

Mellan Sveriges Allmännyttas ideella förening (Sveriges Allmännytta), Fastighetsägarna Sverige AB (Fastighetsägarna) och Hyresgästföreningen Riksförbundet (Hyresgästföreningen) har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

Bakgrund

Undertecknande parter är överens om att vidta vissa åtgärder för att få till stånd en bättre fungerande bostadshyresmarknad. En central fråga för parterna är en hyresmarknad med långsiktiga och förutsebara regler som bibehåller och stärker hyresrättens konkurrenskraft i förhållande till andra upplåtelseformer. Nedan följer ett antal åtaganden, i vissa delar mellan två av organisationerna och i vissa delar mellan samtliga tre organisationer.

Enligt direktiv utfärdade av parterna 2018 och 2021, se Bilagorna 1 och 2, tillsattes ett antal arbetsgrupper för att diskutera nedanstående ämnesområden.

- faktorer som ska utgöra underlag för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån
- modeller för en oberoende tvistlösning
- handledning om systematisk hyressättning
- modell för att mäta och värdera förvaltningskvalitet
- offentlig hyresstatistik
- digitalisering och trygghet
- hyressättning i nyproduktion

En grupp bestående av representanter från parterna tillsattes för att diskutera vilka faktorer som ska utgöra underlag för de årliga förhandlingarna. Den gruppen har under 2022 nått samsyn på sätt som anges i Bilaga 3. Gällande frågan om hyressättning i nyproduktion tillsattes ingen arbetsgrupp med anledning av att parterna avvaktade resultatet av Januariavtalets punkt 44 och den efterföljande utredningen om fri hyressättning i nyproduktion (SOU 2021:50). Övriga arbetsgrupper rapporterade sina slutsatser och ställningstaganden under 2019, varefter två av grupperna, de avseende förvaltningskvalitet och systematisk hyressättning, fick tilläggsdirektiv av parterna och presenterade sina slutrapporter under hösten 2021.

Parterna är medvetna om att Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen är överens om att Hyresmarknadskommittén kvarstår och bibehålls som tvistlösningsorgan för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån för Sveriges Allmännyttas medlemmar med förhandlingsordning som hänvisar till Hyresmarknadskommittén. Och att de faktorer som omnämns i denna överenskommelse ska ligga till grund för Hyresmarknadskommitténs bedömning av tvister om den allmänna hyresnivån.

Parterna är också medvetna om att Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen är överens om att komplettera den gemensamt rekommenderade förhandlingsordningen så snart ny

lagstiftning om oberoende tvistlösning avseende de årliga hyresförhandlingarna träder i kraft samt tillämpa lagstiftningen som Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna ställt sig bakom. Parterna är också överens om att tillämpa de faktorer som överenskommits inom Treparten.

Förpliktelser

1. Samtliga tre parter är överens om att de faktorer som omnämns i Bilaga 3 ska utgöra underlag för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån. Parterna åtar sig vidare att informera, instruera och verka för att medlemmar, regionala och lokala föreningar och representanter tillämpar faktorerna vid nämnda förhandlingar.
2. Samtliga tre parter är överens om att gentemot medlemmar, regionala och lokala föreningar och representanter informera, instruera och i övrigt verka för att genomföra de slutsatser och ställningstaganden beträffande modell för mätning och värdering av förvaltningskvalitet som anges i Bilaga 5, handledning om systematisk hyressättning, Bilaga 6, offentlig hyresstatistik, Bilaga 7, samt digitalisering och trygghet, Bilaga 8.

Avtalstid och uppsägningstid

Denna överenskommelse gäller från och med den 1 maj 2022 till och med den 30 april 2026. Om ingen av parterna säger upp överenskommelsen förlängs den därefter med ett år i taget med en uppsägningstid om sex (6) månader. Uppsägningen ska vara skriftlig och ställas till behörig företrädare hos övriga två parter.

