bruksvärdessystemet var inte tänkt som en ny form av hyresreglering utan skulle ses som ett system som byggdes på avtalsfrihet med vissa begränsningar. Den största begränsningen i systemet är besittningsskyddet som inskränker fastighetsägarens rätt att fritt förfoga över fastigheten (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

Bruksvärdessystemet bygger på ett samspel mellan två lagstiftningar, dels 12 kap. JB, som ofta benämns som hyreslagen, och hyresförhandlingslagen. Reglerna i dessa lagar beskriver huvuddragen för hur hyran förhandlas och hur den fastställs (Hyreskommisionen 2018). Bruksvärdessystemet innebär att lägenheter med likvärdiga standarder ska ha lika hyra. En lägenhets bruksvärde bestäms utifrån de egenskaper bostaden besitter och hyran ska fastställas utifrån hur hyresgästen objektivt värderar bostaden. Bruksvärdessystemets syfte är således inte att åstadkomma en absolut nivå av hyrorna. Vid införandet var det långsiktiga målet att samtliga lägenheter i lägenhetsbeståndet skulle anpassas till varandra (Boverket 2014). Det finns även ett förbud mot att hyran inte får vara rörlig genom att den kopplas till ett index (Hyreskommisionen 2018).

2.3.1 Skälig hyra

Bruksvärdessystemet bygger på att hyrorna ska anses vara fastställda till ett skäligt belopp enligt 12 kap. 55 § JB. Hyran ska inte anses skälig om hyran är högre än

lägenhetens bruksvärde i förhållande till liknande lägenheter med samma egenskaper (Boverket 2014). Bruksvärdet prövas endast i de fall parterna inte kan komma överens om hyresnivån som ska gälla (Hyreskommisionen 2018). Prövningen av hyrans skälighet enligt bruksvärdessystemet görs i två steg. Första steget är att identifiera jämförelselägenheter som är lika prövningslägenheten. Jämförelsen görs mot både det allmänna och privata beståndet med krav på att hyrorna ska vara kollektivt förhandlade. I nästa steg identifieras de jämförelselägenheter med högst hyra. Lägenheterna med högst hyror ligger sedan till grund för bedömningen av hyran för prövningslägenheten. Överstiger hyran för prövningslägenheten väsentligt hyran för jämförelselägenheterna ska hyran inte anses skälig. Vid en bedömning av hyrans storlek kan Hyresnämnden endast bedöma om hyran är skälig utifrån en prövning sett till lägenheter som är jämförbara. Hyresskillnader mellan olika bruksvärden hanteras inte i lagstiftning eller inom praxis, det är istället upp till parterna på hyresmarknaden att komma fram till en skälig hyra. Detta sker genom kollektiva förhandlingar mellan parterna (Boverket 2014).

Bruksvärdessystemet fungerar idag som ett besittningsskydd genom att hyresgäster kan få sin hyra prövad (Boverket 2014). Hyresprövningen baseras på att hyresgästen inte ska behöva betala en högre hyra då hyresvärden vill säga upp hyresavtalet till förmån för en annan hyresgäst som är villig att betala mer än gällande marknadshyra eller att höja hyran för att kunna driva ut hyresgästen (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

2.3.2 Allmännyttans hyresnormerande roll

I motiven till införandet av bruksvärdessystemet poängterades att de allmännyttiga bostadsbolagen utgjorde en viktig roll för bruksvärdessystemet. Motiveringen var att ett stort allmännyttigt bestånd skulle leda till minskad bostadsbrist samt att de allmännyttiga bostadsbolagens hyressättning skulle begränsa de allmänna hyresnivåerna eftersom bolagen då bedrevs utifrån en självkostnadsprincip. Hyrorna var självkostnadsbaserade då dessa bolag begränsades av en utdelningsregel som fungerade som en indirekt självkostnadsprincip. Dessa bolag skulle drivas utan vinstintresse och därmed skulle inte hyrorna överstiga bolagets kostnader inklusive konsolidering och utdelning på insatt kapital. Vid tiden för införandet av bruksvärdessystemet stod allmännyttan för majoriteten av all nyproduktion av bostäder. För att undvika oskäliga hyror i orter där bostadsbrist rådde, så kallade bristorter, skulle hyresprövningen göras med hänsyn till nyproducerade lägenheter. Därmed fick allmännyttans hyresnivåer en indirekt betydelse vid prövning av hyrors skälighet. På så sätt kunde icke godtagbara hyreshöjningar ur samhällssynpunkt motverkas i bristorter (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). 1974 lämnade regeringen en proposition som föreslog att bristortsbegreppet skulle avskaffas och att allmännyttan istället skulle bli förstahandsnorm för hyresprövningar i samtliga bostadsmarknader (Bostadsdepartementet 1974). Motiveringen till förslaget var att dämpa hyresnivåerna med hjälp av allmännyttans självkostnadsbaserade hyror (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). Bestämmelserna för

allmännyttiga bostadsbolag fastslogs och samlades i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

2.3.3 Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag

Sedan den 1 januari 2011 omfattas de allmännyttiga bostadsbolagen av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Lagen innebär att allmännyttiga kommunala bostadsbolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer genom att marknadsmässiga avkastningskrav ställs på bolagen. Detta innebär ett undantag från självkostnadsprincipen och dess förbud att verka i vinstsyfte enligt kommunallagen (1991:900). Samtidigt ändrades reglerna i jordabalken om jämförelse av skäliga hyror enligt bruksvärdessystemet genom att de kommunala bostadsbolagen inte längre är ensamt hyresnormerande (Klimat- och näringslivsdepartementet 2009). Före 2011, då de kommunala bostadsbolagen omfattades av självkostnadsprincipen, baserades hyresförhandlingarna på diskussioner utifrån de kommunala bostadsbolagens kostnadsökningar (Boverket 2017).

Motiven till lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag var att de allmännyttiga och kommunala bostadsbolagen hade ifrågasatts, dels av företrädare för hyresgästerna, dels av privata fastighetsägare. I propositionen till lagen berördes EU-rättens regler om statsstöd i de fall bostadsbolag har kommuner som ägare. Självkostnadsprincipen som gällde för de allmännyttiga bostadsbolagen medförde att dessa bolag kunde ställa ett lägre avkastningskrav jämfört med privata bostadsbolag. Lägre avkastningskrav kunde ge de allmännyttiga bostadsbolagen en ekonomisk fördel i förhållande till privata bostadsbolag vilket stred mot EU-rättens konkurrensregler. Detta kunde ses som en form av statsstöd vilket påverkade konkurrensen på marknaden. Då de allmännyttiga bostadsbolagens hyror var normerande för hela hyresmarknaden påverkade detta hyressättningen på marknaden. Konsekvensen blev att de privata bostadsbolagen erbjöds samma hyresjusteringar som det allmännyttiga bostadsbolaget på orten. Införandet av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag skulle därmed skapa bättre förutsättningar för en fungerande hyresmarknad (Klimat- och näringslivsdepartementet 2009).

Den 1 januari 2011 togs de allmännyttiga bostadsbolagens hyresnormerande roll i hyressättningen bort. Framöver skulle hyrorna baseras på kollektivt förhandlade hyror både i det allmännyttiga och privata beståndet (Boverket 2014).

2.4 Hyresförhandlingssystemets framväxt

1870 bildades Sveriges första fastighetsförening, Stockholm Fastighetsägareförening, och kort därefter bildades även fastighetsföreningar i andra städer. Föreningarnas främsta uppgift var att framföra medlemmarnas intressen mot statsmakten. Hyresgäströrelsen växte fram under krigstiden då Sverige hade en omfattande bostadsbrist. De frågor som hyresgäströrelsen bedrev var huvudsakligen att införa ett besittningsskydd samt en koppling mellan hyresnivåer och besittningsskydd. Under 1930-talet fanns många återkommande konflikter på hyresmarknaden. Ett exempel var

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

“Olskrokskonflikten” som utspelade sig på Göteborgs hyresmarknad som inledde de första kollektiva förhandlingarna mellan hyresvärd och hyresgäster. Detta resulterade i en förhandlingsordning för att motverka framtida strider (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). En förhandlingsordning är ett avtal som tydliggör hur förhandlingarna ska bedrivas mellan parterna (Hyresgästföreningen u.d.d).

Hyresregleringen som infördes 1942 innebar att utvecklingen mot kollektiva avtal avbröts. Istället inriktade hyresgästföreningar och fastighetsföreningar sitt arbete på tvister som drogs inför hyresnämnden eftersom båda parterna fick representation i hyresnämnden. 1950 bildade ett femtiotal allmännyttiga bostadsföretag riksorganisationen Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). SABO och Hyresgästföreningarnas Riksförbund enades om en gemensam förhandlingsordning vilket bidrog till förhandlingar i enhetligare former (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

1958 slopades hyresregleringen för det allmännyttiga beståndet och 1957 hade Hyresmarknadskommittén (HMK) bildats för att lösa tvister inom förhandlingarna. HMK består av representanter från både SABO och Hyresgästföreningen (Hyreskommisionen 2018). Dessutom enades SABO och Hyresgästernas Riksförbund om att rekommendera anslutna bostadsbolag och hyresgästföreningar att anta en gemensamt framtagen förhandlingsordning. Därefter skedde hyresförhandlingarna enligt enhetliga former (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). Förhandlingarna innefattade såväl hyresbeloppens storlek som andra boendeförhållanden. Under 1960- och 1970-talet utvecklades det frivilliga förhandlingssystemet ytterligare (Hyreskommisionen 2018).

Avvecklingen av hyresregleringen på hela beståndet 1968 ledde till en ökad avtalsfrihet mellan hyresgäst och hyresvärd, där hyresgästen kunde ges tillägg på bashyran vid värdeförhöjande åtgärder. Systemet med generella hyreshöjningar avskaffades och ett nytt bashyresbegrepp infördes där bashyran utgjordes av det hyresbelopp som gällde 1972. Enligt då gällande huvudregel skulle fastställelse och ändring av bashyran ske genom förhandlingsöverenskommelse, dessa skulle efter överenskommelse anmälas till hyresnämnden för att garantera samspelet mellan organisationerna och hyresnämnden. Vid införande av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen gavs organisationerna ett större inflytande. Organisationerna kunde komma överens om att lagens avvecklingsregler, att gå från hyresreglering till bruksvärdessystem, inte skulle gälla för vissa orter. Därmed fick organisationerna en stor roll vid övergången från hyresreglering till bruksvärdessystemet. Förhandlingarna fördes med rekommendationer från Hyresgästernas Riksförbund, SABO samt fastighetsägarnas bransch- och intresseorganisation Sveriges Fastighetsägareförbund fram till lagens upphörande 1978 (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

2.5 Dagens hyresförhandlingssystem

Hyresförhandlingslagen (1978:304) lagfäste den praxis som tidigare användes mellan parterna på hyresmarknaden vid frivilliga kollektiva hyresförhandlingar (Boverket 2014). Därmed ersatte hyresförhandlingslagen hyresregleringen från 1942 med rätt till kollektiva förhandlingsöverenskommelser (Hyreskommisionen 2018). Det medförde att förhandlingsrättens förutsättningar och villkor blev lagreglerade. Vid införandet av hyresförhandlingslagen användes lagstiftningen på arbetsrättens område som förebild (Boverket 2014).

När hyresförhandlingslagen infördes omfattades redan flertalet bostadslägenheter av det frivilliga förhandlingssystemet. Det var framför allt inom den allmännyttiga sektorn de frivilliga förhandlingarna var väl utbredda, i den privata sektorn var förhandlingsrutiner ovanligt. Hyresgäströrelsen utförde utredningar där ett regelsystem för hyresförhandlingar på sikt skulle ge hyresgästen en bättre ställning på marknaden samt att det skulle vara mer rationellt att driva förhandlingar kollektivt snarare än individuellt (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

Den praktiska följden av hyresförhandlingslagen var upprättande av förhandlingsordningar där det tidigare hade saknats (Boverket 2014). För att kollektiva förhandlingar ska kunna bedrivas krävs det att hyresvärd och Hyresgästföreningen har tecknat ett avtal om förhandlingsordning. Sedan 1997 har en hyresgästorganisation rätt till en förhandlingsordning om det anses skäligt med hänsyn till organisationens kvalifikationer och det antal lägenheter som förhandlingsordningen förväntas omfatta (Sveriges Allmännytta 2018a).

När ett avtal om förhandlingsordning har ingåtts av båda parter har hyresvärden en skyldighet och Hyresgästföreningen en rättighet att förhandla om hyror samt hyresvillkor för samtliga lägenheter som ingår i förhandlingsordningen (Hyresgästföreningen u.d.d). Hyresvärden kan inte kringgå förhandlingsskyldigheten genom att sluta avtal med hyresgästen, ett sådant avtal är ogiltigt och dessutom föreligger skadeståndsskyldighet gentemot hyresgästorganisationen (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). Vid tecknande av avtal om förhandlingsordning får hyresvärden en primär förhandlingsskyldighet och Hyresgästföreningen en primär förhandlingsrättighet (Hyresgästföreningen u.d.d).

Primär förhandlingsskyldighet/förhandlingsrättighet gäller endast:

- Höjning av hyran
- Fastställande av hyra för ny hyresgäst, om hyran överstiger den för tidigare hyresgäst.
- Ändring av grunder för beräkning av ersättning för en lägenhets uppvärmning, el, tillgång till varmvatten samt avgifter för vatten och avlopp (Sveriges Allmännytta 2018a).

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Primär förhandlingskyldighet/förhandlingsrättighet gäller inte:

- Förhandling av hyressänkning.
- Förstagångshyror efter ny- och ombyggnation.
- Höjning av förstagångshyran. Detta kräver förhandling (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000)

Då en förhandlingsordning finns kan en enskild hyresgäst få en förhandlingsöverenskommelse prövad i hyresnämnden. Då de kollektiva hyresförhandlingarna utgör majoriteten av hyresförhandlingarna är det i praktiken Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta som måste förhålla sig till hyresförhandlingsystemet innan det når den enskilde hyresgästen och hyresvärderna. Det finns ingen skyldighet för de förhandlade parterna vid de kollektiva förhandlingarna att nå en överenskommelse. Hyresnämnden kan inte pröva en tvist då en hyresförhandling avslutats utan överenskommelse. Sådana tvister ska istället prövas av partssammansatta centrala förhandlingsorgan. HMK är ett sådant förhandlingsorgan mellan Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta (Boverket 2014). HMK kan ge parterna rekommendationer om vilken överenskommelse de ska träffa. Om tvister ska kunna hänvisas till HMK måste det vara avtalat i parternas förhandlingsordning (Sveriges Allmännytta 2018a). Ett partsammansatt förhandlingsorgan mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen saknas idag. 1970 instiftades Bostadsmarknadskommittén, motsvarigheten till HMK på den privata marknaden, men kommittén har aldrig sammankallats (Hyreskommisionen 2018).

Hyror utan förhandlingsordning regleras enbart av hyreslagen. Vid en hyreshöjning måste hyresvärderna meddela hyresgästen om den tänkta hyreshöjningen. Om hyresvärd och hyresgäst inte kan komma överens om en hyreshöjning kan hyresvärderna ansöka till hyresnämnden för att få hyresvillkoren ändrade (Boverket 2014).

Vid införandet av hyresförhandlingslagen befästes vikten av att förhandlingsrätten skulle omfatta samtliga hyreslägenheter i beståndet. Den hyresgästorganisation som gavs rätten att förhandla skulle ha förhandlingsrätt oberoende om samtliga hyresgäster var medlemmar eller inte i hyresgästorganisationen (Boverket 2014). Bakgrunden till detta var att en av parterna inte skulle kunna diskriminera hyresgäster som inte är medlemmar i hyresgästorganisationen (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000). Vidare lyftes det i förarbetena att om förhandlingarna inte gällde hela beståndet skulle det kunna bidra till att bruksvärdessystemet urholkas med olika hyror för jämförbara lägenheter (Boverket 2014). Vanligast är att en förhandlingsordning omfattar hela hyresvärdens lägenhetsbestånd. Däremot medger lagen att bostadsbeståndet kan delas upp i flera förhandlingsordningar så länge förhandlingsordningen gäller hela fastigheten. Tvister om förhandlingsordningar avgörs av hyresnämnden (Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet 2000).

2.6 Debatten fram till trepartsöverenskommelsen och införandet av en oberoende tvistlösning

Upprinnelsen till 2022 års trepartsöverenskommelse mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan inleddes 2001. De tre parterna träffade då en överenskommelse med syftet att stärka hyresrättens attraktivitet jämfört med andra upplåtelseformer. Parterna var överens om att ett fungerande hyresförhandlingssystem var centralt för hyresrättens framtid (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2017). Under de tio första åren skedde samarbetet främst på nationell nivå. För att stärka trepartssamarbetet på lokal nivå togs det fram en plattform för systematisk hyressättning som skulle inspirera parterna att samarbeta på lokal nivå och på så sätt stärka hyresrättens konkurrenskraft (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & SABO 2011).

2.6.1 25-punktsprogrammet

I början av 2015 påbörjade Sveriges Allmännyttan en utvärdering av det lokala hyressättningsarbetet genom att de centrala parterna i trepartsöverenskommelsen gjorde studiebesök hos dess lokala parter. Utvärderingen gjordes för att undersöka vilka erfarenheter de lokala parterna hade av dåvarande trepartsöverenskommelsen. Utvärderingen resulterade i ett förslag på ett 25-punktsprogram för HMK att utveckla förhandlingsarbetet samt framtagandet av en guide för systematisk hyressättning inom treparten (Sveriges Allmännyttan 2018a). 25-punktsprogrammet slutfördes sedan av HMK. Den mest centrala punkten i programmet var att ta fram lokala hyressättningsmodeller (Hyresmarknadskommittén 2016).

2.6.2 Stråth-samtalen

Under 2016 påbörjades de så kallade Stråth-samtalen, uppkallad efter förhandlingsledaren Claes Stråth. Samtalen syftade till att identifiera behov och ta fram förslag på hur hyressättningsystemet kunde utvecklas. Samtalen genomfördes tillsammans med Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan (Sveriges Allmännyttan 2018a). Fastighetsägarna drog sig ur samtalen då de ansåg att resterande parter inte var villiga att diskutera en långsiktig reformering och ny hyresmodell som innebar marknadshyror vid nyproduktion (Grossman 2016). Fastighetsägarna menade att Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan ville diskutera effektiviseringar av de årliga hyresförhandlingarna istället för att samlas kring ett reformförslag som skulle bidra till en förbättrad bostadsmarknad (Lennebo 2016). Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan fortsatte samtalen och bidrog med det tidigare framtagna 25-punktsprogrammet och guiden för systematisk hyressättning inom treparten. Dessutom resulterade Stråth-samtalen i en avtalad tidsgräns på tre månader för de årliga hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan. Vidare kom parterna överens om att fortsätta utreda möjligheten för en oberoende tvistlösning, översyn av hyressättning av nyproduktion och presumtionshyra samt utreda frågan om offentlig hyresstatistik (Sveriges Allmännyttan 2018a).

2.6.3 Sveriges Allmännyttas positionspapper

Under våren 2017 genomförde Sveriges Allmännyttas vd-grupp en workshop för att identifiera hur de allmännyttiga bostadsbolagen kunde effektivisera de årliga hyresförhandlingarna samt skapa bättre förutsättningar för en god förhandlingsprocess. Vd-gruppen identifierade ett antal problem i förhandlingssystemet. Det första problemet gällde oklarheter kring vad parterna förhandlade om. De allmännyttiga bostadsbolagen ville förhandla om bruksvärdet medan Hyresgästföreningen ville diskutera kostnadsökningar enligt självkostnadsprincipen. Det andra problemet grundades i att det inte fanns en gemensam syn mellan Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen om vad ett förhandlingsunderlag skulle bestå av. Bakgrunden var att förhandlingsunderlagen som Hyresgästföreningen begärde ut varierade mellan föreningens regioner. Det tredje problemet var att de allmännyttiga bostadsbolagen saknade möjlighet att agera när Hyresgästföreningen var ovilliga att förhandla. Hyresgästföreningen hade på så sätt ett "veto". Vidare ansågs HMK ha fungerat bra sedan starten år 1957 men att det nu behövde en reformering. Det sista problemet som identifierades var att Hyresgästföreningen hade övertag på statistik då de hade tillgång till hyresnivåer från både privata fastighetsägare samt allmännyttiga bostadsbolag medan fastighetsbolagen endast hade tillgång till sina egna hyresnivåer (Sveriges Allmännytta 2018a).

