

Handläggare

MH

Datum

2012-02-13

Fastighetsägarna har strandat - frågor & svar

Varför har Fastighetsägarna Stockholm strandat hyresförhandlingarna?

Fastighetsägarföreningen Stockholm (FÄF) och Hyresgästföreningen har under hösten träffats vid ett par tillfällen för att förhandla fram ett ramavtal, en rekommendation till de privata fastighetsägare som har fastigheter i Stockholms stad. FÄF har utgått ifrån läget i sina hyreskrav som har varierat mellan 2,5 % och 6,9 % beroende på var i staden fastigheten är belägen. Så sent som i början av januari hade FÄF inte justerat sitt krav utan låg fast på sitt höga ursprungsyrkande, detta trots att förhållandena i omvärlden och ekonomin försämrats drastiskt med bland annat avsevärt lägre inflations- och ränteprogno- ser.

Hyresgästföreningen har tagit ansvar för förhandlingarna genom att närma sig motparten i förhoppning om att komma överens. Hyresgästföreningens senaste krav (på mellan 1,5 % och 2,3 %) var ett motbud till FÄF:s andra yrkande om 2,3 % och 4,99 %. Istället för att fortsätta förhandla för att nå ett ramavtal valde FÄF att stranda förhandlingarna med Hyresgästföreningen.

I Fastighetsägarnas yrkande tas enbart hänsyn till läge, där centralt belägna fastigheter ska få en kraftig hyreshöjning enbart i egenskap av var det befinner sig. För Hyresgästföreningen är det viktigt att hyrorna justeras efter kvalitet i förvaltningen, befintliga hyresnivåer, fastigheternas karaktär, modernitetsgrad och område.

Vad händer nu?

Nu börjar årets förhandlingar med de privata fastighetsägarna. I och med att parterna inte kunde komma överens om ett ramavtal är förhandlingarna inte längre förhandlingsdelegationen för det privata beståndet i Stockholms stads ansvar. De flesta fastighetsägare har hållit en låg profil och väntat in resultatet i förhandlingarna om ram-

avtal, men nu när de förhandlingarna har strandat kommer många att så fort som möjligt vilja boka in förhandlingsmöten med Hyresgästföreningen. Att förhandlingarna om ramavtal har avslutats utan en uppgörelse betyder alltså inte förhandlingarna om de faktiska hyrorna har strandat, bara att det inte finns en gemensam överenskommelse att basera årets förhandlingar på.

Hur ser Hyresgästföreningen på årets förhandlingar?

Hyresgästföreningen vill verka för en fungerande hyresstruktur i Stockholms stad som speglar hyresgästernas värderingar, tryggar besittningsrätten och stimulerar till nyproduktion och god förvaltning.

Årets förhandlingar sker i en tid då konjunkturen vänder nedåt liksom räntorna, samtidigt som kapitalägare letar efter trygga investeringar. Hyresrätten är mot bakgrund av det en mycket attraktiv och lönsam affär. Detta samtidigt som löneökningarna blir blygsamma och inflationen låg och många hyresgäster tvingas dra ner på sina kostnader. Att i ett sådant läge lägga ytterligare sten på börda med höga hyresökningar är både oskäligt och oansvarigt. Därför menar Hyresgästföreningen att Fastighetsägarnas slutbud är oacceptabelt. Fastighetsägarna rekommenderar nu sina medlemmar att yrka i enlighet med slutbudet. Detta innebär att förhandlingarna på sina håll kommer att bli komplicerade och utdragna.

Ska inte de privata fastighetsägarna följa allmännyttan?

I och med den nya lagstiftningen är alla förhandlade hyror normerande, och allmännyttan på orten har inte längre någon särställning i förhållande till andra ägare. Däremot har två av tre allmännyttiga bolag i Stockholms stad i skrivande stund gjort upp med Hyresgästföreningen om 2012 års hyror. Detta innebär att en betydande del av Stockholm stads hyror är förhandlade och får anses ha en viss vikt i årets förhandlingar. Utgångspunkten för förhandlingarna med allmännyttan har varit en uppskattning av bolagets kostnader och behov vilket sedan har resulterat i ett generellt uttag på 2,0 respektive 2,05 %. Med hänsyn taget till bedömningar av bruksvärden på fastighetsnivå har sedan höjningen fördelats olika över beståndet för att bättre spegla bruksvärdet.

Samtidigt visar utredningar att det privata beståndet generellt har högre hyror än jämförbara lägenheter i allmännyttan men med en lägre förvaltningskvalitet hos många aktörer. När det privatägda be-

ståndet nu med den nya lagstiftningen förhandlas på egna meriter är det viktigt att ta hänsyn till i fråga om vilka nivåer som kan bli aktuella för det privata beståndet. Här bevakar Hyresgästföreningen speciellt aspekter såsom förvaltningskvalitet och utgående hyror.

Fastighetsägarna pratar gärna om efterfrågestyrda hyror och att betalningsvilja ska få större genomslag. Är det innebörden av den nya lagen?

Enligt den nya lagen är bruksvärdessystemet intakt på så sätt att hyran fortfarande ska sättas som om marknaden var i balans. Bostadsbrist ska alltså inte tillåtas påverka hyresutvecklingen. Fastighetsägarna Sveriges långsiktiga mål är förhandlingssystemets avskaffande och införandet av marknadshyror vilket är varför man gärna ignorerar den delen av lagstiftningen som inte gynnar det egna syftet. Bruksvärdet är ett sätt att fastställa ett pris på den generella brukarens värdering av lägenheten och fastighetens beskaffenhet. Här ingår modernitetsgrad på kök och badrum, storlek och antal rum, fastighetsförvaltningens kvalitet, område och mycket annat.