Denna överenskommelse har upprättats i tre (3) exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Stockholm den / 2022

SVERIGES ALLMÄNNYTTA IDEELL FÖRENING

Anders Nordstrand
VD

HYRESGÄSTFÖRENINGEN RIKSFÖRBUNDET

Marie Linder
Ordförande

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE AB

Anders Holmestig
VD

Bilagor

1. Direktiv att genom trepartssamtal fastställa faktorer som ska utgöra underlag för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån samt om en modell för en från parterna oberoende tvistelösning, upprättat den 4 december 2018
2. Sammanställning av faktorer som ska utgöra underlag för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån, upprättad den 11 mars 2022
3. Rapporter från arbetsgruppen för mätning och värdering av förvaltningskvalitet, upprättad den xxx 2019 och 27 oktober 2021
4. Rapporter från arbetsgruppen rörande handledning om systematisk hyressättning upprättade den 12 oktober 2019 och 1 november 2021
5. Rapport från arbetsgruppen rörande offentlig hyresstatistik, upprättad 10 december 2019
6. Rapport från arbetsgruppen rörande digitalisering och trygghet, upprättad 10 december 2019

Direktiv att genom trepartssamtal fastställa faktorer som ska utgöra underlag för de årliga förhandlingarna om den allmänna hyresnivån samt om en modell för en från parterna oberoende tvistelösning

Bakgrund

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Fastighetsägarna Sverige har bjudit in Hyresgästföreningen Riksförbundet till samtal om hur de tillsammans ska utveckla det svenska hyressättnings-systemet på ett långsiktigt hållbart sätt för nuvarande och kommande generationers hyresgäster.

SABO och Fastighetsägarna Sverige har identifierat två huvudsakliga orsaker till att de senaste årens förhandlingar om justeringen av den allmänna hyresnivån i många fall inte fungerat på ett sätt som är rimligt för hyresvärdar med ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. De uppger att den första är att parterna inte är överens om på vilka grunder de förhandlar, d.v.s. varför den allmänna hyresnivån ska justeras och den andra är att det inte finns någon oberoende tvistelösning dit parterna kan vända sig om de inte når en överenskommelse.

Deras ambition med samtalen är att de tre parterna tillsammans ska formulera en gemensam målbild och tydliga grunder för förhandlingarna om den allmänna hyresnivån. Syftet är att justeringen ska spegla samhällsutvecklingen på ett bättre sätt än idag. Den årliga förhandlingen ska handla om externa faktorer. Därutöver behövs en från parterna oberoende tvistelösning dit parterna kan vända sig för en skyndsam handläggning om de inte lyckas nå en överenskommelse.

Hyresgästföreningen har välkomnat inbjudan och har instämt i att det är parternas gemensamma ansvar att utveckla och ta ansvar för det i Sverige unika förhandlingssystemet, ett system som är fördelaktigt både för hyresgäster, hyresvärdar och samhället. Hyresgästföreningen har också instämt i att det är viktigt att ha ändamålsenliga tvistelösningsmekanismer.

Hyresgästföreningen hoppas att parterna gemensamt ska efterfråga en politik som gagnar bostadsmarknaden.

Hyresgästföreningen har betonat att de inte vill se en utveckling där hyresförhandlingarna centraliseras, institutionaliseras eller indexeras. Det är viktigt att förhandlingar även framöver har lokal anknytning, det är de lokala parterna som ska ta ansvar för hyressättningen.

Vad gäller förhandlingsunderlaget så behövs enligt hyresgästföreningen ett långsiktigt, tydligt och transparent förhandlingsunderlag. Det behövs en bättre koppling till fastighetsägare som arbetar långsiktigt med sin förvaltning och en metodik att fånga upp förvaltningskvaliteten bättre i förhandlingarna, med möjlighet till flexibilitet i förhandlingarna.

Uppdragets omfattning

SABO, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen Riksförbundet har idag kommit överens om att ge Claes Stråth jämte Sara Kullgren som sekreterare uppdrag att leda diskussionerna mellan parterna. I uppdraget ingår att lämna förslag på hur den övergripande ortspecifika utvecklingen ska påverka den allmänna hyresutvecklingen på orten, samt ge förslag till modell för oberoende tvistelösning. Avsikten är att parterna ska ställa sig bakom förslagen.

Styrgruppen kommer att utgöras av Marie Linder, ordförande Hyresgästföreningen Riksförbundet, Anders Nordstrand, VD SABO samt Reinhold Lennebo, VD Fastighetsägarna.

Arbetsgruppen kommer att bestå av två ledamöter från respektive part. För hyresgästföreningen: Erik Elmgren och Margareta Björkvald, för SABO Susanna Höglund och Houman Sayedi samt för Fastighetsägarna Tomas Ernhagen och Nathalie Brard.

Parterna är överens om att innehållet i diskussionerna endast offentliggörs om parterna är överens om det.