Till följd av den analys av hyresförhandlingssystemet som gjordes av Sveriges Allmännyttas vd-grupp under 2017 publicerade organisationens styrelse ett positionspapper som beskrev hur Sveriges Allmännytta ansåg att problemen kring hyresförhandlingarna skulle lösas. De konstaterade att hyresförhandlingslagen anger ramar och villkor för hyresförhandlingar men anger inte vilka grunder som förhandlingarna ska baseras på. För att hyresrätten ska vara en konkurrenskraftig upplåtelseform i framtiden menade Sveriges Allmännytta att samtliga förhandlingsparter är ansvariga för att avlägsna den osäkerhet som uppkom när de kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll försvann. I positionspapperet beskrev Sveriges Allmännytta även att de olika förhandlingsparterna har olika intressen vid hyresförhandlingarna. Hyresvärdarna värnar om dess företagsekonomiska stabilitet genom att ha ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen. Samtidigt vill Hyresgästföreningen värna hyresgästens intresse av låga hyror. Däremot vill båda parter värna om hyresrätten som upplåtelseform samt önskar en förutsägbar och stabil hyresutveckling. Sveriges Allmännyttas förslag på detta problem var att införa en hyresdialog. Hyresdialogen skulle innebära att förhandlingsparterna skulle ha kontinuerliga planerings- och arbetsmöten. Underlaget till dialogen var ett antal lokala och nationella parametrar som hade betydelse för bostadsförsörjningen samt bostadsbolagens ekonomi och förvaltning. Exempel på nationella parametrar var marknadsränta, konsumentprisindex och byggkostnadsutveckling. Lokala parametrar var exempelvis befolkningsutveckling, kostnader för el och värme, planerad nyproduktion. Samtliga parametrar skulle studeras ur ett flerårigt perspektiv. Hyresdialogen skulle bidra till större ett fokus på lokala förhållanden samt långsiktigt hållbar ekonomi för bostadsföretagen. Dessutom skulle det bidra till större förståelse

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

hos hyresgästerna om vad hyrorna baseras på samt varför en eventuell hyreshöjning skulle vara nödvändig (Sveriges Allmännyttas 2018b).

Inspirationen till hyresdialogen hämtades från *Prisdialogen – mellan kunder och fjärrvärmeföretag* (Sveriges Allmännyttas 2018b). Prisdialogen togs fram 2013 av Riksbyggen, Sveriges Allmännyttas och Energiföretagen Sverige med syftet att ”stärka fjärrvärmekundernas ställning, bidra till en förutsägbar, rimlig och stabil prisutveckling samt ökat förtroende för prisbildningen på fjärrvärme” (Prisdialogen u.d). Innan 2013 var fastighetsbolagen otillfreds med hur fjärrvärmeföretaget skötte sin prissättning. Fjärrvärmebolagen meddelade ofta sina prisjusteringar efter fastighetsbolagen hade fastställt sina budgetar. Sedan inrättandet av Prisdialogen bjuder fjärrvärmeleverantören in kunder till samrådsmöten om en prisändringsmodell under våren. Kunderna ska få besked senast den 1 november om de prisjusteringar som träder i kraft den 1 januari (Sveriges Allmännyttas 2018a). Detta medför att prisändringarna blir mer förutsägbara och kunderna får bättre förståelse om hur leverantörerna ändrar sina priser (Sveriges Allmännyttas 2018b).

I Sveriges Allmännyttas positionspapper framgår det även att det finns ett behov av ett opartiskt tvistlösningsorgan. Sveriges Allmännyttas medlemsföretag kan hänskjuta tvister till HMK. Däremot består HMK av representanter från både Sveriges Allmännyttas och Hyresgästföreningen och är därmed inte en opartisk instans. För att ett beslut ska kunna fattas krävs det enighet mellan parterna vilket ofta resulterar i en kompromiss. Privata fastighetsägare har ingen motsvarighet till HMK utan är hänvisade till hyresnämnden som kan pröva om en enskild lägenhets hyra är skälig. Denna process tar längre tid jämfört med en tvistlösning i HMK. Sveriges Allmännyttas menande att tvistlösningsorganet borde kunna avgöra de årliga hyresförhandlingstvisterna samt tvister rörande nyproduktionshyra, presumtionshyra, hyra efter ombyggnad eller renovering och systematisk hyressättning. Dessa tvister skulle lösas med hjälp av centralt överenskomna parametrar (Sveriges Allmännyttas 2018b).

2.6.4 Införandet av trepartsöverenskommelsen

Under Almedalsveckan 2018 bjöd Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas in Hyresgästföreningen för samtal om hur hyressättningssystemet kunde utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt (Sveriges Allmännyttas 2019a). Samtalen fortsatte fram till den 10 maj 2022 då hyresmarknadens parter kom överens om rekommendationer för det årliga hyresförhandlingarna. Denna överenskommelse kallas för Trepartsöverenskommelsen (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttas 2022a)

2.6.5 Införandet av oberoende tvistlösning

I december 2020 lämnades en utredning till regeringen där Hovrättsrådet och vice ordförande på avdelning Jan Josefsson föreslog åtgärder som kunde effektivisera de kollektiva hyresförhandlingarna samt ett förslag på ett oberoende

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

tvistlösningsförfarande. Utredningen genomfördes i dialog med Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan. I utredningen framgick det att organisationerna hade olika syn på hur tvistförfarandet skulle utformas. Utredaren strävade efter att lämna ett förslag som var en rimlig avvägning mellan organisationernas synpunkter. Förslaget innebar att hyresnämnden skulle utse en särskild skiljeman, på en parts begäran, som skulle avgöra eventuell tvist om den årliga hyresförhandlingen (Justitiedepartementet 2020).

I juli 2022 överlämnade regeringen en proposition till riksdagen angående införande av ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister som var i linje med den utredning som gjordes 2020. Ur propositionen framgår det att ”om parterna inte kommer överens om den årliga hyresändringen ska hyresnämnden på en parts begäran utse en skiljeman att pröva tvisten” (Justitiedepartementet 2022, s. 1). De nya reglerna började gälla den 1 januari 2023 (Riksdagen u.d.).

2.7 Trepartsöverenskommelsen

I trepartsöverenskommelsen mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan har parterna enats om faktorer som rekommenderas ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna. Rekommendationerna gäller från och med förhandlingsåret 2023 till och med 2026. Då det inte finns någon lagstiftning som reglerar vad de årliga hyresförhandlingarna ska grundas på är syftet med trepartsöverenskommelsen att ge de lokala förhandlingsparterna ett verktyg för att genomföra hyresförhandlingarna. Faktorerna omfattar områden som är i behov av tydliga grunder för att skapa förutsättningar för parterna att komma överens utan att behöva använda parternas tvistlösningsfunktioner. Det finns fem framtagna faktorer varav två är lokala och tre är nationella. Förhandlingsparterna har tagit fram separata vägledningar om hur faktorerna i trepartsöverenskommelsen ska tolkas (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022b). Likheter kan finnas i vilka faktorer som har hanterats vid hyresförhandlingar innan trepartsöverenskommelsen träffades. Däremot har faktorerna skilts åt i olika delar av landet och dessutom har de inte använts på ett strukturerat sätt (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022a). Innan trepartsöverenskommelsen togs fram användes prognoser över data för att bestämma den årliga hyresjusteringen. Detta bidrog till att mycket tid lades på att komma överens om vilken prognos för det kommande året som var mest korrekt. För att underlätta att parterna kommer överens anger trepartsöverenskommelsen att historiska data från de senaste åren samt från det första halvåret av innevarande år och en prognos för resterande del av året ska användas. Den historiska datan ska användas för att beräkna ett glidande medelvärde vilket bidrar till en jämnare hyresutveckling (Sveriges Allmännyttan 2022a).

Då parterna är medvetna om att parametrarna i överenskommelsen inte är exakta samt att de kan komma att förändras över tid ska dessa utvärderas årligen. Sedan tidigare har parterna kommit överens om fyra grundprinciper för de årliga hyresförhandlingarna.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Grundprinciperna innebär att förhandlingarna ska föras genom förhandling av lokala parter, förhandlingarna ska skapa och ge rätt incitament för både hyresvärdar och hyresgäster, förhandlingarna ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbara samt konjunkturstabila. Rekommendationerna i trepartsöverenskommelsen ska användas med bakgrund till de fyra grundprinciperna. Med hänsyn till de rekommenderade faktorerna har parterna även tagit fram en rekommenderad uppförandekod för de lokala förhandlingarna. Syftet med uppförandekoden är att de lokala parterna ska åstadkomma en bättre kommunikation och dialog, både löpande under året samt vid förhandlingstillfällena (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022a).

Trepartsöverenskommelsen anger att de förhandlande parterna bör ha en strukturerad dialog innan de årliga hyresförhandlingarna i förberedande syfte. Därefter ska en framställan göras utifrån de lokala förutsättningar som utgör grunden för behovet av hyresjustering inför kommande år. Vidare är även parterna överens om att den årliga hyresförhandlingen får pågå under högst 90 dagar. Dessutom ska hyresförhandlingarna ske utifrån lokala förutsättningarna. Därmed kan hyresjusteringar skilja sig åt mellan orter (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022a).

Nedan redovisas de faktorer som ska ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna.

2.7.1 Lokala faktorer

Taxebundna avgifter

Taxebundna avgifter avser kostnader för värme, vatten, elektricitet, sophantering och återvinning. Prisutvecklingen på dessa avgifter avgörs av lokala infrastrukturbolag. Eftersom det påverkar samtliga boendeformer på orten anser treparten att det är lämpligt att taxebundna avgifter är en faktor att ta hänsyn till vid de årliga hyresförhandlingarna. Statistik om utvecklingen på taxebundna kostnader ska hämtas från Nils Holgersson-undersökningen (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022b). Nils Holgersson-gruppen publicerar årligen en rapport om taxebundna kostnader för samtliga Sveriges kommuner. Nils Holgersson-gruppens medlemmar består av Sveriges Allmännyttan, Hyresgästföreningen, Riksbyggen, HSB Riksförbund samt Bostadsrätterna (Nils Holgersson-gruppen u.d.). Samtliga parter i trepartsöverenskommelsen avser att medverka i Nils Holgersson-undersökningen. Parterna har kommit överens om att ett genomsnitt av historiska data för de senaste två åren samt innevarande år ska användas vid ett års hyresförhandlingar. Har förhandlingarna påbörjats innan innevarande års rapport släppts ska data för innevarande år utgöras av kända taxor och avgifter från respektive kommun (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022b).

Förvaltnings- och underhållskostnader

Treparten anser att förvaltnings- och underhållskostnader har stor relevans för de årliga hyresförhandlingarna. Förhandlingsparterna har kommit överens om att utveckla ett gemensamt fastighetsförvaltningsmått tillsammans med SCB som ska vara den faktor som beskriver förvaltnings- och underhållskostnader. Då detta

fastighetsförvaltningsmått inte är färdigutvecklat till 2023 års hyresförhandlingar har parterna valt att använda ett modifierat mått på Fastighetsförvaltningsindex (FFI) som tagits fram av Fastighetsägarna MittNord och SCB. FFI utgörs av tre parametrar: kapitalkostnader, driftkostnader samt underhållskostnader. Räntor är en av de nationella faktorerna i trepartsöverenskommelsen och därav ska kapitalkostnader exkluderas från FFI. Dessutom ingår driftkostnader i FFI vilket motsvarar de taxebundna avgifter som trepartsöverenskommelsen redan tar hänsyn till. Driftkostnaderna i FFI ”låter sig dock inte exkluderas med mindre än att indexet blir otjänligt” (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022b, s.3). Parterna är överens om att ett genomsnitt av historiska data från de senaste två åren samt data för innevarande förhandlingsår ska användas. Data för innevarande år släpps i oktober. Om en hyresförhandling påbörjas innan oktober ska föregående års data användas eller får ett rimligt antagande göras för utvecklingen av kostnadsposten (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022b).

2.7.2 Nationella faktorer

Räntor

Eftersom en stor del av kapitalet inom fastighetsbranschen är lånat anser treparten att räntan är relevant för kostnadsförändringen i branschen och bör därmed ha en påverkan på hyresutvecklingen. Räntefaktorn i trepartsöverenskommelsen ska baseras på en räntekorg bestående av den faktiska nivån på den genomsnittliga reporäntan samt 2-åriga, 5-åriga och 10-åriga obligationsräntor. Fastighetsbolag som har lån med fastigheter som säkerhet har högre genomsnittlig ränta än tidigare nämnda referensräntor. Med hänvisning till SCB:s data över lån till ”icke finansiella företag” med bindningstid på ett till fem år, har dessa räntor i genomsnitt legat 1,38 procentenheter högre än referensräntorna. Till skillnad från övriga parametrar som mäter en genomsnittlig förändring över åren mäter räntekorgen förändringen mellan tre år, exempelvis mellan 2020 och 2022. Parterna är överens om att ett genomsnitt av historiska data från de senaste två åren samt första halvåret det år förhandlingen inleds till brytpunkten 30 juni ska användas, resterande data ska täckas av en prognos från Riksbanken fram till årsskiftet. Det är upp till respektive organisation att ange hur räntorna ska tolkas. Denna parameter kommer efter förhandlingsåret 2023 att utvärderas och eventuellt utvecklas (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan 2022b).

BNP per capita och BNP

För att uppfylla hyresvärdarnas behov av utveckling och avkastning på fastigheterna samtidigt som hyresgästernas möjlighet till god fastighetsförvaltning och en stabil, långsiktig hyresutveckling anser treparten att hyresutvecklingen måste följa samhällsekonomin utveckling. Därav ska de årliga hyresförhandlingarna utgöras av en väl avvägd balans mellan BNP per capita nominellt och BNP nominellt. Hänsyn bör även tas till den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, till exempel om det är ett tillväxtområde eller en avfolkningsbygd, för att erhålla den rätta lokala balansen. Då BNP per capita och BNP kan variera kraftigt mellan åren ska ett medelvärde beräknas på de senaste tre årens utveckling samt innevarande år med prognos från brytpunkten

30 juni fram till årsskiftet. Detta ska bidra till en jämnare hyresutveckling vilket ökar förutsägbarheten för både hyresvärd och hyresgäst. Ett genomsnitt mellan BNP och BNP per capita ska beräknas (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttiga 2022b).

KPIF-H

För att få en uppfattning om utvecklingen av det kollektiva värdet av nyttjandet av hyresbostäder i förhållande till värdeutvecklingen hos andra varor och tjänster, anser treparten att hänsyn bör tas till konsumentprisindex med fast ränta (KPIF). Däremot ingår hyresökningar i KPIF. Därav är KPIF-H (minus hyra) det mått som treparten anser bör användas vid de årliga hyresförhandlingarna. Parterna är överens om att ett genomsnitt av historiska data för de senaste två åren samt innevarande med prognos från brytpunkten 30 juni till årsskiftet ska användas vid förhandlingarna (Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttiga 2022b).

2.8 Oberoende tvistlösning

Under de senare åren har de årliga hyresförhandlingarna tenderat att bli utdragna och ineffektiva, framför allt i det privata beståndet. Anledningen till att det endast avser det privata beståndet har sin förklaring i att Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsföretagen har en mer utarbetad struktur i villkoren för förhandlingsordning. Dessutom har parterna inom avtalet inrättat ett fristående tvistlösningsorgan, HMK. Avgöranden från HMK ses som ett effektivt och snabbt verktyg som båda parter kan nyttja då förhandlingarna låser sig (Justitiedepartementet 2022). Som tidigare nämnt fanns ett liknande tvisteorgan på den privata marknaden som instiftades 1970 under namnet Bostadsmarknadskommittén, men kommittén har aldrig sammankallats (Hyreskommisionen 2018).

Boverket har i en enkät tillfrågat 125 kommunala fastighetsbolag om hur hyresförhandlingarna förändrats efter att de allmännyttiga bostadsbolagen förlorade sin hyresnormerande roll. I studien fastställdes att parterna inte anser att förhandlingarna är jämställda till följd av att inget oberoende tvistlösningsorgan finns. De kommunala bolagen kan hänskjuta en tvist till HMK, tvistlösningsorganen är partsammansatt med lika många representanter från Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttiga (Boverket 2017). Det kräver att HMK är eniga i frågan för att de ska kunna förmedla ett beslut eller rekommendation. Är kommittén inte enig kan någon av parterna återöppna en medlare, som är gemensamt utsedd, som ger förslag på beslut eller rekommendation (Hyresgästernas Riksförbund & Sveriges Allmännyttiga 1999) Anledningen till att HMK kunnat införas för de allmännyttiga bostadsföretagen antas vara att antalet bolag är relativt få, lika i sin struktur samt att alla bolag är medlemmar i Sveriges Allmännyttiga. För de privata bolagen är storleken på bolagen varierande, större antal bolag samt att flertalet av bolagen inte är medlemmar i någon fastighetsägarorganisation (Justitiedepartementet 2022). I Boverket rapport uttrycker Fastighetsägarna att det finns ett stort behov av ett oberoende tvistlösningsorgan i de fall förhandlingar om hyresjusteringar låser sig (Boverket 2017).

Införandet av oberoende tvistlösning omfattar dels ändringar i hyresförhandlingslagen, lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, dels införande av ny lag (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar. Lagens omfattning ska begränsas till att endast avse förhandlingar som rör de återkommande årliga hyresförhandlingar om justering av den allmänna hyresnivån. Oberoende tvistlösningen ska således inte kunna pröva bruksvärdestvister vilket innefattar om hyran anses skälig eller inte, den typ av tvister ska fortsatt prövas av hyresnämnden. Inte heller kan presumtionshyror prövas vid den oberoende tvistlösningen (Justitiedepartementet 2022).

För att kunna åberopa lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar krävs att parterna i sin förhandlingsordning har avtalat om att tvister får hänskjutas till skiljeman. Detta eftersom hela lagen är dispositiv vilket gör att parterna inte behöver använda sig av lagen och kan göra ändringar i specifika lydelse (Justitiedepartementet 2022).

Lagens lydelse har grunden i hur tvister löses av HMK. Huvuddragen i lagtexten är att tvisten ska avgöras av en skiljeman som hyresnämnden utser och som har lämpliga kunskaper att avgöra tvisten. Ansökan om att utse en skiljeman kan ske tidigast tre och senast fyra månader efter att förhandlingsframställning nått motparten. Skiljemannens prövning baseras på parternas yrkanden. Dessutom bör inte skiljemannen beakta några andra omständigheter än de som parterna har åberopat. Skiljemannen avgör därefter tvisten genom en rekommendation, vilket innebär att avgörandet varken är verkställbart eller har rättskraft. Rekommendationen baseras sedan på vilken betydelse de omständigheter som framställts har på ändring av hyresnivån och därefter gör skiljemannen en sammanvägning av dessa argument som parterna fört fram. Tidsfristen för skiljemannen att framkomma med en rekommendation är sex veckor om inte särskilda skäl finns för att lämna rekommendationen senare. Avgörandet kan dessutom inte överklagas eller klandras i domstol. Efter avgörandet är parterna skyldiga att omsätta rekommendationen inom 14 dagar till en förhandlingsöverenskommelse (Justitiedepartementet 2022).

I propositionen till lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar lyftes frågan om skiljemannen skulle vara bunden i rekommendationen att ange skäl till hyreshöjningen. Något krav att framställa ett skäl för skiljemannens rekommendation kom aldrig att lagstadgas. I promemorian föreslogs att ett skäl skulle anges med syftet att hyreshöjningen inte skulle framstå som godtycklig. Partsorganisationerna Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen ansåg till skillnad från promemorian att det inte borde finnas ett krav på skäl för rekommendationen. Ansvaret hamnar enligt lagstiftaren på parterna att frivilligt komma överens inom förhandlingsordningen om skäl behöver anges för rekommendationen. Att inte ange skäl ligger i linje med att tvisten om att hyresändring ska handläggas skyndsamt och tvisten kan inte överklagas, därför anses det ur rättssynpunkt inte krävas att skäl anges (Justitiedepartementet 2022).

3 Intervjustudie

I detta avsnitt presenteras syftet med intervjustudien, hur urvalsprocessen och intervjustudien har genomförts samt hur forskningsetik har hanterats. Avsnittet avslutas med en beskrivning av respondenterna.

3.1 Intervjuer för datainsamling

Vid en intervjustudie väljs vanligen en mer öppen intervjuform när författarna vill fördjupa sin förståelse för ett specifikt ämne. Utfrågningen kan skilja sig åt beroende på hur den som intervjuas väljer att svara och vad personen väljer att fördjupa sig i (Lantz 2013). Den som intervjuar har då även möjlighet att ställa följdfrågor utifrån respondentens svar (Bryman & Bell 2017).

Syftet med intervjuerna var att få en nyanserad bild av utvalda aktörer på hyresrättsmarkandens inställning till trepartsöverenskommelsen och erfarenheter från trepartsöverenskommelsen. Med frågeställningarna som utgångspunkt formulerades en blandning av fasta och öppna frågor till respondenterna, med möjlighet för författarna att ställa följdfrågor. Öppna frågor ger möjlighet till svar som författarna inte hade förutsett från respondenten vid utformning av frågorna (Bryman & Bell 2017). Det ger samtidigt respondenten möjlighet att nyansera bilden av ämnet och beskriva den betydelse som frågan har till sammanhanget (Lantz 2013).

