



## PLATTFORM FÖR LOKALT TREPARTSSAMARBETE PÅ HYRESMARKNADEN



# FÖRORD

SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen är ense om att hyresrätten och dess konkurrenskraft behöver utvecklas. Den 25 januari 2001 träffade parterna den så kallade trepartsöverenskommelsen som utgångspunkt för ett gemensamt agerande. Vi var överens om att ett väl fungerande hyressättningsystem är en central fråga för hyresrättens framtid. För att genomföra detta skulle lokala hyreskommittéer initieras med representanter för Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och kommunala bostadsföretag. Vi var också överens om att bilda opinion för likvärdiga skattemässiga förutsättningar och att arbeta med frågor kring IT, miljö, trygghet och hyresgästinflytande. Målsättningen var att hyresboendet skall vara ett minst lika attraktivt boende som andra upplåtelseformer.

Trepartssamarbetet har nu fungerat i mer än 10 år. Samarbetet fortsätter på nationell nivå och vi vill gärna att det utvecklas än mer på lokal nivå. Med denna plattform för lokalt trepartssamarbete vill vi inspirera till gemensamt arbete på lokal nivå för att utveckla hyresrätten och stärka dess konkurrenskraft. På nationell nivå avser vi att stödja detta arbete genom att erbjuda möjligheter till erfarenhetsutbyte i olika former.

Stockholm i juni 2011

Reinhold Lennebo  
*Fastighetsägarna*

Barbro Engman  
*Hyresgästföreningen*

Kurt Eliasson  
*SABO*

# PLATTFORM FÖR LOKALT TREPARTS-SAMARBETE PÅ HYRESMARKNADEN



## Arbete med systematisk hyressättning

Den svenska modellen på hyresmarknaden bygger på bruksvärdesystemet och kollektiva hyresförhandlingar. Det är de lokala parterna som har ansvaret för hyressättningen. Detta lyfts särskilt fram i förarbetena till de nya reglerna i hyreslagen, enligt vilka förhandlade hyror blir normerande oavsett vem som är fastighetsägare. I ett lokalt trepartsarbete sätts inte hyrorna, det görs mellan förhandlingsordningens parter. Men ett trepartssamarbete kring hyressättningen är viktigt för att ta fram gemensamma och öppna principer för en hyressättning utifrån lägenheternas bruksvärde. På så sätt underlättas förhandlingarna och hyressättningen blir rättvis och transparent.

En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. De egenskaper som har betydelse är bland annat storlek, planlösning, utrustning, och ljudisolerings. Hiss, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice och förvaltningskvalitet, garage och biluppställningsplats värderas också. Också faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde.

En systematisk hyressättning innebär att hyrorna på en lokal hyresmarknad ska motsvara den standard och kvalitet som erbjuds och att lika egenskaper och prestationer ska värderas likvärdigt. På så sätt främjas en sund konkurrens mellan olika aktörer på hyresmarknaden. Det gemensamma arbetet med systematisk hyressättning kan t.ex. bestå av följande.

- ☞ Kartlägga hyresstrukturen på orten
- ☞ Genom enkäter kartlägga hyresgästernas allmänna värderingar av olika bruksvärdesfaktorer
- ☞ Ta fram underlag/modell för systematisk hyressättning med bruksvärdet som grund
- ☞ Kommunicera modellen för hyressättning med hyresgäster, hyresvärdar, media och hyresnämnder
- ☞ Förvalta/underhålla modellen för hyressättning
- ☞ Göra besiktningar av fastigheter
- ☞ Ta fram och förvalta datorstöd och databaser
- ☞ Ta fram underlag för mätning och värdering av förvaltningskvalitet
- ☞ Värdera olika modeller för lägenhetsunderhåll
- ☞ Ta fram modeller för tillval och frånval
- ☞ Ta fram modeller för individuell mätning och debitering

## Arbete för bättre boende

Som ledande aktörer på hyresmarknaden har vi ett gemensamt ansvar för att medverka till att på olika sätt skapa ett bättre boende i hyresrätt. Många frågor kan vi hantera själva mellan parterna, men det krävs också samarbete med andra aktörer. Det kan gälla kommunen, näringslivet eller den ideella sektorn. Frågor att arbeta med kan t.ex. vara följande.

