

HGF Stockholm stads föreningars synpunkter på Treparten vid möte 13/8-25

Sammanställt av Agneta Liljesköld (Södermalm) och Gunilla Roxby Cromvall
(Brännkyrka- Hägersten)

Allmänt om treparten

- Trepartsmodellen har fungerat dåligt eftersom parterna tolkat den olika och HGF tolkning har inte vunnit någon kraft i förhandlingarna.
- Innan Treparten hade vi betydligt lägre årliga hyreshöjningar, då kunde vi bl.a. diskutera förvaltningskvalité.
- Treparten ansågs vara bra – av politiska skäl, då hotet fanns om marknadshyra.
- Formellt kan Treparten sägas upp för 2026 (senast i oktober?). Vi måste därför agera snabbt med våra beslut.
- Bostadsbristen gör att marknadsekonomi vad gäller hyror inte fungerar. Bostadsbristen gynnar fastighetsbolagens höga hyror och vinster.
- Varför är inte fastighetsbolagens vinster med i de parametrar som ska beräknas?
- En överenskommelse som Treparten är det något som vi också inom HGF bär. Risken är stor att vi förlorar medlemmar när vi gått med på så stora ökningar av hyran.
- Allmännyttan har ett bostadssocialt ansvar, det har inte privata fastighetsägare och borde få genomslag i förhandlingarna.

Slutsats hur vi kan agerar nu?

- Ska vi säga upp Treparten och förhandla om en ny överenskommelse?
- Ska vi återgå till årliga förhandlingar med 1-årsavtal enligt hyreslagen som är baserat på bruksvärdet och förvaltningskvalité?

Utveckling av inkomst och hyror

Inkomstutvecklingen hos hyresgäster har minskat med 6 % reallöner. 80 % av pensionärerna får idag garantipension och de som har inkomstpension har endast fått 1 % ökning av pensionen. Matpriserna har ökat med 23%.

Hyrorna har de senaste åren gått upp med mellan 15%. – 16 %. Hyrorna går aldrig ner som andra produkter i samhället. De fortsätter att öka. Andra företag (i andra branscher) kompenserar konjunkturedgång med anpassade lägre priser för marknaden.

Siffrorna vi förhandlar om är låsta. Vinsten som bolagen gjort tas inte med, det tas inte med planer för fastighetsskötsel. Det stänger möjlighet till diskussion och förhandling.

Hyrorna som satts av skiljeman har blivit högre än de hyror som HGF förhandlat.

20 Fastighetsägarna gjorde 2023 25% vinst och 2024 17% i vinst.

Krav:

- Löne- och pensionsutvecklingen måste tillföras högre värde än vad Fastighetsägarna medger
- Fastighetsägarnas vinst måste uppvisas och påverka kravet på hyreshöjning.
- Förvaltningskvalité måste inverka på hyreshöjning.

De fem variablerna i Treparten

Det finns en stor otydlighet mellan variablerna. Hur viktar vi dom sinsemellan? Här har det blivit *stora problem med tolkningar*, där fastighetsägarna anser att de första är de som ska ligga till grund och visar bara *visst* intresse för hyresgästernas situation. Det senare har blivit att hyresgästernas situation knappt påverkat hyreshöjningen alls.

Faktorerna *BNP och inflation* bör tas bort, dessa finns redan i taxor underhåll och räntor.

Treparten innehåller en för hyresgästerna missgynnande beräkningsmodell i de fastighetsrelaterade nyckeltalen (*taxor, förvaltnings och underhållskostnaders samt ränta*) i steg 1. Då det är förändring över tid som mäts fås effekten att en höjd/ökad kostnad får fullt genomslag medan en minskad/sänkt kostnad får halva genomslaget.

Fastighetsförvaltning och underhållskostnader är en fråga som fastighetsägarna äger och som borde redovisas.