3.2 Urval

Vid kvalitativ forskning är ett målstyrt urval en vanlig urvalsprocess. Vid ett målstyrt urval görs ett urval av människor och organisationer med direkt koppling till den aktuella frågeställningen (Bryman & Bell 2017). För att identifiera lämpliga intervjupersoner med koppling till frågeställningen gjordes ett tvåstegsurval. I ett tvåstegsurval görs först ett urval av intressanta organisationer, därefter görs urval av vilka individer inom respektive organisation som ska intervjuas (Ahrne & Svensson 2022). De organisationer som författarna betraktade som relevanta för studien var bransch- och intresseorganisationer, kommunala bostadsbolag och privata bostadsbolag. Samtliga organisationer berörs av trepartsöverenskommelsen. Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan är de bransch- och intresseorganisationer som framtagit trepartsöverenskommelsen. Eftersom organisationerna har olika intressen var syftet med att intervju dessa organisationer att få deras enskilda synpunkter på överenskommelsen. De kommunala och privata bostadsbolagen tillsammans med Hyresgästföreningen är de aktörer som använder trepartsöverenskommelsen i störst utsträckning. För kommunala och privata bostadsbolag begränsades urvalet till verksamma bolag i Skåne. Författarna ansåg att två privata fastighetsbolag och två kommunala bostadsbolag var ett lämpligt antal företag att intervju för att få bostadsbolagens syn på trepartsöverenskommelsen. För att kunna besvara frågeställningen ansåg författarna att individerna skulle besitta goda kunskaper om hyresförhandlingar och trepartsöverenskommelsen. Individerna som

intervjuades och som representerade bransch- och intresseorganisationerna besatt roller som innebar att de hade deltagit i framtagandet av trepartsöverenskommelsen. Representanter för de kommunala och privata bostadsbolagen besatt roller som innebar att de hade goda kunskaper om hyresförhandlingar och trepartsöverenskommelsen.

3.3 Intervjustudiens genomförande

Författarna kontaktade representanter från respektive organisation och företag med en intervjuförfrågan som även innehöll en beskrivning av studiens syfte. Författarna meddelade respondenterna cirka en vecka innan intervjun om vilka typer av frågor som skulle ställas under intervjun. Syftet med detta var att ge respondenten en översikt över vilka frågor som denne skulle besvara under intervjun. Inför intervjuerna upprättades separata intervjuplaner för de olika aktörerna, dessa återfinns i bilaga 1–3. Separata intervjuplaner upprättades för att kunna anpassa frågorna efter respektive aktörs roll. Dessa intervjuplaner utvärderades och reviderades efter ett antal intervjuer. Utöver intervjuplanerna ställdes även följdfrågor beroende på respondentens svar.

Sex av sju intervjuer genomfördes genom videosamtal med respondenten, där en författare ledde intervjun och den andra författaren förde anteckningar av det som sades. En intervju genomfördes fysiskt på Lunds tekniska högskola. Intervjuerna genomfördes mellan den 24 februari 2023 och den 7 mars 2023. Ljudupptagning av samtalet användes som stöd för att kunna transkribera samtalen och vid utförande av studiens resultat och analys. När resultatet var sammanställt skickades respektive respondents svar ut till respondenterna för eventuell komplettering och revidering.

Författarna har valt att presentera vilka aktörer som har intervjuats för att öka resultatets pålitlighet, dessa presenteras i avsnitt 3.5. Däremot är de kommunala bostadsbolagen och privata fastighetsbolagen anonyma när resultatet presenteras eftersom författarna anser att det inte är relevant för studien vilken aktör som återger vilket svar, istället fokuserar studien på vad som sägs.

3.4 Forskningsetik

Vid uppsatsförfattande sker kontakt med människor på olika sätt, dels genom samtal, observationer och intervjuer. Det medför att etiska frågor bör hanteras inom studien. Det finns ett antal principer och regler som författarna behöver hantera inom studien. Första principen gäller huruvida författarna har informerat om samtycke. Respondenter som ställer upp på intervjuer ska informeras om studiens syfte samt att de godkänner att medverka i studien (Ahrne & Svensson 2022). Författarna har vid både mailkontakt samt innan intervjuer påbörjats varit tydliga med studiens syfte och att respondenterna godkänner sitt deltagande i studien. Andra principer gäller konfidentialitet (Ahrne & Svensson 2022). Studien syftar inte till att behandla information om individer utan om deras åsikter om frågeställningen, därav återfinns ingen känslig information om enskilda individer i studien. Författarna har även fått godkännande av samtliga respondenter att deras namn och bolagsnamn nämns i studien. Sista principen är ett

nyttjandekrav där information som samlas in om den enskilde inte ska påverka personen negativt och inte användas utanför studien (Ahrne & Svensson 2022). Materialet som samlats in av författarna har endast använts inom studien. Inspelningar, transkribering och annan information har raderades efter studiens färdigställande.

3.5 Presentation av respondenter

3.5.1 Bransch- och intresseorganisationer

Sveriges Allmännyttta

Sveriges Allmännyttta är en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala och privata bostadsbolag. Deras verksamhetsidé är att stödja och stärka sina medlemmar genom att aktivt fånga upp, förädla, driva och dela allmännyttans kunskande, behov och utmaningar (Sveriges Allmännyttta u.d.a).

Före 2019 gick Sveriges Allmännyttta under namnet SABO. SABO bildades i samband med att staten införde fördelaktiga lån för allmännyttiga bostadsbolag och antalet kommunala bostadsbolag växte snabbt till cirka 100 bolag. Kommuner som tidigare inte bedrivit sådan verksamhet behövde tillsätta tjänstemän som snabbt skulle sätta sig in i bostadsfrågor. Därför växte ett behov för en centralorganisation. På initiativ av Bostadsbolaget i Göteborg bildas därför SABO 1950 (Sveriges Allmännyttta u.d.b).

Beslutande organ i Sveriges Allmännyttta är en kongress som består av 75 ombud som utser en styrelse. Både kongress och styrelse tillsätts utifrån utfallen i de allmänna valen. Styrelsen ger i uppdrag till Sveriges Allmännyttta att bedriva verksamhet som främjar medlemmarna. Sveriges Allmännytttas vd har till sitt förfogande ett vd-råd där 14 utsedda vd:ar från de kommunala bolagen som lämnar synpunkter på organisationens verksamhet samt organisationens utveckling- och påverkansarbete (Sveriges Allmännyttta 2019b).

Fastighetsägarna

Fastighetsägarna är en federation bestående av förbundet Fastighetsägarna Sverige som de fyra regionerna Fastighetsägarna GFR, Fastighetsägarna Syd, Fastighetsägarna MittNord samt Fastighetsägarna Stockholm äger gemensamt. Deras uppdrag är att förbättra villkoren för fastighetsföretagande genom att förbättra bostads- och lokalmarknaden både på lokal och nationell nivå. Medlemmarna i Fastighetsägarna består av fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar och har cirka 15 000 medlemmar (Fastighetsägarna Sverige u.d.a). Tjänster som Fastighetsägarnas regioner erbjuder sina medlemmar är rådgivning, juridiska tjänster, hyresförhandling och utbildningar (Fastighetsägarna Sverige u.d.b).

Fastighetsägarna målsättning är att på sikt utveckla ett regelverk som gynnar hyresrätten men som också präglas av socialt ansvar. Fastighetsägarna anser att en sund bostadspolitik ska ge förutsättningar så att bostadshus kan byggas, ägas och förvaltas med en rimlig avkastning. Deras inställning är att hyressättning och det kollektiva förhandlingssystemet är i behov av utveckling. Hyressättningen ska vara mer

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

transparent oavsett om hyran förhandlas kollektivt eller individuellt. Vid eventuella tvister ska alla parter kunna vända sig till en tvistlösning som parterna upplever som rimlig och rättvis. Hyressättningen ska vara en trygghet för både hyresgäst och fastighetsägare (Fastighetsägarna Sverige u.d.c).

Hyresgästföreningen

1923 bildades Hyresgästföreningens Riksförbund (Hyresgästföreningen u.d.e). Hyresgästföreningen är en organisation som styrs av dess medlemmar. Föreningen representerar alla hyresgäster och har över 500 000 medlemmar. Medlemmarna är främst hyresgäster men kan även bestå av andra intressenter som vill bidra till att driva frågor som rör hyresrätten. Hyresgästföreningen arbetar för att alla ska ha rätt till en bra bostad till en rimlig hyra. Organisationen är uppbyggd i fyra nivåer: lokala bostadsområden, hyresgästförening på kommunal nivå, regional nivå (utgörs av nio områden) samt förbundsstyrelsen som är rikstäckande (Hyresgästföreningen u.d.f).

En av Hyresgästföreningens främsta uppgifter är att vara motpart i de årliga hyresförhandlingarna. Rätten att förhandla hyran är lagstadgad i hyresförhandlingslagen där hyrorna förhandlas gemensamt av en organisation. Hyresgästföreningen är den organisation som förhandlar hyran för 90 procent av alla hyresrätter. Det omfattar årligen 1,6 miljoner lägenheter fördelat över 300 kommunala bostadsbolag samt 45 000 privata fastighetsägare. Ett av organisationens mål är att hyran maximalt bör uppgå till en fjärdedel av inkomsten för en normalinkomsttagare efter skatt. Dessutom är deras mål att hyran på sikt inte ska öka mer jämfört med andra varor i samhället (Hyresgästföreningen u.d.b). Utöver sin roll som hyresförhandlingsmotpart bistår de sina medlemmar med juridisk rådgivning i frågor eller konflikter som uppstår mellan hyresgäst och hyresvärd. Anställda handläggare och jurister kan även föra medlemmars talan i hyresnämnd, tingsrätt samt hovrätt (Hyresgästföreningen u.d.g). Hyresgästföreningen finansierar sin förhandlingsverksamhet genom en hyressättningsavgift som motsvarar tolv kronor per lägenhet och månad och ingår i hyran för hyresgästen. Hyresgäster som förhandlar hyran självständigt betalar inte denna avgift (Hyresgästföreningen u.d.a).

3.5.2 Kommunala fastighetsbolag

Allmännyttan är kommunala bostadsbolag med uppgift att erbjuda goda hyresbostäder, oavsett inkomst, ålder, ursprung och hushållstyp. Dessa bostadsbolag ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer (Sveriges Allmännyttan u.d.c).

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF)

LKF bildades 1947 och är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Lunds kommun. LKF styrs av kommunen genom ett så kallat ägardirektiv och bolagsordning eller genom särskilda avtal. Syftet med verksamheten är att tillgodose bostadsbehovet i kommunen genom att äga, förvärva, bygga och förvalta bostäder, lokaler eller kollektiva lokaler. Totalt äger och förvaltar LKF cirka 10 300 bostadslägenheter fördelat över orterna Lunds stad, Stångby, Dalby, Södra Sandby, Veberöd, Genarp och

Revinge. LKF:s fastighetsbestånd utgör 40 procent av hyresrätterna i Lunds kommun och har ett fastighetsvärde på cirka 16,6 miljarder (Lunds Kommuns Fastighets AB 2022).

Vellinge bostäder AB

Vellinge bostäder är ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag med cirka 1 000 lägenheter i Vellinge kommun. Bolagets fastighetsvärde uppgick 2021 till 2 344 miljoner kronor (Vellingebostäder 2021). Dessutom ingår cirka 60 kommersiella lokaler i bolagets fastighetsbestånd. Vellingebostäders affärsidé ”är att utveckla Vellinge kommuns attraktivitet och bostadsförsörjning genom att effektivt förvalta befintliga fastigheter samt producera funktionella bostäder och lokaler” (Vellingebostäder u.d.).

3.5.3 Privata fastighetsbolag

Heimstaden

Heimstaden är ett bostadsfastighetsbolag fördelat över tio europeiska marknader. Fastigheterna som byggs, utvecklas och förvaltas är fördelat över 40 000 bostäder i Sverige på över 40 orter (Heimstaden u.d.). I Sverige uppgår bolagets fastighetsvärde till 97 miljarder utav det totala fastighetsvärdet på 351 miljarder. Heimstaden är ett industriellt ägarbolag som äger Heimstaden Bostad tillsammans med andra institutionella ägare (Heimstaden 2022).

Trianon AB

Trianon bygger, förvaltar, äger och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter i huvudsakligen Malmö med omnejd. Bolaget köpte under 2021 Signatur Fastigheter vilket innebär att Trianon även äger fastigheter i Vimmerby och Stockholm (Trianon u.d.). Under 2022 uppgick Trianons fastighetsvärde till cirka 12,8 miljarder kronor där bostäder och samhällsfastigheter utgör cirka 85 procent av fastighetsvärdet (Trianon 2023).

I tabell 1 ges en överblick över respondenterna som intervjuades:

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Tabell 1. Överblick över respondentens tillhörande företag/bransch- och intresseorganisation samt respondentens befattning.

Företag/bransch- och intresseorganisation	Respondentens namn	Respondentens roll på företaget/bransch- och intresseorganisation	Längd på intervju (min)
Sveriges Allmännyttan	Håkan Larsson	Chefsekonom	44
Lunds kommunala Fastighets AB	Fredrik Millertsson	VD	33
Vellingebostäder	Christer Tedestål	VD	49
Fastighetsägarna	Tomas Ernshagen	Chefsekonom	45
Trianon	Olof Andersson	VD	27
Heimstaden	Tom Rasmussen	Head of Asset Management & Letting Negotiation	39
Hyresgästföreningen	Margareta Björkvald	Förhandlingsansvarig	42

4 Resultat

4.1 Inställning till trepartsöverenskommelsen

Under detta avsnitt presenteras de intervjuade parternas syn på behovet av en överenskommelse för de årliga hyresförhandlingarna, deras inställning och tolkning av trepartsöverenskommelsen samt upplevda brister med trepartsöverenskommelsen.

4.1.1 Behovet av en överenskommelse för de årliga hyresförhandlingarna

Samtliga parter är överens om att ett behov har funnits av en överenskommelse för de årliga hyresförhandlingarna. Behovet har funnits sedan 2011 då lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag infördes vilket innebar att de allmännyttiga bostadsbolagens hyresnormerande roll försvann. Dessutom anser samtliga parter att det inte har funnits ett gemensamt synsätt på vad hyresförhandlingarna ska grundas på sedan 2011.

Sveriges Allmännytta anser att olika argument har använts för att motivera en hyreshöjning på olika orter. Beroende på vilken ort som hyresförhandlingen har skett, har parterna valt att basera sina hyreshöjningar på vad som har gynnat deras intresse vilket har skapat en frustration hos båda förhandlingsparter. Med trepartsöverenskommelsen skapas en ram för vad hyresförhandlingarna ska kretsa kring.

Ett kommunalt bostadsbolag anser att de har haft en god relation med Hyresgästföreningen vilket har inneburit att deras hyresförhandlingar har fungerat bra innan införandet av trepartsöverenskommelsen. Samtidigt uppger bostadsbolaget att de har sett andra kommunala bostadsbolag som har haft svåra hyresförhandlingar eftersom motparten inte haft samma syn på hur hyresförhandlingarna ska bedrivas. Dessutom anser bostadsbolaget att Hyresgästföreningen saknar intresse av att förhandla hyrorna eftersom hyrorna förblir oförändrade om de inte accepterar en förhandlingslösning. Bostadsbolaget anser därmed att Hyresgästföreningen har haft ett "veto" i de årliga hyresförhandlingarna. Bostadsbolaget hävdar även att hyresförhandlingarna har varit en form av "hästhandel" där bostadsbolagens yrkanden medvetet varit dubbelt så höga jämfört med vad bostadsbolagen egentligen önskat eftersom den slutgiltiga hyreshöjningen ofta har blivit en halvering av yrkandet. På så sätt har Hyresgästföreningen kunnat hävda mot sina medlemmar att de har träffat en överenskommelse som är lägre än bostadsbolagets yrkande. Då trepartsöverenskommelsen anger vad hyresförhandlingarna ska grundas på anser bostadsbolaget att denna hästhandel kan undvikas. Det andra kommunala bostadsbolaget nämner att en fördel med trepartsöverenskommelsen är att modellen kan resultera i både hyreshöjningar och hyressänkningar. Bostadsbolaget menar att flera år av räntenedgångar skulle kunna resultera i hyressänkningar.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Fastighetsägarna anser att det har funnits ett behov av en överenskommelse sedan lagändringen 2011 då det inte har funnits ett gemensamt synsätt på vad förhandlingarna ska grundas på.

Ett privat fastighetsbolag har sett ett behov av en överenskommelse för de årliga hyresförhandlingarna. Däremot anser fastighetsbolaget att de har haft ett välfungerande samarbete med Hyresgästföreningen vilket har inneburit att behovet inte har varit lika stort som i andra delar av landet. Fastighetsbolaget anser att trepartsöverenskommelsen kan bidra med en förutsägbarhet för aktörer som investerar i hyresrätter. Detta kan öka nyproduktionen av hyresrätter vilket i sin tur kan minska bostadsbristen. Bolaget påstår även att Hyresgästföreningens tidigare nämnda "veto" försvinner med trepartsöverenskommelsen. Ett annat privat fastighetsbolag instämmer i den generella uppfattningen om att ett behov av en överenskommelse har funnit sedan lagändringen 2011. Dessutom anser detta bolag att det alltid har funnits ett behov av att utveckla hyressättningsarbetet. Samtidigt anser bolaget att för stort fokus har lagts på att förbättra de generella hyresförhandlingarna vilket har inneburit mindre fokus på andra förhandlingssystem såsom systematisk hyressättning.

Hyresgästföreningen instämmer i att behovet av en överenskommelse uppstod efter lagändringen 2011. Däremot har behovet varierat beroende på hur stort förtroende förhandlingsparterna har haft till varandra samt om parterna haft ett utvecklat förhandlingsunderlag sedan tidigare. I orter där förhandlingsparterna redan var överens om ett långsiktigt förhandlingsunderlag var de lokala hyresförhandlingarna mer fundersamma till överenskommelsen än i de orter som stod inför ett stort behov av en överenskommelse om de årliga hyresförhandlingarna. Vidare beskriver Hyresgästföreningen att privata fastighetsägare investerade tidigare i ett fåtal orter vilket innebar att parterna lärde känna varandra och förstod respektives situation vilket i sin tur innebar att parterna kunde ta fram ett eget förhandlingsunderlag. Eftersom de större privata fastighetsägarna nu har sitt bestånd utspritt på mer än en ort, kan ett gemensamt förhandlingsunderlag vara en fördel för relationerna mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningens förhandlare. Dessutom medför det att de årliga förhandlingarna kan ske på ett enhetligt sätt oberoende av ort.

4.1.2 Inställning till trepartsöverenskommelsen

Samtliga aktörer som intervjuades hade en positiv inställning till trepartsöverenskommelsen när den presenterades eftersom det skulle innebära att parterna hade ett gemensamt synsätt på vad de årliga hyresförhandlingarna skulle grundas på. Däremot har flera av de intervjuade aktörerna mer kritisk inställning till överenskommelsen ett år efter att den presenterades.

Sveriges Allmännyttan var medvetna om att trepartsöverenskommelsen skulle tolkas på olika sätt under första året. Dessutom presenterades överenskommelsen i svåra ekonomiska tider vilket ökade konflikterna ytterligare mellan parterna. Bransch- och intresseorganisationen anser i efterhand att det hade varit bättre att tillämpa

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

trepartsöverenskommelsen på tio bolag under överenskommelsens första år. På så sätt hade erfarenheter kunnat samlats in och överenskommelsen hade varit mer utvecklad när samtliga aktörer skulle tillämpa den. Sveriges Allmännyttas har en fortsatt positiv inställning till trepartsöverenskommelsen men anser att den behöver utvecklas.

Ett kommunalt bostadsbolag har en fortsatt positiv inställning till trepartsöverenskommelsen. Ett annat kommunalt bolag anser att förhandlingssystemet länge varit förlegat eftersom det inte finns någon förståelse för motstående part. Parterna har på grund av detta hamnat långt ifrån varandra gällande hyresjusteringen. Trots att trepartsöverenskommelsen syftade att tydliggöra vad förhandlingarna skulle handla om, anser bolaget att detta inte har uppfyllts. De ser detta som ett totalt misslyckande.

Fastighetsägarna hade en förhoppning om att trepartsöverenskommelsen skulle effektivisera de årliga hyresförhandlingarna. Efter att ha tillämpat trepartsöverenskommelsen under 2023 års förhandlingar har de insett att deras förhoppningar var naiva och de tycker att överenskommelsen hade behövt vara tydligare definierad för att minska tolkningsutrymmet. Vidare beskriver de att det inte var optimalt att överenskommelsen presenterades i svåra ekonomiska tider.