Uppdraget ska vara avslutat senast den 31 mars 2019.

Ytterligare arbetsgrupper

Oavhängigt arbetet enligt ovanstående uppdrag avser parterna att omgående tillsätta arbetsgrupper inom följande områden:

- Förvaltningskvalitet
- Systematisk hyressättning
- Offentlig hyresstatistik (gemensam databas med hyresstatistik på lägenhetsnivå)
- Digitalisering & trygghet
- Hyressättning i nyproduktion

Stockholm den 7 december 2018


Marie Linder/Jonas Nygren, förbundschefer

Ordförande Hyresgästföreningen Riksförbundet

10 dec 2018 

Reinhold Lennebo

VD Fastighetsägarna Sverige


Anders Nordstrand

VD SABO

Rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna

Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännyttiga föreslår att följande faktorer ligger som grund för de årliga hyresförhandlingarna från och med förhandlingsåret 2023.

Parterna har också träffat överenskommelser rörande systematisk hyressättning och förvaltningskvalitet vilka redovisas i särskild ordning.

Inledning och bakgrund

Denna rekommendation ska ses som ett stöd för parterna vid de årliga förhandlingarna.

Sedan lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft 2011, har parterna sökt finna gemensamma metoder för att genomföra de årliga hyresförhandlingarna. Denna rekommendation är ett försök att ge de lokala parterna konkreta verktyg för att genomföra de lokala förhandlingarna.

I dagsläget finns ingen av parterna gemensam rekommenderad struktur eller grund för de årliga förhandlingarna. Det går att hitta likheter i vilka faktorer som hanteras, men det ser olika ut i olika delar av landet. Faktorerna har dessutom inte använts på ett strukturerat sätt. Denna rekommendation avser att lägga grunden för en mer strukturerad diskussion i de årliga förhandlingarna.

Parterna är medvetna om att dessa parametrar inte är exakta i sin utformning. Det innebär att de skall utvärderas varje år. Parterna är dessutom medvetna om att de kan komma att förändras och skifta över tid.

Parterna är sedan tidigare överens om fyra grundprinciper för de årliga hyresförhandlingarna, Förhandlingarna ska:

- Föras genom förhandling av lokala parter
- Skapa och ge rätt incitament både för hyresvärdar och hyresgäster
- Vara långsiktigt ekonomiskt hållbara
- Vara konjunkturstabila

Det är mot den bakgrunden faktorerna i denna rekommendation ska användas.

Förhandlingar bygger på tillit och förtroende. De lokala parterna har ett gemensamt ansvar för att det råder ett bra och konstruktivt förhandlingsklimat. Till förhandlingarna kommer man alltid förberedd, med ett tydligt mandat samt en vilja att föra förhandlingen framåt. Förhandlingar på bostadshyresmarknaden handlar om mer än bara den årliga förhandlingen. Det är viktigt att det finns en fungerande plattform för upprätthållande av relationer under hela förhandlingsåret. Parterna har tillsammans tagit fram förhållningsregler för förhandlingarna, (se bilaga A).

Förvaltningskvalitet förhandlas separat

En annan förutsättning för att uppnå syftet med denna rekommendation är att förvaltningskvalitet förhandlas separat. Förslagsvis i samband med de årliga förhandlingarna. Anledningen till den ordningen är att parterna är överens om att förvaltningskvalitet är en bruksvärdesfaktor. De årliga förhandlingarna däremot hanterar bland annat kostnadsförändringar inom ramen för fastighetsförvaltningen.

Inom ramen för trepartssamarbetet har också utarbetats rekommendationer/råd kring hur parterna kan arbeta med systematisk hyressättning samt förvaltningskvalitet.

Underlätta de årliga förhandlingarna

Syftet med denna rekommendation är att underlätta för de lokala parterna att genomföra förhandlingarna lokalt. Genom att parterna enats om vilka faktorer som skall utgöra förhandlingsunderlaget för de årliga förhandlingarna skapas en gemensam plattform för parterna att utgå ifrån. Faktorer som ringar in de områden som parterna lokalt skall använda i den kommande förhandlingen. Det vill säga så långt möjligt skapa förutsättningar för parterna att komma överens utan att behöva använda parternas tvistelösningsfunktioner. För medlemmar i Sveriges Allmännyttas HMK som tvistelösningsorgan och för medlemmar i Fastighetsägarna pågår ett utvecklingsarbete, med utgångspunkt i förslagen och lagstiftningen baserad på utredningen "Ett oberoende tvistelösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (DS 2021:23), tillsammans med Hyresgästföreningen för att åstadkomma en tvistelösning samt medling.

