

Förhandlingsrapport 2008

förhandlingar om 2008 års hyror med allmännyttiga bostadsföretag
14 maj 2008



Innehållsförteckning:

1. Förbundsstyrelsens förhandlingsriktlinjer.....	3
2. Regionala förhandlingskonferenser	4
3. Påkallanden och yrkanden.....	4
4. Utfallet av förhandlingarna	4
5. Förhandlingsresultatet i siffror	4
5.1 Förhandlingsresultatet i regionerna (14/5 2008)	4
6. Hyrestvister i Hyresmarknadskommittén (Hmk).....	5
6.1 Av Hmk avgjorda hyrestvister	5
6.2 Ärenden som behandlats ”Hmk light”	5
6.3 Återförvisade ärenden till fortsatta lokala förhandlingar	6
7. Erfarenheter från förhandlingsomgången	6
8. Enkät om den gemensamma kvalitetsnivån	7
9. Sammanfattande slutsatser	7

Förhandlingsrapport 2008

1. Förbundsstyrelsens förhandlingsriktlinjer

Som grund för förhandlingarna om 2008 års hyror har legat de förhandlingsriktlinjer som förbundsstyrelsen antog den 18 juni 2007 och som kan sammanfattas i följande sex punkter.

- Det övergripande målet för förhandlingarna om 2008 års hyror är att hyrorna ska öka mindre än den allmänna kostnadsutvecklingen (konsumentprisindex, KPI) och att hyrans andel av disponibel inkomst ska minska.
- Hyresgästföreningen skall i hyresförhandlingarna ifrågasätta och begära redovisning av de kostnader som inte kan anses utgöra bostadsföretagets långsiktiga självkostnader för att bygga och förvalta bostäder.
- Hyresgästföreningen ska i förhandlingarna belysa varje enskilt företags utveckling vad gäller ekonomi och förvaltningseffektivitet under de tre senaste åren och företaget ska jämföras med minst tre andra företag.
- Hyresgästföreningen skall på varje ort inleda arbetet med systematisk hyressättning som omfattar hyrorna hos både allmännyttiga och privata hyresvärdar. Där det finns behov och tillräckligt underlag för detta bör differentierade hyresförändringar genomföras i förhandlingarna om 2008 års hyror.
- Hyresgästföreningen skall kräva att få förhandla om nyproduktionshyror. Förhandlingar och överenskommelser om nyproduktionshyror skall ske i enlighet med förbundsstyrelsens riktlinjer.
- Verksamhetsrådet för förhandlingar har i uppdrag att sköta samordningen av 2008 års förhandlingar. Förhandlingarna samordnas i tiden så att negativa ”smitteeffekter” kan undvikas. Dessutom bör flerårsuppgörelser undvikas för att ge möjlighet till årlig avstämning av bostadsföretagens ekonomi.

Med anledning av riktlinjerna kan generellt sägas att ambitionen från regionernas sida att följa förbundsstyrelsens förhandlingsriktlinjer i det lokala förhandlingsarbetet varit mycket stor. Av rapporter från regionerna framgår att det pågår ett relativt omfattande hyressättningsarbete i de allmännyttiga bostadsföretagen. Hyressättningsdiskussioner pågår också lokala hyreskommittéer.

Ekonomiska analyser och benchmarking mellan företagen har förekommit i stor omfattning medan förhandlingar om nyproduktionshyror inte sker med alla allmännyttiga bostadsföretag. Den samordningsroll som åvilat Verksamhetsrådet har fungerat väl.

2. Regionala förhandlingskonferenser

Upptakten till årets förhandlingsomgång utgjordes av tre regionala konferenser som anordnades av Verksamhetsrådet för förhandlingar och vid vilka anställda förhandlare och förtroendevalda deltog. Konferenserna hölls i september i Jönköping, Västerås och Stockholm och samlade ett hundratal deltagare. Konferenserna ägnades huvudsakligen till att gå igenom förhandlingsriktlinjerna men det gavs också utrymme åt information och diskussioner om den kommande förhandlingsomgången.

3. Påkallanden och yrkanden

Påkallandena om förhandlingar från de allmännyttiga bostadsföretagens sida skedde relativt sent. Först i början av december hade flertalet företag påkallat. Genomsnittsyrkandet för hela landet uppgick till knappt 4 procent från den 1 januari 2008. Från Hyresgästföreningens regioner förekom inga påkallanden och i väldigt få fall redovisades några motyrkanden inför förhandlingen.