Ett privat fastighetsbolag har en fortsatt positiv inställning till trepartsöverenskommelsen. Bolaget anser att överenskommelsen är ett steg framåt för att underlätta de årliga hyresförhandlingarna även om den behöver utvecklas. Ett annat privat fastighetsbolag hade förhoppningar om att trepartsöverenskommelsen skulle förenkla hyresförhandlingarna men istället blev det en modell som försvårade förhandlingarna.

Hyresgästföreningen var positiva till överenskommelsen när den presenterades. Däremot ställde sig flera lokala hyresförhandlare frågande till hur de skulle förhålla sig till överenskommelsen. Hyresgästföreningen anser att detta är ett fortsatt problem då det inte har utvecklats en gemensam syn på hur överenskommelsen ska tolkas.

4.1.3 Tolkning av trepartsöverenskommelsen

Varje bransch- och intresseorganisation har en egen tolkning på hur trepartsöverenskommelsen ska användas. Sveriges Allmännyttas och Fastighetsägarna har tagit fram varsin vägledning till sina medlemmar om hur trepartsöverenskommelsens fem parametrar ska sammanvägas.

Sveriges Allmännyttas

Ur Sveriges Allmännyttas vägledning framgår det att deras medlemsbolag rekommenderas att göra en analys vid sammanvägningen av trepartsöverenskommelsens faktorer. Faktorerna ska ges en vikt baserat på de lokala förutsättningarna. Vägledningen utgår från att samtliga faktorer ska tillsammans ha en vikt på 100 procent. BNP och BNP per capita samt inflationen, kan ges en vikt på 20

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

procent vardera. Taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll samt räntekostnader, utgör resterande 60 procent. Sveriges Allmännyttan anser att fördelningen mellan dessa tre faktorer kan bestämmas genom att utgå från bostadsbolagets årsredovisning. Därmed kan viktfordelningen mellan dessa faktorer bestämmas genom att beräkna hur stor kostnaden är för respektive faktor i förhållande till summan av kostnaderna för de tre faktorerna, se ekvation nedan (Sveriges Allmännyttan 2022b).

$$\frac{\text{Kostnad för faktor } X}{\text{Kostnad för taxebundna avgifter + förvaltning och underhåll + räntor}} \times 60\%$$

Därefter multipliceras varje faktors historiska genomsnittsvärde med respektive vikt. Detta resulterar i en relativ vikt för varje faktor. För att bestämma den slutliga hyreshöjningen summeras de relativa vikterna (Sveriges Allmännyttan 2022b).

För att justera hyreshöjningen utifrån de lokala förutsättningarna kan följande statistik studeras:

- Jämförelse mellan regionalt BNP och nationellt BNP
- Jämförelse mellan öppen arbetslöshet i kommunen och riket som helhet
- Nettoutflyttning från kommunen

Beroende på vad statistiken anger, kan BNP-måttet justeras utifrån de lokala förutsättningarna (Sveriges Allmännyttan 2022b).

Sveriges Allmännyttan anser att räntefaktorn ska tolkas som bolagets procentuellt förändrade räntekostnader (Sveriges Allmännyttan 2022b). Den procentuella skillnaden i räntekostnad mellan exempelvis två år kan beräknas enligt följande:

$$\frac{\text{Räntekorg}_{\text{år 2}}}{\text{Räntekorg}_{\text{år 1}}} - 1.$$

Mellan åren 2021 och 2022 blir den procentuella förändringen av räntekostnaderna:

$$\frac{2,53\%}{1,37\%} - 1 = 84,7\%$$

Genom att räkna om räntekorgen till räntekostnader blir räntefaktorn ett mått som kan användas när samtliga faktorer ska sammanvägas eftersom övriga faktorer mäter den procentuella utvecklingen medan räntekorgen endast mäter förändring i procentenheter (Sveriges Allmännyttan 2022b).

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Sveriges Allmännyttas har genomfört en tidsserieanalys utifrån deras tolkning och jämfört med tidigare verkliga hyresjusteringar vilket inte påvisade några stora skillnader i hyresjusteringarna.

Båda kommunala bostadsbolagen som intervjuades följde Sveriges Allmännyttas vägledning för hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas.

Fastighetsägarna

Ur Fastighetsägarnas vägledning framgår det att faktorerna taxor och avgifter, förvaltning och underhåll samt räntor speglar olika kostnader för förvaltningen av hyresfastigheter. Summan av kostnaderna för dessa tre faktorer motsvarar i princip den totala hyresintäkten. Fastighetsägarna anser att dessa tre faktorer därmed kan utgöra en samlad vikt på 80 procent. Viktfördelningen mellan dessa faktorer baseras på de vikter som används vid beräkning av SCB:s Fastighetsförvaltningsindex (FFI), med viss modifikation för att undvika dubbelräkning (Fastighetsägarna Sverige 2022b). Underlaget till kostnadsfördelningen för FFI hämtas från Fastighetsägarnas medlemsbolag (SCB u.d.). I tabell 2 redovisas vikterna för FFI för 2022.

Tabell 2: Vikter för FFI 2022, ej modifierad (SCB u.d.)

Kostnadslag	Vikt
Kapitalkostnader	14,2%
Driftkostnader	55,3%
Underhållskostnader	30,5%
Fastighetsförvaltningsindex	100%

Belåningsgrad hos ett fastighetsbolag kan variera. Däremot anser Fastighetsägarna att hyresförhandlingarna inte ska kopplas till enskilda bolags ekonomiska förutsättningar. Förhandlingen berör en generell justering av samtliga bruksvärdeshyror på en ort. De resterande två faktorerna, BNP och BNP per capita samt inflationen, kan kopplas till den allmänna ekonomiska utvecklingen i samhället och tilldelas en vikt på 10 procent vardera. Fastighetsägarna redovisar i sin vägledning ett antal beräkningsexempel för att underlätta för förhandlare att använda modellen på olika orter, se tabell 3. Tabellen avser inte att spegla enskilda bolags situation (Fastighetsägarna Sverige 2022b).

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Tabell 3: Fastighetsägarnas beräkningsexempel (Fastighetsägarna Sverige 2022b).

	Alt. 1		Alt. 2		Alt. 3		Alt. 4		Alt. 5	
	Vikt	Bidrag	Vikt	Bidrag	Vikt	Bidrag	Vikt	Bidrag	Vikt	Bidrag
Taxor & avgifter	30%	0,85	30%	0,85	30%	0,85	27%	0,77	20%	0,57
Förvaltning och underhåll	42%	2,34	40%	2,23	38%	2,12	38%	2,12	20%	1,11
Räntekorg	8%	2,81	10%	3,52	12%	4,22	15%	5,27	20%	7,03
BNP/BNP per capita	10%	0,51	10%	0,51	10%	0,51	10%	0,51	20%	1,01
KPIF-H	10%	0,36	10%	0,36	10%	0,36	10%	0,36	20%	0,71
Hyresjustering		6,9%		7,5%		8,1%		9,0%		10,4%

Fastighetsägarna anser att räntefaktorn ska tolkas som bolagens procentuellt förändrade räntekostnader, likt Sveriges Allmännyttan (Fastighetsägarna Sverige 2022b).

Fastighetsägarnas förhoppning med deras tolkning är att erhålla rimligare hyreshöjningar eftersom de anser att tidigare hyresförhandlingar har byggt på Hyresgästföreningens "veto" vilket har inneburit för låga hyresjusteringar för att det ska vara hållbart på lång sikt.

Ett privat fastighetsbolag följde Fastighetsägarnas vägledning men anser att räntefaktorn inte ska väga så tungt som vägledningen anger eftersom bruksvärdesystemet inte tar hänsyn till räntan vid hyressättning. Ett annat privat fastighetsbolag tolkar trepartsöverenskommelsen likt Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan. De studerade de olika bransch- och intresseorganisationernas vägledningar för att försöka anpassa en tolkning som kunde användas vid deras förhandlingar.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen tolkar att trepartsöverenskommelsen ska avgränsa vilket sifferunderlag som ska vara ingångsvärden i de årliga hyresförhandlingarna. Med sifferunderlaget som utgångspunkt i förhandlingarna anser Hyresgästföreningen att hänsyn även ska tas till fastighetsägarens respektive hyresgästernas intresse. Hyresgästföreningen poängterar att de årliga hyresförhandlingarna är just en förhandling. De anser att det inte går att räkna fram ett förhandlingsresultat. Hyresgästföreningen har valt att inte ge ut en vägledning då de anser att de lokala parterna själva ska enas om hur tolkningen ska göras utifrån deras lokala förutsättningar. De anser att trepartsöverenskommelsen kommer att bidra till en jämnare hyresutveckling på grund av att hyresförhandlingarna ska grundas på de fem faktorernas historiska utveckling. Hyresgästföreningen anser att räntefaktorn ska tolkas så att kostnadsutvecklingen utgörs av den procentuella förändringen. Det vill säga att om räntan ökar från 1,37 procent år ett till 2,53 procent år två, är ränteutvecklingen 1,16 procent. Motiveringen till detta synsätt är att räntan kan passera under noll procent,

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

vilket Hyresgästföreningen hävdar att den också gjort för vissa bolag som lånat på obligationsmarknaden, vilket omöjliggör en ränteförändringsberäkning på annat sätt.

4.1.4 Trepartsöverenskommelsens brister

Samtliga parter som intervjuades anser att trepartsöverenskommelsens största brist är att förhandlingsparterna inte har en gemensam syn på hur överenskommelsen ska tolkas.

Båda de kommunala bostadsbolagen anser att trepartsöverenskommelsen är en modell som endast fungerar i “normala” ekonomiska tider. De beskriver att trepartsöverenskommelsen är framtagen i en tid då exempelvis räntor och inflation var på låga nivåer. De anser att överenskommelsen inte kan hantera de extrema kostnadsökningar som skett under 2022. Ett kommunalt bostadsbolag anser att treparten borde ha kommit överens om en gemensam tolkning innan överenskommelsen presenterades.

Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och ett privat fastighetsbolag anser att modellen inte enbart fungerar i ekonomiskt “normala” tider. Sveriges Allmännyttan hävdar att eftersom trepartsöverenskommelsen har prövats i ekonomiskt svåra tider under 2023 års förhandlingar, kan parterna ta lärdom av 2023 års förhandlingar och utveckla modellen. Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och ett privat fastighetsbolag anser att överenskommelsen inte bara fungerar i “normala” ekonomiska tider eftersom modellen använder sig av glidande medelvärden. Däremot konstaterar det privata fastighetsbolaget att modellen inte fungerade under 2023 års hyresförhandlingar vilket berodde på oenighet kring tolkningen av modellen.

Ett privat fastighetsbolag anser att fastighetsägare eftersträvar en hyreshöjning som bland annat motsvarar deras driftnettoförändringar och ränteförändringar. Fastighetsbolaget anser att Hyresgästföreningen endast är intresserad av att sluta överenskommelser om hyresjustering som ökar hyresgästernas disponibla inkomst. Därmed tror det privata fastighetsbolaget samt ett kommunalt bostadsbolag att Hyresgästföreningen hade haft en annan inställning till att tolka överenskommelsen likt Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna om inte räntor, inflation och BNP hade ökat kraftigt. På grund av kostnadsökningarna kunde inte förhandlingsparterna enas om en gemensam tolkning av trepartsöverenskommelsen. Ett annat privat fastighetsbolag instämmer i den generella åsikten om att den största bristen med trepartsöverenskommelsen är att förhandlingsparterna inte har en gemensam syn på hur överenskommelsen ska tolkas.

4.2 2023 års hyresförhandling

I följande avsnitt besvaras frågor kring de hyresförhandlingar som fördes under 2023, de olika bransch- och intresseorganisationernas och fastighetsbolagens syn på vad som skiljt sig under årets förhandlingsomgång, hur trepartsöverenskommelsen har använts i praktiken och de effekter som trepartsöverenskommelsen haft på årets förhandling.

4.2.1 Skillnader mellan 2023 års förhandlingar och föregående år

Den generella uppfattningen från aktörerna är att det varit en svår förhandlingsomgång eftersom en ny överenskommelse infördes som förväntades förenkla förhandlingarna. Förhandlingsparterna har istället hamnat längre ifrån varandra under förhandlingarna, till följd av det svåra ekonomiska läget.

Sveriges Allmännyttan beskriver att det har varit stora konflikter under årets förhandlingar på grund av den nya överenskommelsen. Vidare har inflationen slagit hårt mot både hyresgäster och fastighetsbolagen på grund av kraftigt ökade kostnader. Speciellt har det drabbat fastighetsbolag med bestånd på svagare marknader. En del medlemmar har på dessa orter framfört att de överlever 2023, men på sikt är det inte hållbart att kostnader ökar i snabbare takt än hyresintäkterna. Sveriges Allmännyttan anser vidare att detta kan innebära en risk att bolagen bygger på sig en för stor underhållsskuld vilket gör att medlemmarna kan bli tvungna att sälja delar av sina bestånd. De beskriver dessutom att den reala hyresjusteringen har varit för låg för bolagen. Potentiellt skulle fastighetsbolagen kompenseras genom att trepartsöverenskommelsen har en historisk tillbakablick med glidande medelvärde. Effekten blir att vissa år kommer bolagen att bli överkompenserade medan andra år kan de bli underkompenserade.

De kommunala bostadsbolagen beskriver att 2023 års hyresförhandling inte skiljt sig särskilt från tidigare års förhandlingar. Ett bolag beskriver att det som skiljts sig var att Hyresgästföreningen gick in tidigt i förhandlingen. Förhoppningen hos Hyresgästföreningen var att kunna sluta en överenskommelse om en lägre hyresjustering som presenteras för hyresgästerna men där bostadsbolaget blir kompenserat vid sidan av förhandlingen. Bostadsbolaget beskriver att årets förutsättningar gav ett bra förhandlingsläge att se över den hyressättningsmodellen som bolaget använder vilket på sikt ger stora besparingar. Bolaget anger att de är nöjda med årets förhandlingsomgång. Ett annat kommunalt bostadsbolag anser att det likt tidigare år har blivit en kompromiss mellan parterna. Det som skiljde sig för bolaget från tidigare år var den höga kostnadsutvecklingen för uppvärmning som gjorde att deras yrkanden utifrån trepartsöverenskommelsen visade på en hög hyresjustering. Vid förhandlingarna var bolaget och Hyresgästföreningen långt ifrån varandra vid samtliga möten vilket ledde till att ärendet hänsköts till HMK. Det var första gången bolaget behövt vända sig till HMK. Bolaget anser att HMK:s rekommendation blev för låg i jämförelse med bolagets kostnadsökningar avseende räntor, uppvärmning och inköp av komponenter.

Fastighetsägarna anser att det som skiljt sig från tidigare års förhandlingar är att de gick in med tron att överenskommelsen gällde och att båda parter skulle basera sina yrkanden utifrån trepartsmodellen. Potentiellt fanns den inställningen även från Hyresgästföreningen inledningsvis men istället valde de att använda faktorerna som en grund i förhandlingarna utan att vikta dem. Utifrån Fastighetsägarnas beräkningar med en treårig tillbakablick krävdes en hyreshöjning på tio procent under 2023 års hyresförhandlingar med anledning av de kostnadsökningar som drabbat fastighetsägarna. De nämner även att hyresgästens situation är pressad till följd av den reala lönesänkningen. Situationen blir därmed komplicerad där parterna var långt ifrån varandra. Det resulterade i att det blev svårare än någonsin att komma överens trots modellen som grund. Fastighetsägarna anser att hyresjusteringen var för låg. De hävdar att tidigare års låga hyresjusteringar inte har fått lika tydlig negativ påverkan på marknadens funktion eftersom räntor och andra kostnader har varit relativt låga. 2022 års kostnadsökningar har därmed inneburit att Hyresgästföreningens "veto" har haft ett stort negativt genomslag. När räntorna stiger kräver det att bolagen får täckning för ränte- och kostnadsökningar så att det finns incitament att investera, bygga, renovera och underhålla hyresfastigheter.

Ett privat fastighetsbolag anger att det som skiljt sig under 2023 års förhandlingar mot tidigare år är den nya överenskommelsen som skulle hedras men som senare inte användes. Båda de tillfrågade privata fastighetsbolagen anser att det blev likt traditionella förhandlingar. Ett bolag utvecklar att det blev utmanande förhandlingar för båda parter med hänsyn till den höga inflationen och utan ökade löner. Båda de privata fastighetsbolagen anser att den hyresjustering som parterna kom överens om inte är tillräcklig. Ett privat bolag anger att varken fastighetsägare eller hyresgäster är nöjda med utfallet från årets förhandling och att de får dela på bördan. Samma fastighetsbolag tror dock att bolagen kommer att bli kompenserade på sikt men att detta inte beror på trepartsöverenskommelsen utan det skulle bli fallet oavsett. Det andra privata fastighetsbolaget anser att hyresjusteringen inte täcker deras kostnader och de på sikt kommer att behöva minska på investeringar och åtgärder. De tror inte att det finns något sätt att bli efterkompenserad för en för låg hyresjustering.

Hyresgästföreningens syn på årets förhandlingar är att det har funnits en större osäkerhet och avvaktande samt att en ny överenskommelse släpptes i en tid med omvärldsförutsättningar som ingen kunnat förutsäga. Däremot anser de att parterna hade varit ännu längre ifrån varandra om inte trepartsöverenskommelsen existerat. Hyresgästföreningen menar att de är nöjda med en hyresjustering som innebär att hyresgästen ekonomi förblir opåverkad och anser att årets hyresjustering blev för hög sett till hyresgästens situation. Hyresgästföreningen anser inte att hyreshöjningen som sådan blev bra för hyresgästerna, men förstår att kostnadsutvecklingen medför ett hyreshöjningsbehov. Utifrån organisationens förhandlingsuppdrag hade de önskat lägre hyresjusteringar.

4.2.2 Användningen av trepartsöverenskommelsen

När fastighetsbolagen och bransch- och intresseorganisationerna tillfrågades om trepartsöverenskommelsen användes under 2023 års förhandlingar svarade en övervägande del av bolagen att trepartsöverenskommelsen användes som underlag för sina yrkanden till Hyresgästföreningen. Vid förhandlingarna anser majoriteten av bolagen att de inte kunnat använda sig av trepartsöverenskommelsen och att de har återgått till förhandling likt tidigare år.

Sveriges Allmännyttan har via enkätsvar och information från sina medlemmar observerat att majoriteten av fastighetsbolagen använde sig av organisationens vägledning för att beräkna hyresjusteringen. Medlemmarna ansåg att förhandlingarna gjordes enligt trepartsöverenskommelsen fram till ungefär andra mötet då Hyresgästföreningen blev kritiska till Sveriges Allmännyttas synsätt att se på faktorerna och trepartsöverenskommelsen. Respondenten utvecklar att en fjärdedel av deras medlemmar har upplevt att trepartsöverenskommelsen har underlättat förhandlingarna. Mönstret vid dessa förhandlingar var att medlemsbolagen hade faktorernas värde som ingångsvärde men de låste sig inte vid siffrorna utan övergick till förhandling där de gjordes lokala anpassningar. Hälften av medlemsbolagen anser att trepartsöverenskommelsen inte underlättade förhandlingarna. Dessa medlemsbolag har utgått från trepartsöverenskommelsen där de har räknat på hyresjusteringen men inte kunnat enats med Hyresgästföreningen vilket innebar att de har övergått till traditionella förhandlingar. Sveriges Allmännyttan tycker att en fjärdedel som anser att trepartsöverenskommelsen underlättat förhandlingarna är ett godkänt resultat givet införandet av nya faktorer samt det oroliga ekonomiska läget. Bransch- och intresseorganisationen har inte observerat någon skillnad i förhandlingstiderna vid användning av trepartsöverenskommelsen.

När de kommunala bostadsbolagen tillfrågades om de har använt trepartsöverenskommelsen uppgav ett bolag att de använde sig uteslutande av överenskommelsen och följde Sveriges Allmännyttas vägledning. Båda förhandlingsparter var överens om att tillämpa trepartsöverenskommelsen. Det andra kommunala bostadsbolaget ansåg att Sveriges Allmännyttas vägledning gav en för hög hyresjustering för deras hyresgäster. Därmed föreslog bostadsbolaget en lägre hyresjustering men att det skulle tydligt framgå att vägledningen gav en högre höjning. Bolaget anser att Hyresgästföreningen under 2023 års förhandling baserade sitt yrkande om hyresjustering enbart på hyresgästens betalningsförmåga. Därmed menar bolaget att Hyresgästföreningen inte följer trepartsöverenskommelsen vilket resulterar i att ingen överenskommelse finns. Bolaget valde att hänskjuta ärendet till HMK med förhoppning om att de skulle ge en rekommendation på hyresjustering utifrån trepartsöverenskommelsen. Hyresjusteringen som rekommenderades anser bolaget är ett bevis på HMK inte använder trepartsöverenskommelsen som underlag för rekommendationen eftersom det skulle gett en högre hyresjustering.