Speglar dagens hyresstruktur bruksvärdet som det värderas av den generelle brukaren?

Både ja och nej. Hyrorerna i Stockholms stad har förhandlats lokalt med rådande system sedan 60-talet. Givetvis har det uppstått skevheter och orättvisor med tiden. Bruksvärdet är i hög grad baserat på fastigheternas byggår, vilket med dagens uppfattning om bruksvärde är ett allt för trubbigt instrument. Det var av det skälet som Hyresgästföreningen tillsammans med de allmännyttiga bolagen och Fastighetsägarna tog gemensamt initiativ till en systematisering av hyresstrukturen, den så kallade Stockholmsmodellen. Genom ett flerårigt arbete har parterna identifierat och kommit överens om de parametrar som ska värderas. Till grund för arbetet har legat en omfattande enkätundersökning bland hyresgästerna i Stockholms stad som genomfördes av Institutet för Bostadsforskning, IBF. Målet för arbetet med Stockholmsmodellen har varit att hyrorerna bättre ska spegla den generella brukarens värdering och att lika bruksvärden ska ge lika hyra.

Men hur kommer det sig att Stockholmsmodellen inte är införd?

Det fanns länge en samsyn mellan parterna om att det var utgående hyror som skulle fördelas inom modellen och att modellen skulle fasas in över flera år. Stockholmsmodellen skulle i sig inte innebära

ett ökat totalt hyresuttag från hyresgästerna. När parterna under våren 2011 fastslog poängsättningen var det sedan dags att komma överens om värdet på poängen. Då visade det sig att bolagen, både de allmännyttiga och de privata, hade ändrat sig och bröt därmed den tidigare överenskommelsen om en omfördelning av befintliga hyror. Istället skulle Stockholmsmodellen enligt Fastighetsägarna lanseras med ett ökat hyresuttag på ca 10-15 % från hyresgästerna plånböcker, något Hyresgästföreningen inte kunde acceptera. Det fick som konsekvens att förhandlingarna om modellen bröt samman. Eftersom det i dagsläget inte finns någon samsyn i frågan kan hyrornas fördelning inte baseras på den ena partens tolkning.

Så vad händer med Stockholmsmodellen?

Både Fastighetsägarna och tidigare de allmännyttiga bolagen har i sina yrkanden plockat ut lägesfaktorn ur modellen och baserar sina yrkanden enbart på det. Hyresgästföreningen menar att det förfarandet ger området för stor påverkan på hyran och att övriga faktorer i modellen försummas.

Hyresgästföreningen har istället försökt att återuppta centrala förhandlingar om modellen för att få till den struktur på hyresmarknaden som bättre speglar hyresgästernas värderingar. Om Hyresgästföreningen lyckas i den ambitionen återstår fortfarande mycket jobb med omfattande besiktningar av bostadsbeståndet i staden och att hitta en gemensam standpunkt i frågan om modellens poängvärde.

Ska Stockholm ha högre hyror än kranskommunerna och resten av landet?

Stockholm har redan högre hyror än de flesta kranskommuner och gentemot resten av landet. Ett viktigt begrepp i lagstiftningen om hyrorna är orsbsbegreppet. Det innebär kortfattat att hyrorna endast kan jämföras sinsemellan på orten. I praktiken innebär det att hyran i en ytterförort inte kan jämföras med eller relateras till en hyra i närliggande kranskommun, eftersom det är olika orter. Det är självklart att hyressättningen ska basera sig på de lokala förhållanden som gäller i respektive kommun, speciellt då hyresgästernas generella värderingar kan variera över kommungränserna.

Det är ju hårda förhandlingar varje år mellan er och Fastighetsägarna om hyreshöjningarna – varför är det särskilt svårt att komma överens i år?

I år är det andra året där vi förhandlar utifrån den nya lagen (Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler 2009/10:185) och Fastighetsägarna har i olika delar av landet valt att gå till nämnd för att pröva den nya lagstiftningen för att där försöka få genomslag för sin tolkning av lagen.

Hyresgästföreningen har från första början sagt att vi ska förhandla utifrån lagen, som stipulerar att hyran ska sättas som om marknaden var i balans, samt att vi i år står inför en lågkonjunktur som riskerar att slå hårt mot hyresgästernas plånböcker. De olika synsätten har varit oförenliga och vi hoppas och tror att många enskilda ägare delar vårt sätt att se på saken och vill tillsammans med oss ta ansvar för hyresrätten, hyresgästerna och samhällsekonomin.

Vad skulle konsekvenserna bli om Fastighetsägarnas yrkande gick igenom?

Det faktiska besittningsskyddet, alltså hyresgästens rätt och möjlighet att bo kvar, skulle försvagas då många hyresgäster, särskilt i innerstaden, skulle få minskade ekonomiska marginaler och i vissa fall tvingas att flytta. Det skulle också innebära att många privata fastighetsägare skulle få en intäktsökning utan att egentligen tillhandahålla någon förbättring av boendet vilket skulle sticka i ögonen på många hyresgäster. På det makroekonomiska planet skulle hyresökningarna bidra till inflationsökning i lågkonjunktur, samt menar vissa, bidra till ökade bostadsrättspriser och spå på tendenserna till bostadsbubbla som redan finns i Stockholm.

Det är andra året som ni möter de privata fastighetsägarna som självständig part, när kan vi förvänta oss att hyrorna är klara?

Nu blir det upp till förhandlarna och föreningarnas förhandlingsråd att försöka komma överens med de enskilda fastighetsägarna. Vi har skickat ut enkäter, vi kommer att göra besiktningar av fastigheter och vi kommer att granska alltifrån befintliga hyror till underhållsplaner. Det kommer att ta tid men vi är väl förberedda och har stor erfarenhet och kunskap om beståndet i Stockholms stad.