Förutsättningarna för framgångsrika hyresförhandlingar är ganska enkla och bygger på en gemensam syn på förhandlingsunderlag och ett ömsesidigt förtroende. Förhandlingarna ska föras inom det kollektiva förhandlingssystemet och utifrån de olika lokala förutsättningarna.

Förberedelser inför de årliga förhandlingarna bör ske utifrån en strukturerad dialog i ett möte - digitalt eller fysiskt - med de förhandlande parterna. Sedan ska en framställan göras utifrån de lokala förutsättningar som utgör grunden för behovet av en hyresjustering inför kommande år.

Parterna är överens om att den årliga hyresjusteringen ska ske skyndsamt vilket innebär en förhandlingsperiod om högst 3 månader eller 90 dagar. Parterna är också överens om att tvistelösningsfunktionen skall användas restriktivt och att det är viktigt att parterna uttömmar förhandlingarna innan ärenden skickas till tvistelösning.

Utgångspunkten enligt hyreslagen är att det råder en avtalsfrihet när det gäller att bestämma hyran vid ingående av ett hyresavtal, men parternas frihet påverkas dock av bestämmelser i både hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Hyresgästernas sociala skyddsbehov tas tillvara genom reglerna om besittningsskydd, bruksvärdessystemet och dess koppling till det kollektiva hyresförhandlingssystemet.

Hyresförhandlingslagen och Jordabalkens kapitel 12, den så kallade Hyreslagen, har inte reglerat de årliga förhandlingarna. Det framgår inte av lagstiftningen att årliga förhandlingar sker eller vilka grunder de ska utgå ifrån. Det har varit upp till parterna att skapa praxis för den årliga justeringen vilken ska hantera såväl den allmänna kostnadsutvecklingen, den ekonomiska utvecklingen som de lokala förutsättningarna.

Lokala förutsättningar

Hyresförhandlingar ska ske utifrån lokala förutsättningar. Det innebär att den årliga generella justeringen av de kollektivt förhandlade hyrorna kan och bör variera beroende på de faktorer som påverkar förutsättningarna för att förvalta och utveckla hyresbostäder långsiktigt, samt hyresgästens behov av trygghet, förutsägbarhet och en stabil hyresutveckling.

I god tid innan kommande förhandlingsframställan bör de lokala parterna ses för att diskutera och utvärdera erfarenheter från tidigare förhandlingsomgång. Syftet med dessa möten är att bygga relationer och diskutera förutsättningar och tidplan inför kommande års förhandlingar. Parternas diskussion bör ske utifrån dessa rekommendationer.

De faktorer som bör diskuteras och utgöra underlag för förhandlingen redovisas nedan.

Faktorer till grund för hyresjusteringen vid de årliga förhandlingarna

Faktorerna är de bakomliggande grunderna på vilka den årliga hyresjusteringen vilar. De skall inte staplas på varandra utan de ringar istället in inom vilka områden förhandlingarna skall föras. Det vill säga det som motiverar att hyran justeras mellan ett år och ett annat, förutsatt att bruksvärdet inte förändrats. Det är den procentuella utvecklingen mellan åren av faktorerna som ska utgöra grunden för förhandlingsunderlaget. Kostnadsförändringar inom alla dessa områden ska alltid bedömas utifrån den aktuella ortens förutsättningar och balanseras mot möjliga effektiviseringar och besparingar.

Lokala faktorer

1. Taxebundna avgifter (Nils Holgersson)

Elektricitet, vatten och avlopp, sophantering och återvinning samt värme är de kostnader som benämns *taxebundna avgifter*. Prisutvecklingen för inköp av el, vatten, avlopp och avfallstjänster har hyresvärden inte någon rådighet över eftersom den görs av lokala infrastrukturbolag. Dessa prisförändringar påverkar alla boendeformer på orten och bör därför reflekteras i de årliga förhandlingarna om justering av hyrom i hela beståndet. Beroende på beståndets modernitets- och effektivitetsgrad slår prisförändringarna igenom olika i kostnadsutvecklingen vilket bör beaktas lokalt. Även utrymmet för effektivisering är en viktig parameter lokalt. I det fall IMD finns i fastigheter som förhandlas behöver detta beaktas.