4. Utfallet av förhandlingarna

Enligt Konjunkturinstitutets bedömning i februari blir inflationen för hela 2008 3,2 % Med hänsyn till att den genomsnittliga hyresförändringen stannar vid 2,3 % är detta mål uppnått med råge. Alla regioner ligger under den förväntade inflationen. Också målet om hyrans andel av inkomsten kommer att uppnås.

Samordningen har fungerat tämligen väl bland annat genom de regelbundna telefonkonferenserna, som hölls särskilt i början av förhandlingsomgången. Det bör dock nämnas att det skapade missnöje då en region träffade överenskommelser på relativt hög nivå tidigt i förhandlingsomgången.

5. Förhandlingsresultatet i siffror

Det genomsnittliga hyreskravet från bostadsföretagen före förhandling var knappt 4% vilket ska jämföras med förhandlingsresultatet som stannade på 2,3 % hyreshöjning i genomsnitt för hela landet. Det får betraktas som ett bra resultat. Den genomsnittliga höjningen håller sig väl inom den förväntade inflationen på 3,2 % för 2008.

Det ska dock noteras att skillnaderna mellan orter, regioner och även inom bostadsbestånden kan vara ganska stora.. Det senare beroende på de den inbördes förändring i hyressättningen som skett inom många bostadsföretag.

Av tabellen nedan framgår att förhandlingsresultatet mellan regionerna varierar mellan 1,8 % i Region Norrland och 2,97 % i Region Norra Skåne.

5.1 Förhandlingsresultatet i regionerna (14/5 2008)

	Region	Antal lägenheter	Hyresvärdens yrkande	Överenskommelse i procent
1	Norrland	46 575	4,60%	1,84%
2	Aros-Gävle	69 077	3,60%	2,31%
3	Stockholm	178922	4,07%	2,15%
4	Mitt	101 722	3,94%	2,51%
5	Öst	45 187	3,83%	2,71%
6	Västra Sverige	89 849	4,03%	1,95%
7	Bohus-Älvsborg/Skaraborg	42 155	4,18%	2,57%
8	Småland-Blekinge	67 323	3,67%	2,33%
9	Norra Skåne	54603	4,39%	2,97%
10	Södra Skåne	42113	4,32%	2,83%
		737 526	4,03%	2,34%

Utförligare förhandlingsstatistik finns redovisad på Hyresgästföreningens hemsida www.hyresgastforeningen.se

6. Hyrestvister i Hyresmarknadskommittén (Hmk)

Den metod som Hmk införde i samband med förhandlingarna om 2007 års hyror har tillämpats också i den här förhandlingsomgången. Metoden, som i dagligt tal kallas ”Hmk light”, betyder att det ska genomföras en obligatorisk, informell medling innan en hyrestvist formellt kan anhängiggöras i kommittén. För medlingen svarar tjänstemän vid Sabo:s respektive Hyresgästföreningens huvudkontor. Genom detta förfarande har nio ärenden behövt avgöras av Hmk vilket är några fler än under den förra förhandlingsomgången. Totalt har hittills 264 överenskommelser om hyror träffats genom lokala och centrala förhandlingar avseende 2008 års hyror.

6.1 Av Hmk avgjorda hyrestvister

Bostadsföretag	Hyresgästförening
AB Ronnebyhus	Region Småland-Blekinge
AB Skövdebostäder	Region Bohus-Älvsborg/Skaraborg
Värmdöbostäder AB	Region Stockholm
Bostäder i Borås	Region Bohus-Älvsborg/Skaraborg
Kalmarhem AB	Region Småland-Blekinge
Östersundsboostäder AB	Region Norrland
AB Strömstadbyggen	Region Bohus-Älvsborg/Skaraborg
Stadsholmen AB	Region Stockholm
Åmål Kommunfast. AB	Region Bohus-Älvsborg/Skaraborg

6.2 Ärenden som behandlats ”Hmk light”

Bostadsföretag	Hyresgästförening
Karlstad Bostads AB	Region Mitt
Kumla Bostäder AB	Region Mitt
Ljusnarsbergs Fastigh AB	Region Aros-Gävle
Haninge Bostäder AB	Region Stockholm
Bostads AB Poseidon	Region Västra Sverige
AB Ystadbostäder	Region Södra Skåne
Nybro Bostads AB	Region Småland-Blekinge
AB Övikshem	Region Norrland
Flen Bostads AB	Region Mitt
Eda Bostads AB	Region Mitt
Edshus AB	Region Bohus-Älvsborg/Skaraborg
Eksjöbostäder AB	Region Småland-Blekinge