Fastighetsägarnas uppfattning är att deras medlemsbolag gjort sina yrkanden baserat på Fastighetsägarnas syn på trepartsöverenskommelsen. Däremot upplever de att

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

responserna från motparten endast är baserat på de siffror som speglar hyresgästens betalningsförmåga. Anledningen till att parterna inte har kunnat komma överens anser Fastighetsägarna beror på den "vetomöjlighet" som Hyresgästföreningen besitter. Att trepartsöverenskommelsen inte uteslutande använts tror Fastighetsägarna beror på att förhandlingsparterna önskat snabbare uppgörelser. Det omfattande behovet av tid och resurser som krävs ger väldigt lite på hyresjusteringen i slutändan på grund av Hyresgästföreningens "veto".

Av de privata fastighetsbolagen uppger ett fastighetsbolag att trepartsöverenskommelsen aldrig användes vid förhandlingarna då parterna tolkade den på olika sätt vilket gjorde den oanvändbar. Ett fastighetsbolag baserade sina yrkanden på trepartsöverenskommelsen utifrån deras egen tolkning. Efter yrkandet var det inte möjligt att använda överenskommelsen vid förhandlingarna. Bolaget anser att trepartsöverenskommelsen snarare har stjälpit årets förhandlingsomgång eftersom förhandlingsparterna hade olika åsikter om hur överenskommelsen skulle tolkas.

Hyresgästföreningen svarar att de har använt sig av trepartsöverenskommelsen i stor utsträckning vid deras förhandlingar, främst eftersom det är avtalat att den ska användas samt att deras inställning har varit att den bör användas. I de fall som trepartsöverenskommelsen inte har använts, har ett fungerande förhandlingsunderlag redan funnits och parterna har valt att använda detta underlag, vilket är tillåtet enligt trepartsöverenskommelsen. I de förhandlingar där tvister har uppstått har parterna frångått överenskommelsen för att kunna nå en lösning. Hyresgästföreningen befarar att yrkandena hade varit ännu högre om det överenskomna förhandlingsunderlaget inte hade funnits. Exakt hur höga går det inte att uttala sig om enligt Hyresgästföreningen, men det finns motparter som hävdar att de i så fall hade yrkat på upp till 24 procent.

4.2.3 Anledningar till att trepartsöverenskommelsen inte använts

När respondenterna tillfrågades om informationen var tillräcklig för användandet av trepartsöverenskommelsen anser majoriteten att det funnits bra information att tillgå samt hjälp vid frågor om tillämpning av trepartsöverenskommelsen. Samtliga respondenter ansåg att det svåraste var att nå en gemensam syn på hur räntefaktorn skulle hanteras samt hur faktorerna ska sammanvägas.

Sveriges Allmännyttas fråga om att trepartsöverenskommelsen presenterades haft mycket information för sina medlemmar att tillgå genom webinarier, utbildningar, nätverksträffar och möjlighet att inkomma med frågor. Sveriges Allmännyttas anser att parterna hade svårast att enas kring räntefaktorn. Räntefaktorn var baserad på statsobligationer vilket inte speglar bostadsbolagens räntor. Sveriges Allmännyttas anser även att inflationen var en faktor som skapade problem. De anser att en hög inflation är en indikation på att el och renoveringar blir dyrare. Enligt respondenten valde Hyresgästföreningen å andra sidan att tolka det som att hyresgästens varor blir dyrare till följd av inflationen vilket ska leda till en lägre hyresjustering. Det fanns även liknande problematik vid tolkningen av BNP, där Sveriges Allmännyttas ansåg att ett

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

positivt BNP bör ge en positiv hyresjustering. Däremot beskrev respondenten att Hyresgästföreningen ansåg i vissa lokala förhandlingar att ett starkt BNP skulle kopplas till en lägre hyresjustering. Sverige Allmännyttan utvecklade att ett positivt BNP leder till ökade reala löner och lägre arbetslöshet och att en negativ BNP ska vara en indikator på att en mer måttfull hyresjustering.

De kommunala bostadsbolagen ansåg att informationen som varit tillgänglig har varit bra. Ett bolag nämner att vägledningen gjorde det väldigt enkelt att tolka och använda faktorerna. Nästa bolag lyfte att det var problematiskt att ursprungsexemplaret av trepartsöverenskommelsen inte fanns lättillgängligt på någon parts hemsida. Båda bolagen beskrev att synen på räntor var skiljaktig mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen. Ett bolag anser att Hyresgästföreningens tolkning av räntefaktorn är felaktig.

Fastighetsägarna uttrycker att inom deras organisation och hos deras förhandlare har det funnits en god insyn i hur trepartsöverenskommelsen fungerar. Deras medlemmar har haft tillgång till organisationens vägledning och medlemmar har inkommit med frågor om hur överenskommelsen ska användas. Problemet har varit tolkningen av samtliga faktorer eftersom parterna har valt att tolka trepartsmodellen på olika sätt.

Ett privat fastighetsbolag anser att det har funnits bra underlag med svar på återkommande frågor. Ett annat fastighetsbolag tycker att det är informationen som har brustit om parterna inte kan tolka en överenskommelse enhetligt. Båda fastighetsbolagen förklarar att det är räntefaktorn som har varit svårast att enas om. Fastighetsbolaget anser att förhandlingarna låste sig eftersom bransch- och intresseorganisationerna inte har enats om en gemensam tolkning av faktorerna och dess viktning. Ett annat fastighetsbolag hade även diskussioner kring fastighetsförvaltningsindex samt BNP men där var diskussionerna inte lika omfattande.

Inom Hyresgästföreningens organisation har informationen om trepartsöverenskommelsen varit god och där har de tagit sitt ansvar inom organisationen genom utbildningar samt svar på återkommande frågor. Respondenten anser att det är räntefaktorn som har varit svårast att komma överens om men framför att det var känt vid överenskommelsens införande att man inte lyckats lösa denna fråga. Hade årets förhandlingar gjorts i en situation med oförändrad ränta hade det problemet inte varit lika påtagligt anser Hyresgästföreningen.

4.2.4 Problematik i att frångå trepartsöverenskommelsen

En majoritet av de tillfrågade aktörerna anser att det finns en problematik i att en överenskommelse som är framtagen av parterna inte följs. Samtliga organisationer tillägger att det enligt överenskommelsen får frånträdas.

Sveriges Allmännyttan tycker att det är bra om det görs överenskommelser som är utanför trepartsöverenskommelsen eftersom den endast ska fungera som ett stöd till

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

parterna. Om förhandlingsparterna har en tradition och systematik i hyressättningen som fungerar bra anser de att parterna ska fortsätta använda den. Trepartsöverenskommelsen är tänkt att underlätta förhandlingarna på de orter där det tidigare varit svårt att komma överens.

Ett kommunalt bostadsbolag anser att överenskommelser är till för att följas men att 2022 har varit ett exceptionellt år gällande kostnadsökningar vilket försvårar användandet. Ett annat kommunalt bostadsbolag anser att trepartsöverenskommelsen "var det sista halmstrået" för att produkten hyresrätt ska överleva. Dessutom anser respondenten att om parterna inte använder överenskommelsen är den uppsagd eller icke existerande trots att ingen part kan säga upp den.

Fastighetsägarna ser en problematik med att parterna skriver under en överenskommelse och sedan inte följer den. De poängterar att det är en definitionsfråga vad som menas med att följa överenskommelsen. De vidareutvecklar att om frågan ställs till Hyresgästföreningen kommer de hävda att de har följt den eftersom de har gjort en tolkning som gör den icke användbar enligt Fastighetsägarna.

Ett privat fastighetsbolag anser att det är problematiskt att treparten har försökt hitta en central lösning på problemet som inte fungerar i praktiken. Det är inget godkänt betyg på överenskommelsen enligt fastighetsbolaget.

Hyresgästföreningen anser inte att det finns någon problematik med att fråga trepartsöverenskommelsen. Överenskommelsen är ämnad att underlätta förhandlingsarbetet där det saknas konsensus om vilket förhandlingsunderlag som ska användas. I de förhandlingar där parterna är överens om underlaget, står det enligt trepartsunderlaget uttryckligen de lokala parterna fritt kan använda det egna och gemensamt framtagna underlaget.

4.2.5 Uppfyller trepartsöverenskommelsen sitt syfte?

Majoriteten av de tillfrågade anser att trepartsöverenskommelsen inte uppfyller sitt syfte att underlätta förhandlingarna och ge en jämnare hyresutveckling.

Sveriges Allmännyttiga konstaterar att en fjärdedel av deras medlemsbolag är nöjda och drygt hälften inte är nöjda med trepartsöverenskommelsen. Man uppger att det kan krävas ett par år innan överenskommelsen får genomslag i alla led. Flera av organisationerna är stora, framförallt Hyresgästföreningen.

Ett kommunalt bostadsbolag anser att modellen kommer att ge en jämnare hyresutveckling. De tillägger dock att överenskommelsen har tagits fram i ett extraordinärt läge, under normala ekonomiska förhållanden hade den förmodligen fungerat väl.

Fastighetsägarna och båda de privata fastighetsbolagen anser att trepartsöverenskommelsen inte uppfyller sitt syfte. Ett privat bostadsbolag anser att

parterna först måste komma överens om viktningarna av parametrarna, medan det andra bolaget nämner att parterna måste enas om tolkningen innan den kan uppfylla sitt syfte.

Hysesgästföreningen anser att trepartsöverenskommelsen uppfyller sitt syfte genom att det glidande medelvärde tar bort toppar och dalar i kostnadsutvecklingen. Det bidrar till en jämnare hyresutveckling.

4.3 Framtidsutsikter för trepartsöverenskommelsen

I följande avsnitt presenteras respondenternas syn på hur trepartsöverenskommelsen behöver utvecklas, vem som är ansvarig för utvecklingen, alternativa lösningar för justering av hyror samt vilka effekter införandet av oberoende tvistlösning kan få på framtida hyresjusteringar.

4.3.1 Utveckling av trepartsöverenskommelsen

Samtliga intervjuade aktörer anser att treparten behöver utveckla ett gemensamt synsätt på hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas. Aktörerna är även eniga om att bransch- och intresseorganisationerna gemensamt är ansvariga för att överenskommelsen utvecklas. Treparten har tillsatt en gemensam operativ arbetsgrupp som består av representanter från varje bransch- och intresseorganisation vars syfte är att utvärdera samt utveckla trepartsöverenskommelsen. De intervjuade aktörerna är överens om att arbetsgruppens arbete är väsentligt för att nå en fungerande trepartsöverenskommelse. Dessutom är samtliga aktörer övertygade om att en fungerande trepartsöverenskommelse skulle förkorta förhandlingstiderna.

Sveriges Allmännyttas vägledning innebär att parterna kan beräkna fram en hyresjustering. Däremot var syftet att den framräknade hyresjusteringen endast skulle ge en indikation på hyresjustering. Parterna skulle därefter förhandla utifrån den beräknade hyresjusteringen. Sveriges Allmännytta har insett att vägledningen har skapat låsningar i förhandlingarna eftersom deras medlemmar har tolkat vägledningen som att den beräknade hyresjusteringen ska gälla. Bransch- och intresseorganisationen anser att deras beräkningsmodell gav ett förprecist svar. De anser att ett spann hade varit lämpligare än en exakt siffra på decimalnivå. Sveriges Allmännytta anser att deras modell behöver ta mer hänsyn till lokala förutsättningar. Detta innebär att en beräkning av faktorerna fortsatt ska göras men att en sammanvägning sedan ska göras med de lokala förutsättningarna för bostadsbolagen och hyresgästerna. Förutom att den partssammansatta operativa arbetsgruppen utvärderar och utvecklar trepartsöverenskommelsen anser Sveriges Allmännytta att treparten bör ha gemensamma utbildningar om överenskommelsen. Dessutom bör den operativa arbetsgruppen kunna avge ett gemensamt svar på frågor som uppkommer löpande under hyresförhandlingarna.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Båda de kommunala bostadsbolagen anser att samtliga parter behöver komma överens om hur trepartsmodellen ska tolkas. De anser även att det är bransch- och intresseorganisationerna som är ansvariga för att trepartsöverenskommelsen utvecklas.

Fastighetsägarna ställer sig frågande till varför trepartsöverenskommelsen existerar om Hyresgästföreningen anser att faktorerna endast är till för att resonera utifrån istället för att verka som en beräkningsmodell. Fastighetsägarna anser att användningen av trepartsöverenskommelsens faktorer behöver förtydligas. Utifrån Fastighetsägarnas ståndpunkt krävs en modell för hyresjustering som utifrån kostnadsförändringar ger en stabil hyresutveckling som skapar incitament att investera i hyresrätter. Annars finns det en stor risk att hyresrätten blir "andra klassens boendeform". På ekonomiskt svaga orter kan modellen leda till utfall som på sikt gör det omöjligt att förvalta hyresrätter på ett hållbart sätt. Därför måste parterna ha en möjlighet att hantera detta i sina förhandlingar. Därmed är det viktigt att parterna har möjligheten att införa ytterligare faktorer i överenskommelsen. Fastighetsägarna instämmer med resterande aktörer om att bransch- och intresseorganisationerna är ansvariga för att trepartsöverenskommelsen utvecklas. Dessutom anser de att fastighetsägare har störst intresse av att trepartsöverenskommelsen utvecklas.

Om treparten inte kan komma överens om en gemensam tolkning av trepartsöverenskommelsen anser ett privat fastighetsbolag att det är regeringens ansvar att fastställa hur överenskommelsen ska tolkas. Ett annat privat fastighetsbolag anser att det är bransch- och intresseorganisationerna som är ansvariga för att trepartsöverenskommelsen utvecklas.

Hyresgästföreningen anser att det lokala perspektivet behöver utvecklas för att trepartsöverenskommelsen ska fungera. Förhandlingsparterna behöver komma överens om vilka företagsspecifika hänsyn som bör tas.

4.3.2 Ansvar för att trepartsöverenskommelsen används

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, ett privat fastighetsbolag samt ett kommunalt bostadsbolag anser att det är Fastighetsägarnas och Sveriges Allmännyttas medlemsbolag som är ansvariga för att trepartsöverenskommelsen används på fastighetsägarsidan. Det beror på att dessa branschorganisationer inte har befogenhet över sina medlemmar. Fastighetsägarna poängterar att de är ansvariga för att trepartsöverenskommelsen används i de fall en fastighetsägare väljer dem som ombud i förhandlingarna. Hyresgästföreningen representerar hyresgästerna i hyresförhandlingarna och därmed ligger ansvaret hos Hyresgästföreningen att trepartsöverenskommelsen används på hyresgästsidan. Fastighetsägarna anser att trepartsöverenskommelsen måste vinna medlemsbolagens och Hyresgästföreningens förtroende för att överenskommelsen ska användas. Sveriges Allmännytta och de båda privata fastighetsbolagen anser att det är bransch- och intresseorganisationernas ansvar att trepartsöverenskommelsen används.

4.3.3 Andra former av hyresjusteringar och indexerade hyror

När respondenterna tillfrågas om det finns något bättre alternativ för att årligen justera hyror för hyresrätter är åsikterna splittrade. Lösningar som föreslås av respondenterna är indexreglerade hyror, indexreglering med historisk tillbakablick, friare hyressättning och utveckling av bruksvärdessystemet. Två aktörer förespråkar indexjustering av hyror. Vissa aktörer anser att förhandlingar är det lämpligaste sättet att justera hyror. Vid tillfrågande om indexhyror är ett bättre alternativ än hyresförhandling är det däremot en större andel som förespråkar förhandlingar.

Sveriges Allmännyttan anser inte att indexreglerade hyror är ett bättre alternativ än trepartsöverenskommelsen sett från deras perspektiv. På lokalsidan finns det indexreglerade hyror och ur hyresgästens perspektiv blir det ekonomiskt påfrestande med en justering på 10,9 procent som KPI gav i år. Som slutsats uttrycker de att systemet där hyran sätts vid förhandlingar är värt att fortsätta vårda.

Båda de kommunala bostadsbolagen lyfter ett index som ett alternativ. Däremot anser ett av bolagen att den varianten av förhandling som finns idag är bättre. De anser vidare att de bolag som förespråkar indexreglerade hyror är de som har svårigheter att nå fram med sina och krav på hyresjustering och har haft höga kostnadsökningar. Ett annat kommunalt bostadsbolag anser att hela det svenska hyressättningsystemet kräver lagförändring, de anser att förhandling av hyror är ett förlegat system. Samma bolag påstår att fastighetsägarna själva kan bära ansvaret att justera hyrorna, genom ett historiskt index sett över tre år. Vidare anser de att genom att stärka hyresnämndens inflytande kan bolag som missköter sig bli straffade. Båda de kommunala bostadsbolagen har en gemensam syn på att det är svårt för dem att frångå förhandlingsordningen och direktavisera hyresgästerna om en hyreshöjning. Ett kommunalt bostadsbolag förklarar att det kräver godkännande från styrelsen och att det är en kontroversiell fråga för ett kommunalt bolag. Ett annat kommunalt bostadsbolag anser att det är enklare att förhandla direkt med Hyresgästföreningen, det blir ett för stort arbete om exempelvis 1 000 hyresgäster skulle hänskjutas till hyresnämnden.

Fastighetsägarna tar upp två alternativ som de anser är bättre än det nuvarande. Det första alternativet är en friare hyressättning med ett starkt besittningsskydd där utredningen för hyressättning i nyproduktion skulle kunna vara en inspirationskälla. Ett annat alternativ är att utveckla bruksvärdessystemet där Hyresgästföreningens "veto" försvinner eftersom de kan påverka hyran starkt. På så sätt kan en hyra sättas som tydligare speglar de värderingarna som hushållen har. Fastighetsägarnas lösning på Hyresgästföreningens "veto" är att parterna ska kunna överlämna en tvist till en tvistelösare. Fastighetsägarnas inställning till KPI-indexerade hyror är att måttet inte speglar kostnadsutvecklingen på den lokala hyresmarknaden speciellt bra. Däremot är det ett välkänt index-mått och fungerar på tidsbegränsade avtal som finns på lokalsidan där avtalen omförhandlas var tredje år. På lokalsidan indexeras hyrorna för värdesäkra hyror under avtalstiden. Eftersom det inte är marknadshyror på bostadssidan kan indexering vara ett problem.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Ett privat fastighetsbolag förespråkar KPI på grund av dess "enkelhet". Genom att utgå från oktobers KPI vet alla berörda parter vad hyresjusteringen blir från 1 januari. Fastighetsbolaget hävdar att bostadsbolag hade fått en lägre hyresjustering historiskt sett till KPI. Trots en lägre hyresjustering förespråkar fastighetsbolaget KPI-indexerade hyror. Ett annat privat fastighetsbolag tycker att trepartsöverenskommelsen bör ges en chans att utvecklas innan andra lösningar blir aktuella. De anser att för mycket tid läggs på att utveckla de generella hyresförhandlingarna. Bolaget vill hellre se större fokus på systematisk hyressättning. Båda de privata fastighetsbolagen anser att det är ett alternativ att frånträda förhandlingsordningen och direktavisera hyreshöjningen till hyresgästen om förhandlingarna låser sig. Ett privat fastighetsbolag anger att de föredrar centrala överenskommelser innan bolaget frångår förhandlingsordningen. Ett annat fastighetsbolag utvecklar att i deras förhandlingsordning kan bolaget välja att direktavisera hyresjusteringen till hyresgästen, vilket innebär att de inte frångår förhandlingsordningen. Detta alternativ vägs in vid varje förhandling.

Hyresgästföreningen anser inte att det finns någon bättre lösning för hyresjusteringen utifrån rådande läge. De anser att indexreglerade hyror skulle kräva en ändring i lagstiftningen. Dessutom är hyresgästinflytandet lagstiftat i nuvarande lagstiftning och Hyresgästföreningen ställer sig frågande till hur inflytandet ska kunna komma till tals vid indexreglerade hyror.

4.3.4 Oberoende tvistlösningens effekt på hyresförhandlingssystemet i framtiden

De kommunala bostadsbolagen har redan ett förfarande där parterna kan hänskjuta tvister i förhandlingen till HMK. Flera respondenter är positiva till att privata fastighetsägare får samma möjlighet likt de allmännyttiga bolagen. Majoriteten tycker att det är konstigt att varken HMK eller en oberoende skiljeman inte skall ange skäl om parter inte begär det. De anser att skälen hade ökat förståelsen för hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas.

Sveriges Allmännytta anser att det är sunt att ha ett system där förhandlingsparterna kan hänskjuta en förhandling till en oberoende skiljeman när parterna kört fast. Förfarandet bidrar till att parternas "veto" försvinner i förhandlingarna. De anser att det är normalt att skäl inte anges i förfaranden i denna typ av nämnder. Sveriges Allmännytta hävdar att parternas uppgift är att vara så eniga i tolkningen att det blir enkelt för skiljemannen att avgöra tvisten. Därmed ligger det ett stort ansvar hos treparten att hitta en gemensam tolkning av trepartsöverenskommelsen. Om skäl anges skulle det bli enklare för parterna att nå en gemensam tolkning vilket skulle underlätta för skiljemannens bedömning.