Prioriteringsordningen i Treparten måste förändras. Hyresgästernas intressen ska väga tungt. Den allmänna löneutvecklingen ska vägas mot den allmänna kostnadsutvecklingen, som i sin tur bör vara utgångspunkt för hyresgästernas betalningsförmåga. Därefter bör lokala förutsättningar och förvaltningskvalitén vägas in. En ny modell bör skapas för att få fram ett nytt index mellan förvaltningskostnader, avkastningsmarginal och förvaltningskvalité.

Kapitalkostnader. Det är extremt missvisande att utgå från prognoser i stället för faktiska data om kapitalkostnaden – den måste vägas mot avkastningen för att vara rättvisande. Prognoser ska inte vara vägledande, ingen vet något om framtida kostnader eller vinster.

Krav:

- Hyresgästernas intresse och deras betalningsförmåga måste få ett högt värde.
- Ta bort faktorerna BNP och inflation, dessa finns redan i räntor taxor och underhåll.
- Om treparten omförhandlas måste ett Boinflytandeavtal ingå som krav.

Förvaltningskvalité

Förvaltnings kvalité måste införas. Kostnaderna ska baseras på listor som fastighetsägaren ställer upp. I Treparten talas det om att lokala utvärderingar av förvaltning ska ske genom löpande utvecklingsarbete när parterna kontinuerligt genomför hyresdialoger. Men det sker

inte någon hyresdialog eller förhandling. Förvaltning och underhållskostnader styr fastighetsägaren över och då helt utan insyn.

Vi saknar förhandlingar om förvaltningskvalité, då det anses att den inte ingår i Treparten. Vi *får* förhandla om förvaltningskvalitet, vid sidan om, men vi har inga vapen och ingen tyngd i en sådan förhandling.

Krav:

- En lösning måste till så att Förvaltnings kvalitén kan förhandlas och påverka hyran.

Hyresmarknadskommittén och Skiljemannalagen.

De år Trepartsöverenskommelsen funnits har Fastighetsägarföreningen skenförhandlat i tre månader och sedan gått till Skiljeman. Fastighetsägarna har startat med en tidig förhandlingsframställan (redan efter midsommar) vid den tidpunkt då man inte vet vilka nyckeltal som ska gälla. Nyckeltalen kommer tidigaste i september fram till november (Nils Holgersson). Fastighetsägarna har därefter, efter de lagstadgade tre månaders förhandling, strandat dessa trots att ovanstående nyckeltal fortfarande är okända.

Det går inte att fortsätta med oförändrad Trepart eftersom förhandlingarna numera sker med skiljeman där fastighetsägarna givit orimligt höga utgångsbud som inte varit förhandlingsbara.

Skiljemanna-lagen måste bort eftersom den underminerar alla incitament till att en reell förhandlingssituation kan uppstå. Antalet som går till Skiljeman har kraftfullt överskridits mot som var avsikten med tillkomsten av Trepartsöverenskommelsen och lagstiftaren.

Nuvarande situation leder till en av Fastighetsägarföreningen initierad kravställningsprocess som leder till orimliga återkommande kraftiga hyreshöjningar.

FÄ har lärt sig att de får minst 1 % högre hyra om skiljeman sätter hyran istället för att denna förhandlas med HGF.

Krav

- Protokoll ska uppvisas från reella förhandlingar innan begäran om skiljeman tillsätts. Om en part går till skiljeman ska detta protokoll visa att förhandlingar faktiskt skett, där man sammanvägt faktorerna och tagit hänsyn till hyresgästernas fördyringar
- Skiljemannalagen måste bort. HGF måste agera för lagändring. Idag är den enda förhandling som sker, den mellan skiljeman, fastighetsägare och HGF.
- Vi anser att fastighetsägarna ska visa oss hyreslistor, med kronor och ören.
- Begäran om årlig förhandling ska inte tillåtas före det att siffror finns för utvecklingen av kostnader m.m.

Skiljeman

Idag utses Skiljemännen genom beslut av tjänstemän anställda i Hyresnämnderna. Dom ska utses av parterna tillsammans.

