

Svårtolkad trepartsöverenskommelse skapar låsningar i de årliga hyresförhandlingarna

Av: Hampus Jansson och Filip Nilsson

Sedan 2011 har det inte funnits några grunder för vad de årliga hyresförhandlingarna mellan fastighetsbolag och Hyresgästföreningen ska baseras på. Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna har därför tagit fram trepartsöverenskommelsen, ett verktyg som var tänkt att underlätta för parterna i hyresförhandlingarna.

Trepartsöverenskommelsen består av fem faktorer som ska ligga till grund för årliga hyresjusteringarna. Faktorerna utgörs av:

- Taxebundna avgifter
- Förvaltnings- och underhållskostnader
- Räntor
- BNP per capita och BNP
- KPIF-H

Studien visar att aktörer på hyresmarknaden anser att det har funnits ett behov av en överenskommelse för de årliga hyresförhandlingarna. En bidragande faktor till att parterna har haft svårt att komma överens vid hyresförhandlingar är att det saknas möjlighet för bostadsbolagen att agera när Hyresgästföreningen är ovilliga att förhandla. Respondenterna anser därmed att Hyresgästföreningen har ett "veto" i hyresförhandlingarna genom att de inte behöver godta en förhandlingslösning. Istället kan de agera passivt vilket innebär att bostadsbolagen till sist tvingas acceptera Hyresgästföreningens bud.

Parterna hade inställningen att använda trepartsöverenskommelsen under årets förhandlingar. Väl vid förhandlingsbordet stod det klart att trepartsöverenskommelsen var oanvändbar. Anledningen var att parterna hade tolkat överenskommelsen på olika sätt. Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan anser att överenskommelsens faktorer ska ligga till grund för att kunna beräkna sig fram till en rimlig hyresjustering medan

Hyresgästföreningen endast anser att faktorerna ska avgränsa vilket sifferunderlag som ska vara ingångsvärden i de årliga hyresförhandlingarna. Hyresgästföreningen menar att det inte går att räkna fram ett förhandlingsresultat. Rådande ekonomiska förutsättningar och skilda tolkningar av trepartsöverenskommelsen har bidragit till en hög konfliktnivå mellan parterna.

Parterna är överens om att trepartsöverenskommelsen är oanvändbar så länge det inte finns en gemensam syn på hur faktorerna ska tolkas. Studien visar att det finns en vilja hos parterna att utveckla överenskommelsen men de har olika syn på hur den slutgiltiga tolkningen ska se ut. Eftersom parterna har skilda ekonomiska intressen, menar författarna att det kommer vara svårt för parterna att nå en gemensam tolkning. Kan inte parterna kan enas om en gemensam tolkning har respondenterna föreslagit olika lösningar på hur hyror bör justeras. Aktörernas inställning till alternativa lösningar beror på deras tidigare erfarenheter av förhandlade hyresjusteringar och egna intressen.

Eftersom parterna har skilda ekonomiska intressen, menar författarna att det kommer vara svårt för parterna att nå en gemensam tolkning. Istället anser författarna att ett lagstadgat kombinerat index är ett effektivare sätt att årligen justera hyror.

Indexet ska baseras på de trepartsöverenskommelsens fem faktorer samt ytterligare en faktor för löneutveckling för att ta hänsyn till hyresgästens ekonomiska förutsättningar. På så sätt bidrar det till en jämnare och rättvisare hyresjustering, jämför parternas intresse vid de årliga hyresjusteringarna och minskar transaktionskostnader kopplat till hyresförhandlingar.