Båda de kommunala bostadsbolagen tycker att det vore bra om skäl anges, då parterna får en förklaring till hur skiljemannen har kommit fram till en viss hyresjustering. Ett kommunalt bostadsbolag tycker att det hade varit intressant att se hur HMK hade tolkat trepartsöverenskommelsen eftersom det hade gett en vägledning på hur

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

överenskommelsen ska tolkas. Ett annat kommunalt bostadsbolag tror att skälen hade fått en styrande roll för hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas.

Fastighetsägarna anser att oberoende tvistlösning är en grund för att trepartsöverenskommelsen ska vara användbar. Tvistlösningen bryter Hyresgästföreningens "veto" under hyresförhandlingarna och på det sättet skapas en jämbördighet mellan parterna. Utan möjligheten till en oberoende tvistlösning anser Fastighetsägarna att Hyresgästföreningen kan bestämma utfallen av de årliga hyresjusteringarna även om trepartsöverenskommelsen anger vad hyresjusteringarna ska grundas på. Däremot tycker Fastighetsägarna att det är "absurt" att den nya lagstiftningen kräver att förhandlingsparterna är överens om att en tvist får hänskjutas till en oberoende skiljeman. Fastighetsägarnas förhoppning med tvistlösningen är att på sikt skapa seriösare förhandlingar där båda parter får incitament att komma överens. Respondenten anser att skäl bör anges eftersom det skapar en transparens i skiljemannens rekommendation. De vidareutvecklar att skäl är det enda sättet att förstå hur utfallet blir om det hänskjuts till oberoende skiljeman. Om inte skäl anges riskerar fler ärenden att gå till skiljemannen än vad som skulle behövas. Skälen kan på sikt skapa förståelse hos parterna hur tvistlösaren ser på exempelvis den ekonomiska utvecklingen. Därmed blir det enklare för parterna att närma sig varandra i förhandlingarna.

Ett privat fastighetsbolag tycker att det är positivt med oberoende tvistlösning eftersom det ger en möjlighet att hänskjuta en förhandling där parterna inte är överens. Ett annat fastighetsbolag förklarar att det är svårt att se effekterna av den oberoende tvistlösningen eftersom det är oprövat. De nämner också att varje fastighetsförhandlingsordning måste omförhandlas innan tvistlösningsförfarandet kan börja användas. De privata fastighetsbolagen anser att skäl hade ökat parternas förståelse och skulle få en styrande roll för hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas. Ett privat fastighetsbolag anser att skälen skulle få effekten likt rättspraxis vilket skulle förenkla tolkningen av trepartsöverenskommelsen.

Hyresgästföreningen upplever att det finns en viss skillnad mellan juridiska konflikter och intressekonflikter. Intressekonflikter är specifika och därmed finns det inte skäl till att slutsatser ska kunna dras från andra fall, varje tvist får lösas utifrån den specifika konfliktens förutsättningar. Det finns heller inget juridiskt underlag som är allmängiltigt vid en intressekonflikt. Hyresgästföreningen anser att tvister om hyresjustering är en intressekonflikt därmed bör inte skälen ha en styrande roll för hur trepartsöverenskommelse ska tolkas. Eftersom förutsättningarna är specifika för varje förhandling är skiljemannens skäl inte applicerbara på andra förhandlingar. De tror inte att skälen skulle hjälpa de lokala aktörerna att tolka trepartsöverenskommelsen utan det skulle istället öka låsningarna mellan parterna.

4.3.5 Hyresförhandlingssystemets framtid

Majoriteten av de intervjuade aktörerna är villiga att använda trepartsöverenskommelsen i framtiden om en gemensam tolkning utvecklas. Vidare

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

tror majoriteten att hyrorna fortsatt kommer att förhandlas i framtiden men med en utvecklad hyresförhandlingsmodell.

Sveriges Allmännyttan tror att hyrorna fortsatt kommer förhandlas i framtiden. Som stöd för sin åsikt hänvisar de till att länder som exempelvis Tyskland undersöker möjligheten att införa den svenska modellen där parterna förhandlar om hyrorna. Sveriges Allmännyttan tror även att trepartsöverenskommelsen kommer att finnas kvar men i utvecklad form och är inställda på att använda överenskommelsen i framtida hyresförhandlingar.

Ett kommunalt bostadsbolag tror att trepartsöverenskommelsen kommer att gälla för hyresförhandlingarna i framtiden om parterna kommer överens om hur överenskommelsen ska fungera. Lyckas parterna inte att komma överens tror det kommunala bostadsbolaget att hyresjusteringarna kommer att regleras i lag. Bostadsbolaget är inställda på att använda trepartsöverenskommelsen i framtida hyresförhandlingar. Ett annat kommunalt bostadsbolag anser att den svenska förhandlingsmodellen bör utvecklas i framtiden. De beskriver att trepartsöverenskommelsen var det sista försöket att reformera hyresförhandlingssystemet, ett försök som har misslyckats enligt bostadsbolaget. Bostadsbolaget hänvisar till Danmark och Tyskland där bolaget anser att marknaden hanterar hyresjusteringarna på ett välfungerande sätt. I bolagets fastighetsbestånd råder redan marknadsmässiga hyror på merparten av orterna. Om en fri hyresmarknad skulle aktualiseras krävs justering av hyran på endast ett fåtal orter. Samma bolag poängterar att Hyresgästföreningen har ett ekonomiskt intresse av att hyror fortsatt förhandlas. Bolaget är skeptiska till att använda trepartsöverenskommelsen i framtida hyresförhandlingar. Bolaget hävdar att överenskommelsen inte användes under 2023 års förhandlingar. Om trepartsöverenskommelsen ska användas under kommande år ställer bolaget sig undrande om överenskommelsen ska anpassas för att kompensera för 2023 års låga hyresjustering.

Fastighetsägarna är inställda på att använda trepartsöverenskommelsen i framtida hyresförhandlingar om överenskommelsen utvecklas. Om inte överenskommelsen utvecklas anser Fastighetsägarna att grunderna för hyresförhandlingarna kommer att behöva utvecklas via de beslut som fattas av den oberoende skiljemannen enligt den nya lagstiftningen. Om inte denna lagstiftning fungerar måste lagstiftaren utveckla lagstiftningen ytterligare för att säkerställa att de som bygger och förvaltar hyresrätter ges rimliga ekonomiska villkor. En utveckling mot en friare hyressättning är då den naturliga vägen att gå, menar respondenten.

Ett privat fastighetsbolag anser att bruksvärdessystemet är förlegat och behöver utvecklas. De anser att hyrorna fortsatt ska förhandlas och trepartsöverenskommelsen är en utveckling av systemet. Om parterna kan enas om viktningarna i modellen så är fastighetsbolagets inställning att använda trepartsöverenskommelsen i framtida hyresförhandlingar. Kan parterna inte enas om en gemensam tolkning måste regeringen lagfästa hur parterna bör tolka överenskommelsen. Ett annat privat fastighetsbolag är

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

inställda på att använda trepartsöverenskommelsen om parterna tar fram en gemensam tolkning av överenskommelsen samt att parametrarna förtydligas. Fastighetsbolaget tror att mindre fokus kommer att ligga på den generella hyresförhandlingen i framtiden och mer fokus på systematisk hyressättning.

Hyresgästföreningen har inget svar på hur hyrorna kommer att förhandlas i framtiden men tror att trepartsöverenskommelsen finns kvar i någon form. De är även inställda på att använda trepartsöverenskommelsen i framtida hyresförhandlingar.

5 Analys

I detta avsnitt kommer intervjustudiens resultat jämföras med teorin som tidigare presenterats. Avsnittet kommer utgå från studiens frågeställningar där varje frågeställning analyseras. Avsnittet avslutas med att författarna presenterar sin syn på hur bostadshyror kan justeras i framtiden baserat på ekonomisk teori och respondenternas svar från intervjustudien.

5.1 Hur ser aktörer på hyresrättsmarknaden på trepartsöverenskommelsen?

5.1.1 Behovet av en överenskommelse

Studiens resultat visar att behovet av en överenskommelse för de årliga hyresförhandlingarna har funnits sedan de kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll försvann i samband med införandet av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag 2011. Samtliga respondenter anser att behovet grundar sig i att det inte funnits ett gemensamt synsätt på vad de årliga hyresförhandlingarna ska baseras på. Lagändringen innebar att samtliga kommunala bostadsbolag ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer till skillnad från den självkostnadsprincip som bolagen tidigare behövt förhålla sig till. Samtidigt ändrades reglerna i jordabalken vilket medförde att de allmännyttiga bostadsbolagens hyresnormerande roll försvann vid jämförelse av skälig hyra. Resultatet i studien stämmer väl överens med Boverkets (2017) rapport, som utvärderade införandet av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, att förhandlingsparterna varit oense kring vad de årliga hyresförhandlingarna skulle grundas på sedan införandet av lagen. Boverket konstaterade att anledningen till problemet grundar sig i att det varken funnits något regelverk eller oberoende tvistlösningsförfarande.

Behovet av en överenskommelse har varierat enligt studien och har berott på hur god relationen varit mellan förhandlingsparterna. I de fall relationen mellan förhandlingsparterna varit god har behovet inte varit lika påtagligt som i de fall där relationen varit sämre. Därmed anser författarna att trepartsöverenskommelsen är användbar i två scenarion. Första scenariot är där parterna sedan tidigare haft en dålig relation och då är trepartsöverenskommelsen ett försök att få parterna att bli eniga om hur en rimlig hyresjustering kan uppnås och minska låsningarna. Även om parterna har en god relation, är det riskabelt att på lång sikt förlita sig på en god relation. Därmed anser författarna att det andra scenariot är att parterna har möjlighet att falla tillbaka till trepartsöverenskommelsen om deras relation försämras. Hyresgästföreningen belyser att ett gemensamt förhandlingsunderlag skulle vara en fördel för relationerna mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningens förhandlare så att de årliga förhandlingarna kan ske på ett enhetligt sätt oberoende beståndets storlek eller utbredning över landet. Detta förstärker författarnas syn på att det krävs mer än en god

relation mellan förhandlingsparterna för att uppnå en hyresjustering som gagnar båda parter.

5.1.2 Tolkning av trepartsöverenskommelsen

Resultatet av studien visar att samtliga respondenter initialt hade en positiv inställning till trepartsöverenskommelsen. Det skulle innebära att parterna skulle få ett gemensamt synsätt på vad de årliga förhandlingarna skulle grundas på. Däremot visar studien att överenskommelsen största brist är att förhandlingsparterna inte hade en gemensam syn på hur den skulle tolkas.

Respondenterna har en enad uppfattning om att det är de fem faktorer som beskrivs i trepartsöverenskommelsen som ska ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna. Däremot visar Fastighetsägarnas och Sveriges Allmännyttas vägledning på att dessa två parter har skilda uppfattningar om hur överenskommelsens faktorer ska tolkas samt hur de ska viktas. Hyresgästföreningens beskrivna tolkning utgår från att trepartsöverenskommelsen ska avgränsa vilket sifferunderlag som ska vara ingångsvärden i hyresförhandlingarna. Det är sedan upp till de lokala parterna att enas om tolkningen av trepartsöverenskommelsen utifrån sina lokala förutsättningar. Detta resulterar i att samtliga tre parter tolkar trepartsöverenskommelsen olika. Det har resulterat i att majoriteten av förhandlingarna har präglats av konflikter och yrkanden som varit långt ifrån varandra. Det har inneburit att merparten har varit missnöjda med utfallet av 2023 års förhandlingar. Fastighetsbolagen anser att hyresjusteringen är för låg i relation till de kostnadsökningar som upplevs i branschen och samtidigt anser Hyresgästföreningen att justeringen är för hög utifrån hyresgästens situation.

Resultatet visar även att samtliga respondenter anser att det var svårast att nå en gemensam syn på hur räntefaktorn skulle hanteras. I trepartens gemensamma vägledning framgår det att varje organisation ska specificera en egen tolkning av räntefaktorn. Att ge respektive organisation uppdraget att specificera tolkningen av en faktor ökar risken för skilda tolkningar vilket författarna finner som en stor brist i trepartsöverenskommelsen. Det har resulterat i två skilda tolkningar kring hur räntefaktorn ska hanteras i förhandlingarna. Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta tolkar att räntefaktorn ska hänföras till den procentuella kostnadsökningen över tre år medan Hyresgästföreningen tolkar det som skillnad i räntesats över tre år. Se tabell 4 för räkneexempel på hur organisationernas synsätt skiljer sig åt. Fet text anger den siffra som varje organisation anser bör ligga till grund för hyresjusteringen.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Tabell 4: Förtydligande över hur organisationernas syn på räntefaktorn skiljer sig åt.

	Hyresgästföreningen	Sveriges Allmännyttta & Fastighetsägarna
Ränta år 1	1,37 %	1,37 %
Ränta år 2	2,53 %	2,53 %
Ränteutveckling (ränta år 2 – ränta år 1)	1,16 %	1,16 %
Procentuell kostnadsutveckling		84,7 %
$\frac{\text{Räntekorg}^{\text{år 2}}}{\text{Räntekorg}^{\text{år 1}}} - 1$		

Som tidigare nämnt har treparten separata synsätt på hur de fem faktorerna ska sammanvägas. Sveriges Allmännyttta föreslår att faktorerna taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll samt räntekostnader ska viktas mot bolagets årsredovisning. Till skillnad från Sveriges Allmännyttta föreslår Fastighetsägarna att hyresförhandlingarna inte ska kopplas till enskilda bolags ekonomiska förutsättningar eftersom förhandlingarna handlar om en generell justering av samtliga bruksvärdeshyror på en ort. Faktorerna ska istället viktas enligt ett modifierat mått av Fastighetsförvaltningsindex (FFI). Boverket (2017) konstaterade att hyresförhandlingarna baserades på de kommunala bostadsbolagens kostnadsförändringar före införandet av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Det överensstämmer med Sveriges Allmännytttas rekommendation om hur viktningen av trepartsöverenskommelsens faktorer bör göras. Enligt trepartsöverenskommelsen ska hyresförhandlingarna föras utifrån de lokala förutsättningarna. Författarna anser att denna tolkning speglar de lokala förutsättningarna väl eftersom ett kommunalt bostadsbolag endast är verksamt i en kommun och därmed berör hyresjusteringen endast fastigheter med liknande lokala kostnadsförändringar som det kommunala bostadsbolaget. Till skillnad från de kommunala bostadsbolagen kan privata fastighetsbolag ha ett bestånd utspritt över flera kommuner. Därmed är kopplingen mellan en ords lokala förutsättningar och bolagets kostnadsförändring missvisande i jämförelse med ett fastighetsbolag som endast är aktivt inom en kommun. Författarna anser därmed att Fastighetsägarnas tolkning av viktningen är lämpligare för privata fastighetsbolag med ett utspritt bestånd.

Hyresgästföreningen (u.d.e) presenterar på sin hemsida att deras huvuduppdrag är att säkerställa att hyresgästens hyra på sikt inte ökar mer än andra varor i samhället samt att hyran inte ska överstiga 25 procent av en genomsnittlig inkomst efter skatt för en normalinkomsttagare. Två respondenter tror att Hyresgästföreningen hade varit mer villiga att tolka trepartsöverenskommelsen likt Sveriges Allmännyttta och Fastighetsägarna om inte BNP, inflation och räntor hade ökat i den utsträckningen som

de gjorde under 2022. Sveriges Allmännyttan har utfört en tidsserieanalys utifrån deras tolkning som sedan jämförts med verkliga hyresjusteringar från tidigare år vilket inte påvisade några tydliga skillnader i hyresjusteringarna. Författarnas analys utifrån respondenternas svar är att Hyresgästföreningen troligen hade accepterat en tolkning som hade inneburit att den disponibla inkomsten efter hyra blev högre eller fortsatt oförändrad för hyresgästen. Om en hyresjustering hade medfört att den disponibla inkomsten efter hyra minskat hade Hyresgästföreningens medlemmar krävt att Hyresgästföreningen bortser från modellen och hittar en lägre hyresjustering där hyresgästens ekonomiska ställning förblir oförändrad. Författarnas syn stärks av Baheru (2020) som beskriver i sin studie att Hyresgästföreningen i regel ändrar sin vägledning för hyresjusteringen på ett sätt som gynnar deras uppdrag.

Alla utom en respondent anser att informationen har varit tillräcklig för att använda trepartsöverenskommelsen. Från organisationernas informationskanaler har det funnits vägledningar, utbildningar och möjlighet för medlemmar att inkomma med frågor. Därmed är informationsbrist inte orsaken till att trepartsöverenskommelsen har fungerat sämre än vad treparten förväntat sig.

5.2 Hur anser aktörerna på hyresrättsmarknaden att bostadshyror bör justeras i framtiden?

5.2.1 Utvecklingen av trepartsöverenskommelsen

Respondenterna är eniga om att treparten behöver utveckla en gemensam tolkning av trepartsöverenskommelsen. Respondenterna är även överens om att bransch- och intresseorganisationerna är ansvariga för att överenskommelsen utvecklas samt att den partssammansatta arbetsgruppen har en stor betydelse för att nå en fungerande trepartsöverenskommelse. Det finns ett intresse hos samtliga parter att få trepartsöverenskommelsen att fungera. Däremot har parterna olika syn på hur den slutgiltiga tolkningen ska se ut. Sveriges Allmännyttan anser att deras vägledning behöver utvecklas så att modellen inte genererar en för precis hyresjustering. Beräkningsmodellen bör istället resultera i ett intervall. Hyresgästföreningen beskriver att faktorerna i trepartsöverenskommelsen ska sammanvägas utifrån bostadsbolagen och hyresgästernas lokala förutsättningar, vilket även Sveriges Allmännyttan håller med om. Fastighetsägarna vill att trepartsöverenskommelsen ska förtydligas och att en gemensam tolkning ska bidra till en stabil hyresutveckling över tid utifrån kostnadsförändringar. Författarna anser att parternas olika syn på hur trepartsöverenskommelsen ska utvecklas försvårar arbetet med att nå en gemensam tolkning. Om den operativa arbetsgruppen och parterna misslyckas att nå en gemensam tolkning tror en övervägande del av respondenterna att en annan lösning för de årliga hyresjusteringarna måste övervägas.

Även om parterna är överens om att en gemensam tolkning av trepartsöverenskommelsen behöver utvecklas ställer författarna sig tveksamma till om en gemensam tolkning är tillräckligt för att lösa de problem som finns med överenskommelsen. Faktum kvarstår att trepartsöverenskommelsen endast ska utgöra ett stöd för parterna vid de årliga hyresförhandlingarna. Även om parterna kommer överens om en gemensam tolkning behöver inte den hyresjustering som trepartsöverenskommelsen genererar få slutgiltig verkan. Eftersom överenskommelsen endast är ett stöd vid hyresförhandlingarna kvarstår förhandlingsmomentet vilket innebär att respektive förhandlingspart kan hävda att hyran behöver justeras efter hyresgästernas eller hyresvärdens ekonomiska intresse. Själva förhandlingsmomentet skapar låsningar utifrån båda parter intresse och det är i förhandlingsmomentet parternas behov av vägledning uppstår.

5.2.2 Alternativa lösningar

Studien visar att respondenterna har olika åsikter om alternativa lösningar på hur hyror effektivare kan justeras. Lösningar som föreslås av respondenterna är indexreglerade hyror, indexreglering med historisk tillbakablick, friare hyressättning och utveckling av bruksvärdessystemet. Vissa respondenter anser att hyror fortsatt ska förhandlas. Respondenternas inställning till alternativa lösningar beror på respondentens erfarenheter av tidigare förhandlande hyresjusteringar samt respondentens ekonomiska intresse och privilegiejakt.

Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan vill fortsatt att hyresjusteringarna förhandlas i framtiden, men i en utvecklad form. Ett privat fastighetsbolag instämmer men anger att om inte trepartsöverenskommelsen utvecklas vill de att regeringen lagstadgar hur överenskommelsen ska tolkas. Anledningen till Hyresgästföreningens positiva inställning till att hyror fortsatt ska förhandlas kan kopplas till privilegiejakt. Hyresgästföreningen förhandlar hyror för cirka 1,6 miljoner lägenheter och detta arbete finansieras genom en förhandlingsavgift. Därmed har de ett intresse av att hyror fortsatt förhandlas. Vid ett införande av indexreglerade hyror skulle hyresgästinflytandet och förhandlingsmomentet försvinna vilket skulle minska Hyresgästföreningens makt och roll. Deras inställning till indexreglerade hyror kan därmed kopplas till deras privilegiejakt och ekonomiska intresse. Sveriges Allmännyttas verksamhetsidé är att stödja och stärka sina medlemmar genom att aktivt fånga upp, förädla, driva och dela allmännyttans kunnande, behov och utmaningar. Sveriges Allmännyttan är en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bolag som i sin tur har som uppdrag att ta ett aktivt samhällsansvar. Detta samhällsansvar kan vara anledningen till att Sveriges Allmännyttan anser att hyror fortsatt ska förhandlas. Bakgrunden till detta tror författarna beror på att det är enklare för Sveriges Allmännyttan att kontrollera sitt samhällsansvar genom att hyrorna förhandlas. Även om Sveriges Allmännyttan har ett visst internt ekonomiskt intresse av att hyror förhandlas, eftersom de kan bistå med

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

rådgivning vid de årliga hyresförhandlingarna, tror författarna att samhällsansvaret är den största anledningen till organisationens inställning.

Ett kommunalt bostadsbolag har upplevt effektiva hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen som resulterade i en godtagbar hyresjustering. För det bolaget finns inget intresse av att utreda andra lösningar för att justera hyror. Ett privat fastighetsbolag vill ge trepartsöverenskommelsen en chans innan en alternativ lösning blir aktuell. Anledningen är att bolaget anser att för mycket tid läggs på att utveckla de generella förhandlingarna och de hade hellre fokuserat på systematisk hyressättning. I detta fall kan ett ekonomiskt intresse ligga bakom bolagets åsikt. Långdragna hyresförhandlingar är kostsamma för fastighetsbolagen. Att utveckla en alternativ lösning till trepartsöverenskommelsen kommer att vara tidskrävande. Författarna anser att bolaget har ett ekonomiskt intresse av att lägga den tid på att utveckla den systematiska hyressättningen på fler orter eftersom det kan generera bättre ekonomisk lönsamhet.

Fastighetsägarna beskriver i studien två alternativ till hur hyresjusteringar kan göras. Antingen släpps hyresmarknaden fri med ett starkt besittningsskydd eller utvecklas bruksvärdessystemet så att Hyresgästföreningens "veto" försvinner. Fastighetsägarnas uppdrag är att förbättra förutsättningarna för bostads- och lokalmarknaden för fastighetsägare. De anser att hyresjusteringarna ska ge kompensation för kostnadsökningar samt skapa incitament att investera, renovera och bygga hyresrätter. De två alternativ på hyresjustering som Fastighetsägarna föreslår speglar deras intresse som branschorganisation. Dessutom är det en del av deras påverkningsarbete och privilegiejakt som bedrivs för att minska Hyresgästföreningens "veto". Även Fastighetsägarna kan bistå vid rådgivning vid de årliga hyresförhandlingarna men även i detta fall tror författarna att viljan att minska Hyresgästföreningens "veto" är den största anledningen till deras inställning att förändra de årliga hyresjusteringarna.

Ett kommunalt bolag anser att förhandlingarna länge varit ett förlegat system eftersom det inte finns någon förståelse för motparten i förhandlingarna. Parterna har på grund av detta stått långt ifrån varandra. Trepartsöverenskommelsen var ett försök att tydliggöra vad förhandlingarna ska handla om. Bolaget anser att trepartsöverenskommelsen inte uppnådde sitt syfte och därför bör systemet överges. En alternativ lösning är då indexreglerade hyror enligt bolaget. Ett privat fastighetsbolag förespråkar indexreglerade hyror, baserat på KPI, på grund av dess "enkelhet". Respondenten hävdar att de förespråkar KPI-reglerade hyror även om det historiskt sett hade resulterat i en lägre hyresjustering. En anledning till att dessa aktörer är positiva till indexreglerade hyror kan vara att hyresförhandlingar är en långdragen och kostsam process att driva för bolagen. Indexreglerade hyror skulle dels innebära att kostnader kopplade till förhandlingsmomentet försvinner, dels skulle en förutsägbarhet skapas för både hyresvärd och hyresgäst. Det förutsätter att förhandlingskostnaderna är större än skillnaden mellan KPI-reglerade och förhandlade hyror.

5.2.3 Oberoende tvistelösning

Samtliga intervjuade parter ställer sig positiva till att möjlighet nu ges för både kommunala bostadsbolag och privata fastighetsbolag att hänskjuta tvister till en oberoende tvistelösning. Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan anser att oberoende tvistelösning är väsentlig för att bryta Hyresgästföreningens "veto" och uppnå en jämbördighet mellan parterna i de årliga hyresförhandlingarna. Samtliga respondenter på fastighetsägarsidan anser att om skiljemannen avger skäl för sin rekommendation skulle skälen få en vägledande roll om hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas. Däremot anser Hyresgästföreningen att skäl inte ska få en styrande roll för hur överenskommelsen ska tolkas eftersom förutsättningarna är specifika för varje förhandling. Det innebär att skiljemannens skäl inte är applicerbara på andra förhandlingar. De anser att skälen istället skulle skapa låsningar mellan parterna. Enligt lag om tvistelösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar ska skiljemannen avge en rekommendation som grundar sig i parternas yrkande och framställning av argument. Författarna ställer sig frågande till om angivande av skäl skulle klargöra hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas i framtiden. Eftersom parterna har tre separata tolkningar, tror författarna att resultatet av skiljemannens avgörande kommer att resultera i en kompromiss utifrån parternas separata tolkningar, vilket inte ger ett klarläggande av en specifik tolkning. Det kräver att parterna kommer överens om en tolkning av trepartsöverenskommelsen för att skiljemannens skäl ska få en styrande roll för hur den gemensamma tolkningen ska tolkas. Däremot är vägen till att skälen blir vägledande lång eftersom förhandlingsparterna är tvungna att skriva in i förhandlingsordningen att en tvist får hänskjutas till en oberoende skiljeman samt att båda parter måste vara överens om att skäl ska anges vid skiljemannens rekommendation.

5.3 Hur kan bostadshyror justeras i framtiden?

Dagens tillvägagångssätt för att justera hyror sker genom årliga förhandlingar. Eftersom det inte har funnits ett gemensamt synsätt på vad förhandlingarna ska grundas på, har förhandlingarna genom åren resulterat i långdragna processer. Trepartsöverenskommelsen syftar till att förenkla förhandlingarna och därmed sänka transaktionskostnaderna. Med hänsyn till Williamsons (1979) olika klasser av transaktionskostnader är det förhandlingskostnader och sökkostnader som överenskommelsen syftar till att reducera. Förhandlingskostnaderna var tänkta att minska genom att parterna kommit överens om fem faktorer som bestämmer vad förhandlingarna ska baseras på. Sökkostnaderna var tänkta att minskas genom att parterna kommit överens om hur de fem faktorerna ska tas fram samt beräknas. Eftersom trepartsöverenskommelsen endast är en rekommendation för de årliga förhandlingarna kvarstår förhandlingsmomentet vilket innebär att förhandlingskostnaderna är fortsatt höga. Vidare har förhandlingsparterna olika syn på hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas vilket har bidragit till att även sökkostnaderna varit fortsatt höga.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Det har tydligt framgått att flera av svaren från organisationerna är kopplat till den privilegiejakt som bedrivs utifrån deras enskilda intressen. Parternas olika tolkningar av trepartsöverenskommelsen är ett exempel på hur parterna försöker värna om sina intressen. Exempelvis vill Fastighetsägarna, genom en beräkningsmodell, bryta Hyresgästföreningens starka ställning samtidigt som Hyresgästföreningen vill att hyrorna fortsatt ska förhandlas för att behålla sin ställning. Hyresgästföreningens starka ställning skapar en konkurrensfördel och försvårar för fastighetsbolagen att få igenom sina yrkanden med det nuvarande systemet.

Med hänsyn till dagens höga transaktionskostnader och parternas privilegiejakt vill författarna att de årliga hyresjusteringarna ska genomföras så att dessa fenomen minimeras. Studien visar att parterna inte har lyckats nå en gemensam syn på hur faktorerna ska sammanvägas och författarna anser inte att parterna kan nå en gemensam syn på egen hand eftersom parterna har olika intressen. Författarnas förslag är därmed att hyresjusteringarna ska utgå från ett lagstadgat index. Med ett index minskar transaktionskostnaderna för de årliga hyresjusteringarna. Sökkostnaderna minskar genom att det finns ett förutbestämt beräkningssätt samtidigt som förhandlingskostnaderna minskar genom att förhandlingsmomentet elimineras. Resultatet av att förhandlingsmomentet elimineras bidrar även till att Hyresgästföreningens privilegier i hyresförhandlingarna försvinner. Det bidrar till att den privilegiejakt som bedrivs av bransch- och intresseorganisationerna för att jämställa parterna i förhandlingarna minskas. Vidare skulle ett index innebära en transparens och förutsägbarhet för samtliga parter om vad hyresutvecklingen på förhand kan komma att resultera i. En indexreglering av hyran skapar också mindre utrymme för konflikter om justeringens resultat. Således skulle även tvister om hyresjusteringar mellan hyresgäster och fastighetsbolag minska.

Det finns svårigheter att införa ett index som är helt rättvist. Då samtliga bransch- och intresseorganisationer redan är eniga om fem faktorer som ska ligga till grund för hyresjusteringarna, föreslår författarna ett kombinerat index baserat på dessa fem faktorer som har en historisk tillbakablick över tre år, likt trepartsöverenskommelsen. Författarna instämmer med respondenterna att de glidande medelvärdena är en god metod för att bidra till en jämnare hyresutveckling. Hyresjusteringar är till för att täcka fastighetsbolagens kostnader samtidigt som det ska ta hänsyn till hyresgästernas ekonomiska förutsättningar. Det är viktigt att båda parternas intressen balanseras och att det finns tydliga regler som förhindrar att en part blir åsidosatt. Då förhandlingsmomentet försvinner med ett index, finns det en risk att hyresgästens ekonomiska intresse förbises. För att inte åsidosätta hyresgästens intresse är ett alternativ att införa en sjätte faktor som tar hänsyn till löneutvecklingen på regional nivå. SCB redovisar årligen löneutvecklingen per region. Genom att beakta regional löneutveckling tas bättre hänsyn till de lokala förutsättningarna jämfört med om

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

nationell löneutveckling skulle användas. Författarnas förslag är således ett kombinerat index som är baserat på följande sex faktorer:

- Taxebundna avgifter
- Förvaltning- och underhållskostnader
- Räntor
- BNP per capita och BNP
- KPIF-H
- Regional löneutveckling

I årets hyresförhandlingar har det funnits olika åsikter om hur räntefaktorn ska tolkas. Övriga faktorer som anges i trepartsöverenskommelsen baseras på procentuell kostnadsförändring. Därmed anser författarna att så även bör göras för räntefaktorn och därför bör räntefaktorn spegla förändringen av ett bolags räntekostnader, likt Sveriges Allmännyttas och Fastighetsägarnas tolkning.

Genom dessa sex faktorer skulle båda parter ekonomiska intresse tillgodoses. Nackdelen med att basera hyresutvecklingen på ett kombinerat index är det blir svårare för hyresgästen att bilda en uppfattning om hyresutvecklingen jämfört med om hyresutvecklingen skulle baseras på ett index bestående av en faktor, exempelvis KPI. Däremot anser författarna att ett kombinerat index är ett system som är mer transparent än dagens förhandlingssystem där hyresgästen har begränsad insyn i vad hyresjusteringarna grundas på. Vidare anser författarna att ett index inte ger samma träffsäkerhet som ett kombinerat index vilket även Fastighetsägarna belyste i intervjustudien. Enligt Fastighetsägarna är KPI ett index som inte speglar fastighetsbolagens kostnadsutveckling på den lokala marknaden. Anledningen till att KPI-index används på lokalsidan är för att värdesäkra hyran inom avtalsperioden, därefter kan hyran omförhandlas så att den speglar marknadshyran.

För att kunna beräkna en hyresjustering med hjälp av ett kombinerat index krävs en sammanvägning av de olika faktorerna. Idag har Sveriges Allmännyttas och Fastighetsägarna tagit fram två olika tolkningar om viktningen. Som tidigare nämnt anser författarna att Sveriges Allmännyttas viktning är lämpligast för ett bolag som endast är aktivt i en kommun medan Fastighetsägarnas viktning är lämpligast för bolag som är aktiva i flera kommuner. Ett alternativ är att två olika viktningar används parallellt men det skulle kunna skapa förvirring. Därmed anser författarna att endast en viktning bör användas. Författarnas åsikt är att Fastighetsägarnas viktning som grundar sig på FFI är lämpligast eftersom viktningen resulterar i att samtliga hyresgäster och fastighetsägare i en kommun får samma hyresjustering. En brist i FFI är att underlaget till kostnadsfördelningen endast är baserat på Fastighetsägarnas medlemsbolags kostnader. Författarna anser därför att FFI skulle behöva inkludera de kommunala bolagens kostnader för att ge en rättvis bild av kostnadsfördelning för både privata och kommunala bostadsbolag. Eftersom FFI baseras på flera fastighetsbolags

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

kostnadsfördelningar kommer fastighetsbolagen få täckning för ett genomsnittligt fastighetsbolags kostnader vilket skapar incitament för bolagen att vidta energieffektiviserande åtgärder. Det innebär att bolag med energieffektiva lösningar får mer lönsamma höjningar än bolag med ineffektiva energilösningar. För att kunna redovisa ett förslag på hur en exakt sammanvägning skulle mer data och tid krävas än vad författarna har. Därmed anser författarna att en statlig utredning bör göras för att uppnå en lämplig sammanvägning med Fastighetsägarnas viktning som inspirationskälla.

Vid införande av ovan förslagna index skulle Hyresgästföreningens roll i de årliga hyresjusteringarna förvinna. Hyresgästföreningen har funnits sedan 1923 och är idag en så stark intresseorganisation att det inte finns en politisk lönsamhet för makthavare att ändra och införa lagar som minskar Hyresgästföreningens roll i bostadsfrågor. Införandet av ett index skulle även kräva omfattande lagändringar i hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Införandet av ett index skulle även innebära att HMK och den oberoende tvistlösningens funktion skulle upphöra. Trots detta anser författarna att ett kombinerat index skulle resultera i en jämnare och rättvisare hyresjustering samt att transaktionskostnaderna och privilegiejakten minskar. Förslaget skulle därmed uppfylla trepartsöverenskommelsens syfte.

6 Slutsats

Slutsatsen syftar till att kortfattat besvara examensarbetets frågeställningar. Slutligen ges även förslag till vidare studier.

Hyresmarknadens aktörer har sett ett behov av en överenskommelse för de årliga hyresförhandlingarna sedan 2011 då de kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll försvann. Behovet har varierat beroende på hur god relationen har varit mellan förhandlingsparterna, där relationen tidigare varit god ansåg parterna att behovet inte var lika stort. Problematiken under årets hyresförhandling var att parterna hade olika syn på hur trepartsöverenskommelsen skulle tolkas. Parternas intresse har en tydlig koppling till hur parterna har valt att tolka överenskommelsen. De olika tolkningarna har resulterat i att trepartsöverenskommelsen inte använts i den utsträckning som parterna hoppats på.

Det finns ett intresse hos parterna att få trepartsöverenskommelsen att fungera så att den kan ligga till grund för hur hyror justeras i framtiden. Samtliga parter är överens om att trepartsöverenskommelsen behöver utvecklas, däremot har parterna ingen gemensam syn på hur den slutgiltiga tolkningen ska se ut. Kan parterna inte med hjälp av den operativa arbetsgruppens utvärdering av överenskommelsen nå en gemensam tolkning anser majoriteten av respondenterna att andra åtgärder behöver vidtas. Respondenterna har föreslagit att en lagstiftning bör införas om hur hyresförhandlingarna ska föras, att en friare hyressättning införs eller en indexreglering av hyror. Vissa respondenter anser att hyror fortsatt ska förhandlas. Aktörernas inställning till alternativa lösningar beror på deras tidigare erfarenheter av förhandlade hyresjusteringar, respondentens ekonomiska intresse samt privilegiejakt.

Författarna anser att oavsett om parterna kommer överens om en gemensam tolkning eller ej är det fortsatt förhandlingsmomentet som skapar låsningar mellan parterna och medför höga transaktionskostnader.

Författarna anser att parterna har en liten chans att nå ett gemensamt synsätt på hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas eftersom parterna har skilda intressen. Med det som bakgrund tror författarna inte att trepartsöverenskommelsen är en framtida metod för årlig justering av hyror. Istället anser författarna att ett lagstadgat kombinerat index är ett effektivare sätt att årligen justera hyror. Indexet ska baseras på trepartsöverenskommelsens fem faktorer samt den regionala löneutvecklingen. Genom att tillämpa ett index minskar transaktionskostnaderna kopplat till de årliga hyresjusteringarna samt att den privilegiejakt som bedrivs av bransch- och intresseorganisationerna för att jämställa parterna i förhandlingarna minskas. Författarna föreslår att en statlig utredning bör genomföras som utreder hur en lämplig sammanvägning av faktorerna ska utformas, med Fastighetsägarnas syn på viktning

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

som inspiration. Författarnas förslag skulle bidra till en jämnare och rättvisare hyresjustering vilket skulle uppfylla trepartsöverenskommelsens syfte. Däremot är Hyresgästföreningen en så stark organisation att det vore politiskt olönsamt för makthavare att införa ett sådant förslag.

6.1 Förslag till vidare studier

Författarna har föreslagit ett index baserat på sex faktorer. Däremot har författarna inte kunnat utreda en exakt sammanvägning av faktorerna. Förslag till vidare studier är därmed att utföra en analys av fastighetsbolagens kostnadsstruktur som kan ligga till grund för en viktning kopplat till faktorerna.

7 Litteraturförteckning

- Ahrne, G. & Svensson, P. (2022). *Handbok i kvalitativa metoder*. 3:e uppl., Liber.
- Baheru, H. (2020). *Hyressättning - Prisets reglering vid bostadshyra*. Jure Förlag.
- Bostadsdepartementet (1974). *Kungl. Maj:ts proposition Nr 150 år 1974. Angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.* Regeringskansliet.
- Boverket (2014). *Det svenska hyressättningssystemet* (Rapport 2014:13).
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2014/det-svenska-hyressattningssystemet/>
- Boverket (2017). *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* (Rapport 2017:29).
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2017/allmannyttiga-kommunala-bostadsaktiebolag/>
- Brard, N. & Ernhagen, T. (2016). *Varför är det så svårt att komma överens?* Fastighetsägarna Sverige. <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/rapporter/sveriges-rapporter/varfor-ar-det-sa-svart-att-komma-overrens/>
- Bryman, A. & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 3:e uppl., Liber.
- Coase, R. H. (1937). The nature of the firm. *Economica*, New Series, 4: 386-405.
- den Butter, F. A. & Mosch, R. H. (2003). Trade, trust and transactions costs. *Tingberg institution working paper*, ss. no. 03-082/3.
- Fastighetsägarna Sverige (2022a). *Parterna på hyresmarknaden överens om faktorer för hyresutvecklingen*.
<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2022/sverige/parterna-pa-hyresmarknaden-overens-om-faktorer-for-hyresutvecklingen> [2023-06-21]
- Fastighetsägarna Sverige (2022b). *Förhandlingarna om den allmänna hyresnivåns utveckling under 2023*.
<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2022/sverige/sa-behover-hyrorna-utvecklas-2023/>
- Fastighetsägarna Sverige (u.d.a). *Vi är fastighetsägarna*.
<https://www.fastighetsagarna.se/om-oss/> [2023-01-31]
- Fastighetsägarna Sverige (u.d.b). *Så är vi organiserade*.
<https://www.fastighetsagarna.se/om-oss/organisation/> [2023-01-31]

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Fastighetsägarna Sverige (u.d.c). *En bostadspolitik för flexibilitet och socialt ansvar*.
<https://www.fastighetsagarna.se/om-oss/fragor-vi-arbetar-med/bostadspolitik/>
[2023-01-31]

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & SABO (2011). *Plattform för lokalt trepartssamarbete på hyresmarknaden*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/plattform-for-lokalt-trepartssamarbete/>

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan (2017). *Att Arbeta med hyressättningsmodeller - en handledning för systematisk hyressättning*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/att-arbeta-med-hyressattningsmodeller/>

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan (2022a). *Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/hyror/forhandlingsunderlag/>

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan (2022b). *Trepartens vägledning: Hyresförhandlingarna 2023*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/hyror/forhandlingsunderlag/>

Grossman, D. (2016). Här är Stråths förslag på hyresförändringar. *Fastighetstidningen*, 11 maj. <https://fastighetstidningen.se/har-ar-straths-forslag-pa-hyresforandringar/>

Heimstaden (2022). *Årsredovisning 2022 Heimstaden*.
<https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx>

Heimstaden (u.d.). *Kort om Heimstaden*. <https://heimstaden.com/se/om-oss/>
[2023-02-28]

Hyresgästernas Riksförbund & Sveriges Allmännyttan (1999). *Överenskommelse*.
<https://d34yy1gf153gsw.cloudfront.net/uploads/2019/09/overenskommelsehmk.pdf>

Hyresgästföreningen (u.d.a). *Vad är en hyressättningsavgift?*
<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyra/vad-ar-en-hyressattningsavgift/> [2023-04-03]

Hyresgästföreningen (u.d.b). *Hyresförhandling*.
<https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresforhandling/> [2023-01-31]

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Hyresgästföreningen (u.d.c). *Besittningsrätt.*

<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/besittningsratt/> [2023-01-27]

Hyresgästföreningen (u.d.d). *Det kollektiva förhandlingssystemet – så ser det ut och så fungerar det.* <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/regioner---anvanden-andra-regionmappen/mitt/forhandlingsutbildning/block-1-forhandlingssystemet.pdf> [2023-02-14]

Hyresgästföreningen (u.d.e). *Hyresgästföreningens historia.*

<https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/var-historia/var-historia/> [2023-04-25]

Hyresgästföreningen (u.d.f). *Vår organisation.*

<https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/var-organisation/organisation/> [2023-01-31]

Hyresgästföreningen (u.d.g). *Hyresjuridisk rådgivning och biträde.*

https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresjuridisk-radgivning_och_bitrade/ [2023-01-31]

Hyreskommisionen (2018). *Hyresrätten i framtiden.* <http://mau.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1420384&dswid=-4130>

Hyresmarknadskommittén (2016). *Hyresmarknadskommitténs summering av förhandlingsarbetet 2016.*

<https://www.mynewsdesk.com/se/hyresgastforeningen/pressreleases/hyresmarknadskommitten-satsar-framaat-1406569>

Hörnkvist, E. (2023). Skadeskjuten trepartsöverenskommelse hankar sig vidare.