HGF har ingen möjlighet att påverka vilka som anlitas som skiljemän. Av 1 100 förhandlingar gick 700 till skiljeman, det visar att systemet med Treparten och avsikten med denna inte fungerar. Hyrorna hamn än de förhandlade hyrorna hamnade då ca 1% högre.

Krav;

- Skiljemännen borde utses på samma sätt som ledamöterna i Hyresmarknadskommittén.

Bilaga: Privata fastighetsägare FÄ

Sammanställning Utvärdering Treparten, Stora privata delegationen 2025

Delegationen vill att en skrivelse om erfarenheterna och synpunkter av utformning och tillämpningen av Treparten från privata delegationen som ska sammanställas. Skrivelsen ska i första hand skickas till regionstyrelsen.

* FÄ agerade vid förhandling uppstart ligger inte i linje med avtalet. (kom ihåg årets och förra året).

*Risken är stor att vi hamnar i skiljemannen innan alla värden är framtagna. (Nils Holgersson)

*Det talas om lokala utvärderingar som kan ske genom löpande utvecklingsarbete genom att parterna kontinuerligt genomför strukturerade hyresdialoger. Vad betyder "parterna kontinuerligt" i detta sammanhang?

*Svårigheter att få ut underlag från FÄ att använda i förhandlingar.

*Industriavtalet gav i år 3,4 % och andra året 3%. Utfallet ligger bra under inflationen sen förra avtalet. Vid minskad köpkraft försvinner konsumtionen hos folket. Vilket leder till att butiker slår igen. Hyreshöjningar på butiker leder också till nerläggningar.

Skiljemannalagen:

*Från 2024 driver FÄ på att förhandlingar skall hamna där.

*HGF remissyttrande från 2021-10-14 framgår allvarliga invändningar gällande framför allt bruksvärdeaspekter ska undantas vid tvistlösning. Årliga förhandlingar utgångspunkt i den ekonomiska utvecklingen.

*FÄ krävde att skiljeman sparkades (HN sa nej till det).

*HGF strandar förhandling, för att tvinga fram förhandling (HN sa nej till det också)

Avtalet:

*Lokala faktorer nr 2 Förvaltnings och underhållskostnader.

En fråga som FÄ äger och utför efter eget huvud. Det är för lite transparent i FÄ och deras agerade. Jfr med Privatvårdarnas ekonomi av HGF finns flera år att se och begrunda.

*Nationella faktorer nr 3 Räntor.

Banklån och dess räntor äger FÄ.

Innan FÄ skriver på har dom genomfört ett antal kontroller bland annat kalkyler och riskanalyser. Det finns gott om pengar på marknaden.

FÄ säger till oss att HGF är ingen kontrollinstans för OVK, Hissar etc. Räntehöjningar är FÄ huvudvärk.

Fördyrning, krig i närområdet, är det regeringen som är akuten, dom är för marknadshyra.

*Jordabalken 12 kap. Hyreslagen

Årliga förhandlingar uppfyller inte lagen. Vi har ännu inte fått något i ersättning p g a förvaltningskvalitet är ett särskilt avtalsområde. I stycket om kvalitet finns inget slutdatum. Däremot nämns en arbetsgrupp som hanterar frågan. Det enda som kommit ut är att det är långt till överenskommelse (November -23). Vi på Södermalm hade innan 3-parten 10 fastigheter på prio lista. Det är många fastigheter som HGF kunnat förhandla om.

*Avtalet talar bara om ökade kostnader för FÄ. Inte ett ord om effektiviseringar inom bolagen eller effektiviseringar i fastigheter.

(Energideklarationen många fastigheter har G i betyg. Trapphus har dålig uppvärmning, målning eller marmorering håller ca 10 år sen börjar det flagna.

Piskbalkonger har ofta enkel glas och dörrar som läcker energi.)

*Kontrasten mellan AN och FÄ är för stora. Hyresgäster får mindre service tillbaka från FÄ än AN.