- Trygga boendemiljöer, grannsamverkan
- Miljöfrågor i boendet, trafik, buller
- IT i boendet, stadsnät, valfrihet för TV- och bredbandstjänster
- Utveckla varierade boendeformer i hyresrätt
- Integration och sociala frågor
- Vård och omsorg i hemmet

## Arbete för rimliga taxor och avgifter

En allt större del av hyran ska täcka kostnader för taxor och avgifter. Fjärrvärme, VA m.fl. verksamheter drivs ofta av offentliga eller privata aktörer på marknader som präglas av monopol eller oligopol. Prissättningen måste därför bevakas noga och vi måste agera för rimliga taxor och avgifter. Det kan t.ex. ske genom ett utvecklat lokalt samarbete och agerande kring Nils Holgersson-undersökningen. Genom sitt planmonopol påverkar kommunen de ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter. Frågor att arbeta med kan t.ex. vara följande.

- Energiförsörjning och energieffektivisering
- VA
- Fjärrvärme
- El
- Avfallshantering
- Mark- och exploateringsavgifter

## Arbete för att stärka hyresrättens roll i kommunens utveckling

Hyresrätten har stor betydelse för en kommuns utveckling. En tillgång på hyresrätter skapar valfrihet i boendet, underlättar för människor att skaffa bostad där det finns jobb eller utbildning och bidrar till balans på bostadsmarknaden. Hyresmarknadens parter bör ta ansvar för att påvisa möjligheter och brister på den lokala bostadsmarknaden. Det kan gälla förutsättningar för att bygga nytt och hållbart. Men det kan också gälla problem med utsatta bostadsområden eller stort överskott på bostäder.

Tillsammans med kommun och andra aktörer kan parterna medverka till att stärka hyresrättens roll i kommunens utveckling. Frågor att arbeta med kan t.ex. vara följande.

- Stadsutveckling och hållbar utveckling, planfrågor
- Hyresrättens roll i bostadsförsörjningen
- Lokala förutsättningar för nyproduktion
- Förnyelse av miljonprogramsområden
- Hållbara strategier på vikande marknader
- Balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna



# ORGANISERING AV LOKALT TREPARTSSAMARBETE

Lokalt trepartssamarbete bedrivs av Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och det kommunala bostadsföretaget. Det kan t.ex. handla om gemensamt utrednings-, utvecklings- och påverkansarbete. Syftet är att utveckla boendet i hyresrätt och stärka hyresrättens konkurrenskraft. Vilka konkreta frågor man ska arbeta med och i vilka former arbetet ska bedrivas beslutas lokalt på varje ort.

I överenskommelsen från 2001 används begreppet hyreskommitté för det lokala trepartssamarbetet. Begreppet har kommit att ifrågasättas. Dels för att det kan misstolkas som att det är kommittén som sätter hyror. Dels för att samarbetet bör gälla mer än hyressättningsfrågor. Begrepp som kan användas i stället är bostadskommitté eller hyresbostadskommitté. Eller så kan det kallas för trepartssamarbete.

Syftet med ett lokalt trepartssamarbete är att stärka hyresrättens konkurrenskraft och utveckla boendet i hyresrätt. Samarbetet kan ske i mer eller mindre formella former.

Det lokala samarbetet på hyresmarknaden har en viktig roll för att utveckla gemensamma förhållningsätt kring hyressättning och ta fram förslag på gemensamt agerande i olika frågor. Men kommittén är inget beslutsorgan utan ger bara rekommendationer. Beslut fattas av respektive organisation och i överenskommelser mellan förhandlingsordningens parter.

Även om det lokala samarbetet inte är ett beslutsorgan är det viktigt att det, inte minst i hyressättningsarbetet, har stor legitimitet och öppenhet. Detta arbete påverkar i hög grad både hyresgäster och hyresvärdar och måste ske med stort ansvarstagande och hög kvalitet. Respektive organisation bör därför representeras av ledande företrädare och gemensamma rekommendationer beslutas i konsensus. Arbetet bör också präglas av kontinuitet och långsiktighet



## PLATTFORM FÖR LOKALT TREPARTS-SAMARBETE PÅ HYRESMARKNADEN

SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen bedriver sedan 10 år ett nationellt trepartssamarbete för att utveckla hyresrätten och förbättra dess villkor. Med plattformen för lokalt trepartssamarbete vill vi inspirera till ett arbete också på kommunal nivå. Det handlar till stor del om att ta ansvar för en systematisk hyressättning på orten. Andra viktiga frågor är att skapa ett bättre boende i hyresrätt, att bevaka taxor och avgifter och agera mot orimliga höjningar samt att stärka hyresrättens roll i kommunens utveckling.