Fastighetstidningen, 12 januari. <https://fastighetstidningen.se/skadeskjuten-trepartsoverenskommelse-hankar-sig-vidare/>

Justitiedepartementet (2020). Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (Ds 2021:23). Regeringskansliet.

Justitiedepartementet (2022). *Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister* (Regeringens proposition 2021/22:277). Regeringskansliet.

Klimat- och näringslivsdepartementet (2009). *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler* (Regeringens proposition 2009/10:185). Regeringskansliet.

Lantz, A. (2013). *Intervjumetodik*. 3 uppl., Studentlitteratur.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Lennebo, R. (2016). Fastighetsägarna: Vi lämnar förhandlingarna. *Svenska Dagbladet* 4 maj. <https://www.svd.se/a/XwR5B/fastighetsagarna-vi-lamnar-forhandlingarna>

Lunds Kommuns Fastighets AB (2022). *Om oss*. <https://www.lkf.se/om-oss/> [2023-02-28]

Nils Holgersson-gruppen (u.d.). *Snabbfakta*. <https://nilsholgersson.nu/om-nils-holgersson/snabbfakta/> [2023-02-02]

Pettersson, C. (2022). Från 12 procent ner till två – 120 hyreskrav inne, så mycket vill din värd höja. *Hem & Hyra*, 21 november. <https://www.hemhyra.se/nyheter/over-120-yrkanden-sa-olika-mycket-vill-vardarna-hoja-din-hyra/>

Prisdialogen (u.d.). *Om Prisdialogen*. <https://www.prisdialogen.se/om-prisdialogen/> [2023-01-23]

Riksdagen (u.d.). *Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/arende/betankande/ett-oberoende-tvistlosningsförfarande-for_HA01CU2 [2023-03-23]

SCB (u.d.). *Metodbeskrivning Fastighetsförvaltningsindex*. <https://www.scb.se/vara-tjanster/scbs-olika-index/fastighetsforvaltningsindex/metodbeskrivning-fastighetsforvaltningsindex/> [2023-03-16]

Sveriges Allmännyttan (2018a). *Hyressättnings- och förhandlingssystemet*. <https://www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/hyressattnings-och-forhandlingssystemet/>

Sveriges Allmännyttan (2018b). *Sveriges Allmännyttas positionspapper om: Ett hållbart sätt att bestämma hyror genom förhandling*. <https://www.sverigesallmannytta.se/nya-forslag-for-ett-val-fungerande-hyresforhandlingssystem/>

Sveriges Allmännyttan (2019a). *Lägesrapport från arbetsgruppen för hyressättning*. Hämtat från <https://www.sverigesallmannytta.se/lagesrapport-fran-arbetsgruppen-for-hyressattning/> [2023-01-31]

Sveriges Allmännyttan (2019b). *Vi är Sveriges Allmännyttan*. Stockholm: Sveriges Allmännyttan. <https://www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/agenda-for-sveriges-allmannytta-2019-2023/>

Sveriges Allmännyttan (2022a). *Vad händer med hyrorna - och varför?* <https://www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/vad-hander-med-hyror-na-och-varfor-2022/>

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Sveriges Allmännyttan (2022b). *Vägledning inför 2023 års hyresförhandling*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/vagledning-infor-2023-ars-hyresforhandling/>

Sveriges Allmännyttan (u.d.a). *Sveriges Allmännyttan*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/om-sveriges-allmannytta/> [2023-04-05]

Sveriges Allmännyttan (u.d.b). *Allmännyttan 70 år*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/om-sveriges-allmannytta/allmannyttan-70-ar/>
[2023-01-23]

Sveriges Allmännyttan (u.d.c). *Allmännyttans roll och uppdrag*.
<https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttans-roll-och-uppdrag/> [2023-04-05]

Trianon (2023). *Trianon bokslutskomuniké 2022*.
<https://trianon.se/bokslutskommuniké-januari-december-2022-ett-lonsamt-ar-i-ny-tid/>

Trianon (u.d.). *Lär känna oss bättre*. <https://trianon.se/om-oss/> [2023-02-28]

Tullock, G. (1967). *The welfare costs of tariffs, monopolies, and theft*. *Economic Inquiry*, ss. 224-232.

Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet (2000). *Bruksvärde, förhandling och hyra - En utvärdering*. (SOU 2000:33). Finansinspektionen.

Vellingebostäder (2021). *Årsbok 2021*.
<https://www.vellingebostader.se/ar/%C3%85rssammanst%C3%A4llning/2021/%C3%85ret-som-gick>

Vellingebostäder (u.d.). *Om Vellingebostäder*. <https://www.vellingebostader.se/Om-oss/Om-Vellingebostader> [2023-02-28]

Williamson, O. (1979). *The Governance of contractual relations*. *The Journal of Law and Economics*, 22(2), ss. 233–261.

Zetterberg, H. (u.d.). *Lagstiftning om hyresreglering m.m.* SvJT, ss. 695-697.

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

Bilagor

Bilaga 1: Intervjufrågor till privata- och kommunala fastighetsbolag

Personliga frågor

- Kan du berätta vem du är?
- Vad har du för roll på företaget?
 - Hur länge har du haft den rollen?

Trepartsöverenskommelsen

- Har det generellt funnits ett behov av en överenskommelse för hyresförhandlingar?
- Hur var er inställning till trepartsöverenskommelsen när den presenterades? Skiljer sig er inställning idag jämfört med när den presenterades?
- Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna menar att överenskommelsens fem parametrar utgör ett underlag för att kunna räkna sig fram till en rimlig hyresjustering. Hyresgästföreningen å andra sidan hävdar att faktorerna inte ska staplas på varandra, utan enbart ringa in inom vilka områden som förhandlingarna ska föras.
 - Hur tolkar ni att trepartsöverenskommelsen ska användas?
- Vilka fördelar ser ni med trepartsöverenskommelsen i dess nuvarande form?
- Vilka brister ser ni med trepartsöverenskommelsen i dess nuvarande form?
- Innebär trepartsöverenskommelsens enbart en effektivisering av de årliga förhandlingarna eller kommer man även se märkbara skillnader i hyreshöjningarna? (jämfört med om man inte hade haft trepartsöverenskommelsen)

Årets hyresförhandling

- Hur har årets hyresförhandlingar skiljt sig från tidigare års förhandlingar?
- Har ni använt trepartsöverenskommelsen under årets hyresförhandlingar?
 - Om ja:
 - Hur har trepartsöverenskommelsen tillämpats?
 - Har ni haft svårigheter med att applicera trepartsöverenskommelsen?
 - Vilka faktorer var man överens om? Vilka var man inte överens om?
 - Har trepartsöverenskommelsen använts för hela beståndet?

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

- Har trepartsöverenskommelsen underlättat hyresförhandlingarna under 2023?
- Har trepartsöverenskommelsen kortat ner förhandlingstiderna?
- Om nej:
 - Varför har inte Trepartsöverenskommelsen använts?
 - Har någon del av trepartsöverenskommelsen använts?
 - Finns det en viss faktor eller är det hela trepartsöverenskommelsen som har varit oanvändbart?
 - Har ni fått tillräcklig information för att kunna använda sig av trepartsöverenskommelsen?
 - Är er inställning att använda trepartsöverenskommelsen för framtida hyresförhandlingar?
- Är ni nöjda med årets hyresförhandlingar?
 - Om de anser att det var för låga hyreshöjningar
 - Är inte tanken att de glidande medelvärdena ska kompensera fastighetsägarnas ökade kostnader över de kommande åren?
- Vissa hyresförhandlingar har gjorts upp vid sidan av trepartsöverenskommelsen. Finns det någon problematik i att man har tecknat en överenskommelse men inte följer den?
- Har ni sett ett mönster i vilka aktörer som har frångått trepartsöverenskommelsen?

Kraven på framtidens överenskommelse, och prognos över framtiden.

Syftet med trepartsöverenskommelsen är att det ska underlätta förhandlingarna.

- Upplever ni att trepartsöverenskommelsen uppfyller sitt syfte?
- Är det en modell som endast fungerar i normala ekonomiska tider?
- Vad behöver utvecklas för att Trepartsöverenskommelsen ska fungera på lång sikt?
 - Hur når man dit?
- Vem anser ni är ansvarig för att trepartsöverenskommelsen utvecklas?
- Finns det en alternativ bättre lösning istället för än trepartsöverenskommelsen för en rättvis årlig hyreshöjning?
 - Är indexreglerade hyror ett alternativ?
- Vem anser ni är ansvarig för att trepartsöverenskommelsen används?

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

- Är det de centrala branschorganisationerna eller lokala aktörerna som är ansvarig för att trepartsöverenskommelsen används?
- Om lokala aktörer: Hur får man de lokala aktörerna att använda trepartsöverenskommelsen?
- Hur tror ni att en fungerande trepartsöverenskommelse skulle påverka förhandlingstiderna? Varför?
- Har ni haft tankar på att frånga förhandlingsordningen?
 - Hade ni kunnat se något tillfälle där detta skulle bli utfallet av en förhandling?
- Vilken påverkan kan oberoende tvistlösning ha på hyresförhandlingssystemet?

Stor del av det oberoende tvistlösningsförfarandet bygger på att parterna ska kunna bestämma vad som ska gälla för förfarandet. Därmed förutsätts inte skiljemannen ange några skäl för sin rekommendation, om inte parterna har avtalat om något annat.

- Är det viktigt att skiljemannen anger skälen för sin rekommendation för att öka parternas förståelse om vad hyreshöjningarna ska baseras på?
- Tror ni att skälen kommer få en styrande roll för hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas?
- Hur tror du att hyrorna förhandlas om 5–10 år?
- Är trepartsöverenskommelsen framtiden för de årliga hyresförhandlingarna? Varför?

Bilaga 2: Intervjufrågor till Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytt

Personliga frågor

- Kan du berätta vem du är?
- Vad har du för roll på företaget?
 - Hur länge har du haft den rollen?

Trepartsöverenskommelsen

- Har det generellt funnits ett behov av en överenskommelse för hyresförhandlingar?
- Hur var er inställning till trepartsöverenskommelsen när den presenterades? Skiljer sig er inställning idag jämfört med när den presenterades?
- Kan du utveckla hur ni tolkar att trepartsöverenskommelsen ska användas? Har ni någon egen vägledning?
- Vilka fördelar ser ni med trepartsöverenskommelsen i dess nuvarande form?
- Vilka brister ser ni med trepartsöverenskommelsen i dess nuvarande form?
- Innebär trepartsöverenskommelsens enbart en effektivisering av de årliga förhandlingarna eller kommer man även se märkbara skillnader i hyreshöjningarna? (jämfört med om man inte hade haft trepartsöverenskommelsen)

Årets hyresförhandling

- Hur har årets hyresförhandlingar skiljt sig från tidigare års förhandlingar?
- Har era medlemsbolag använt sig av trepartsöverenskommelsen under årets hyresförhandlingar?
 - Om ja:
 - Hur har era medlemsföretag tillämpat trepartsöverenskommelsen? Har de följt er vägledning?
 - Har ni haft svårigheter att få de lokala aktörerna att tillämpa trepartsöverenskommelsen? Vad beror det på?
 - Vilka faktorer var man överens om? Vilka var man inte överens om?
 - Har det funnits ett gemensamt synsätt (treparten emellan) på hur modellen ska tolkas?
 - Hur många av årets förhandlingar har gått efter trepartsöverenskommelsen?
 - Har trepartsöverenskommelsen underlättat hyresförhandlingarna under 2023?

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

- Har trepartsöverenskommelsen kortat ner förhandlingstiderna?
- Om nej:
 - I de fall trepartsöverenskommelsen inte har använts, varför har överenskommelsen inte använt?
 - Finns det en viss faktor eller är det hela trepartsöverenskommelsen som har varit oanvändbart?
 - Finns det förhandlingar där delar av trepartsöverenskommelsen har använts?
 - Har era medlemmar fått tillräcklig information för att kunna använda sig av trepartsöverenskommelsen?
 - Är er inställning att använda trepartsöverenskommelsen för framtida hyresförhandlingar?
- Är ni nöjda med årets hyresförhandlingar?
 - Om de anser att det var för låga hyreshöjningar: Är inte tanken att de glidande medelvärdena ska kompensera fastighetsägarnas ökade kostnader över de kommande åren?

Vissa hyresförhandlingar har gjorts upp vid sidan av trepartsöverenskommelsen.

- Finns det någon problematik i att man har tecknat en överenskommelse men inte följer den?
- Har ni sett ett mönster i vilka aktörer som har frångått trepartsöverenskommelsen?

Kraven på framtidens överenskommelse, och prognos över framtiden.

Syftet med trepartsöverenskommelsen är att det ska underlätta förhandlingarna samt att ge en jämnare hyresutveckling.

- Upplever ni att trepartsöverenskommelsen uppfyller sitt syfte?
- Är det en modell som endast fungerar i normala ekonomiska tider?
- Vad behöver utvecklas för att trepartsöverenskommelsen ska fungera på lång sikt?
 - Hur når man dit?
- Vem anser ni som ansvarig för att trepartsöverenskommelsen utvecklas?
- Finns det en alternativ bättre lösning istället för än trepartsöverenskommelsen för en rättvis årlig hyreshöjning?
 - Är indexreglerade hyror ett alternativ?

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

- Vem anser ni är ansvarig för att trepartsöverenskommelsen används?
- Är det de centrala branschorganisationerna eller lokala aktörerna som är ansvarig för att trepartsöverenskommelsen används?
 - Om lokala aktörer: Hur får man de lokala aktörerna att använda trepartsöverenskommelsen?
- Hur tror ni att en fungerande trepartsöverenskommelse skulle påverka förhandlingstiderna? Varför?
- Vilken påverkan kan oberoende tvistlösning ha på hyresförhandlingssystemet?

Stor del av det oberoende tvistlösningsförfarandet bygger på att parterna ska kunna bestämma vad som ska gälla för förfarandet. Därmed förutsätts inte skiljemannen ange några skäl för sin rekommendation, om inte parterna har avtalat om något annat.

- Är det viktigt att skiljemannen anger skälen för sin rekommendation för att öka parternas förståelse om vad hyreshöjningarna ska baseras på?
 - Tror ni att skälen kommer få en styrande roll för hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas?
- Hur tror du att hyrorna förhandlas om 5–10 år?
- Är trepartsöverenskommelsen framtiden för de årliga hyresförhandlingarna? Varför?

Bilaga 3: Intervjufrågor till Hyresgästföreningen

Personliga frågor

- Kan du berätta vem du är?
- Vad har du för roll på företaget?
 - Hur länge har du haft den rollen?

Trepartsöverenskommelsen

- Har det generellt funnits ett behov av en överenskommelse för hyresförhandlingar?
- Hur var er inställning till trepartsöverenskommelsen när den presenterades? Skiljer sig er inställning idag jämfört med när den presenterades?
- Kan du utveckla hur ni tolkar att trepartsöverenskommelsen ska användas? Har ni någon egen vägledning?
- Vilka fördelar ser ni med trepartsöverenskommelsen i dess nuvarande form?
- Vilka brister ser ni med trepartsöverenskommelsen i dess nuvarande form?
- Innebär trepartsöverenskommelsens enbart en effektivisering av de årliga förhandlingarna eller kommer man även se märkbara skillnader i hyreshöjningarna? (jämfört med om man inte hade haft trepartsöverenskommelsen)

Årets hyresförhandling

- Hur har årets hyresförhandlingar skiljt sig från tidigare års förhandlingar?
- Har era medlemsbolag använt sig av trepartsöverenskommelsen under årets hyresförhandlingar?
 - Om ja:
 - Hur har trepartsöverenskommelsen tillämpats?
 - Har ni haft svårigheter med den lokala tillämpningen av trepartsöverenskommelsen?
 - Har det funnits ett gemensamt synsätt (treparten emellan) på hur modellen ska tolkas?
 - Vilka faktorer var man överens om? Vilka var man inte överens om?
 - Har trepartsöverenskommelsen underlättat hyresförhandlingarna under 2023?
 - Har Trepartsöverenskommelsen kortat ner förhandlingstiderna?
 - Om nej:

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

- I de fall Trepartsöverenskommelsen inte har använts, varför har överenskommelsen inte använt?
 - Finns det en viss faktor eller är det hela trepartsöverenskommelsen som har varit oanvändbart?
 - Finns det förhandlingar där delar av trepartsöverenskommelsen har använts?
 - Har era hyresförhandlare fått tillräcklig information för att kunna använda sig av trepartsöverenskommelsen?
 - Är er inställning att använda trepartsöverenskommelsen för framtida hyresförhandlingar?
- Är ni nöjda med årets hyresförhandlingar?
 - Om de anser att det var för låga hyreshöjningar: Är inte tanken att de glidande medelvärdena ska kompensera fastighetsägarnas ökade kostnader över de kommande åren?

Vissa hyresförhandlingar har gjorts upp vid sidan av trepartsöverenskommelsen.

- Finns det någon problematik i att man har tecknat en överenskommelse men inte följer den?
- Har ni sett ett mönster i vilka aktörer som har frångått trepartsöverenskommelsen?

Kraven på framtidens överenskommelse, och prognos över framtiden.

Syftet med trepartsöverenskommelsen är att det ska underlätta förhandlingarna samt att ge en jämnare hyresutveckling.

- Upplever ni att trepartsöverenskommelsen uppfyller sitt syfte?
- Är det en modell som endast fungerar i normala ekonomiska tider?
- Vad behöver utvecklas för att trepartsöverenskommelsen ska fungera på lång sikt?
 - Hur når man dit?
- Vem anser ni som ansvarig för att trepartsöverenskommelsen utvecklas?
- Finns det en alternativ bättre lösning istället för än trepartsöverenskommelsen för en rättvis årlig hyreshöjning?
 - Är indexreglerade hyror ett alternativ?
- Vem anser ni är ansvarig för att trepartsöverenskommelsen används?
- Är det de centrala branschorganisationerna eller lokala aktörerna som är ansvarig för att trepartsöverenskommelsen används?

Trepartsöverenskommelsen – framtidens metod för årlig justering av bostadshyror?

- Om lokala aktörer: Hur får man de lokala aktörerna att använda trepartsöverenskommelsen?
- Hur tror ni att en fungerande trepartsöverenskommelse skulle påverka förhandlingstiderna? Varför?
- Vilken påverkan kan oberoende tvistlösning ha på hyresförhandlingssystemet?

Stor del av det oberoende tvistlösningsförfarandet bygger på att parterna ska kunna bestämma vad som ska gälla för förfarandet. Därmed förutsätts inte skiljemannen ange några skäl för sin rekommendation, om inte parterna har avtalat om något annat.

- Är det viktigt att skiljemannen anger skälen för sin rekommendation för att öka parternas förståelse om vad hyreshöjningarna ska baseras på?
 - Tror ni att skälen kommer få en styrande roll för hur trepartsöverenskommelsen ska tolkas?
- Hur tror du att hyrorna förhandlas om 5–10 år?
- Är Trepartsöverenskommelsen framtiden för de årliga hyresförhandlingarna? Varför?