6.3 Återförvisade ärenden till fortsatta lokala förhandlingar

Bostadsföretag	Hyresgästförening
Valbohem AB	Region Bohus-Älvsborg/Skaraborg
AB Össebyhus	Region Stockholm

7. Erfarenheter från förhandlingsomgången

- Genom sena påkallanden försköts förhandlingarna i tiden så att hyreshöjningarna inte kunde träda i kraft den 1 januari. För att slippa retroaktiva hyror har delegationerna tvingats acceptera nivåhöjningar vilket de flesta uppfattar som negativt.
- Självkostnadsfrågan har varit den stora stöttestenen i många förhandlingar. Knappast några bostadsföretag vill ens höra talas om att företagen ska bedrivas till självkostnad. Än mindre går det att komma överens om vad som ska anses utgöra företagets självkostnad.
- Höjningar av el- och fjärrvärmepreiser och taxor för VA och avfallshantering har i många av förhandlingarna utgjort grund för hyreshöjning.
- Det höjda ränteläget har märkts tydligt i synnerhet i företag med en stor andel rörlig ränta.
- Effekter av det slopade räntebidragen har märkts i vissa förhandlingar.
- I vissa företag har effekten av omläggning från fastighetsskatt till fastighetsavgift inneburit ökade kostnader i stället för tvärtom.
- Åtskilliga överenskommelser innebär differentierade hyresförändringar i högre eller lägre grad.

- Problemet med att företag hävdar att vissa poster ”inte är förhandlingsbara” med hänvisning till sina ägardirektiv har förekommit relativt flitigt också i denna förhandlingsomgång.
- Endast ett fåtal flerårsöverenskommelser har träffats.
- De tidigare träffade flerårsöverenskommelserna har i de allra flesta fall visat sig inte överstiga 2008 års genomsnittliga höjning
- Förhandlingsrelationerna till bostadsföretagen beskriver regioner i regel som konstruktiva och bra. Det finns dock undantag vilket gjort förhandlingarna i dessa fall besvärliga. Detsamma gäller företag som inte har kompetens vare sig i sakfrågorna eller förhandlingsmässigt.

8. Enkät om den gemensamma kvalitetsnivån

En enkät har gjorts i regionerna om hur kvalitetskriterier som gäller för det professionella förhandlingsstödet uppfylls i de kollektiva förhandlingarna. Av enkätresultatet framgår att kriterierna uppfylls väl i många avseenden och mindre väl i andra. Enkäten kommer att ligga till grund för de förbättringar som behöver göras. Det kan tilläggas att förbundsstämman 2008 kommer att ta ställning till ett förslag om att kvalitetskriterierna ska omfatta också de förtroendevaldas roll i förhandlingsverksamheten.

9. Sammanfattande slutsatser

Förhandlingsresultatet får betraktas som godkänt. Bostadsföretagens krav har i stort sett halverats. I genomsnitt understiger överenskommelserna den prognos för inflationen som konjunkturinstitutet gör för hela 2008.

Därmed har ett av förbundsstyrelsens mål uppnåtts. Också hyrans andel av den disponibla inkomsten sjunker vilket var ett annat mål. Det finns dock fortfarande många företag där hyrorna är för höga bland annat som en följd av att hyresrätten är missgynnad av staten. Förhandlingsomgången har inte inneburit några genombrott då det gäller att kunna förhandla på företagets självkostnader. Tvärtom hårdnar företagets attityd i den här frågan. Det kanske inte är något att förundras över med hänsyn till det ringa politiska stöd som finns för att låta hyresgästerna, liksom de andra boendegrupperna, bo till självkostnad.

Slutligen kan konstateras att det frivilliga, kollektiva förhandlingssystemet åter visat sig klara sin uppgift. Hyrorna för mer än 700.000 bostäder har fastställts inom det allmännyttiga bostadsbeståndet. Förutom förhandlingarna med dessa företag, har överenskommelser träffats för hela den privata hyresmarknaden med i grova drag lika många lägenheter.

Förhandlingsöverenskommelserna har, förutom i några fall, kunnat träffas lokalt vilket är helt avgörande för att detta stora förhandlingsmaskineri ska fungera.