Statistik om utvecklingen av de taxebundna kostnaderna hämtas från Nils-Holgersson undersökningen, som alla parter avser att medverka i. Kända taxeförändringar för kommande året (förhandlingsåret) kan räknas med i underlaget.

<http://nilsholgersson.nu/rapporter/rapport-2019/totalt-2019/>

2. Förvaltnings- och underhållskostnader

Underhåll och förvaltningskostnader har stor betydelse i de årliga hyresförhandlingarna. Sveriges Allmännyttas tar årligen fram ekonomisk statistik och nyckeltal avseende förvaltning och drift. SCB sammanställer årligen ett Fastighetsförvaltningsindex (FFI) som tas fram på uppdrag av Fastighetsägarna Mittnord. Utöver detta finns siffror för förvaltning och driftskostnader tillgängligt på enskild företagsnivå.

Parterna är överens om att tillsammans med SCB utveckla ett Fastighetsförvaltningsmått som skall ägas gemensamt av parterna i syfte att vara faktorn som beskriver förvaltnings- och underhållskostnader.

Nationella faktorer

3. Räntor

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch som kräver en betydande andel extern finansiering. Räntan är relevant för kostnadsförändringen i fastighetsbranschen då en stor del av kapitalet är lånat och bör ha stor påverkan på hyresutvecklingen.

Ränteutvecklingen ska mätas utifrån den faktiska nivån av ett genomsnitt av reporäntan, samt länge obligationsräntor; 2-årig, 5-årig samt 10-årig.

4. BNP per capita och BNP

Att spegla samhällsekonomin utveckling i stort är relevant av flera skäl i de årliga hyresförhandlingarna. Hyresutvecklingen behöver förhålla sig till den samhällsekonomiska utvecklingen för att balansera hyresgästernas möjlighet till god fastighetsförvaltning och en stabil, långsiktig hyresutveckling och hyresvärdarnas behov av utveckling och avkastning på fastigheterna. Såväl BNP per capita som BNP är relevanta mått i detta sammanhang.

Bruttonationalprodukten, BNP, beskriver storleken på ett lands ekonomi och beräknas genom att man summerar värdet på alla varor och tjänster som produceras i landet under en viss period, antingen ett kvartal eller ett år. BNP är också det vanligaste måttet som används för att beskriva ekonomisk tillväxt, en ökning av BNP över tid.

Genom att dividera BNP med antalet invånare, får man BNP per capita. BNP per capita är ett mått på ett lands produktion där hänsyn tas till befolkningsutvecklingen. Den kan sägas mer påtagligt fånga upp konjunktursvängningars betydelse för den enskilde.

I de årliga förhandlingarna utgör en väl avvägd jämn balans mellan BNP per capita nominellt och BNP nominellt, grund för förhandlingarna. För att finna rätt lokal balans bör också hänsyn tas till varierade förutsättningar för den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, om det exempelvis är en avfolkningsbygd eller ett tillväxtområde.

Både BNP och BNP per capita kan variera kraftigt mellan olika år, inte minst i samband med kriser. För att minska kraftiga fluktuationer ska därför medelvärdet användas av utvecklingen av BNP och BNP per capita mäts utifrån de senaste tre årens utveckling, samt innevarande år (historisk data 6 månader samt prognos 6 månader). -Genom denna metod blir hyresutvecklingen över tid jämnare, vilket ökar förutsägbarheten för både hyresgästen och hyresvärden.

5. KPIF-H

KPIF/Konsumentprisindex mäter den genomsnittliga prisutvecklingen exklusive påverkan av ränteförändringar för den privata inhemska konsumtionen och de priser konsumenten betalar för vissa produkter. Måttet ger därav en indikation på utvecklingen av det kollektiva värdet av nyttjandet av en hyresbostad i förhållande till värdeutvecklingen hos andra varor och tjänster. Ett bekant faktum med måttet är att hyresökningar i sig ingår i KPIF. Boendekostnader utgör ca 20 procent av den korg som utgör grunden för KPIF. Idealt vore att exkludera hyran från den korg av varor som utgör inflationsmålet för att få en bättre uppfattning om övriga varors prisutveckling undantaget hyresjusteringarna som stärker inflationen vid en hyreshöjning. SCB har gjort en analys av måttet vilket påvisar att KPIF-H (minus hyra) följt KPI med fast ränta (KPIF) relativt väl under de senaste 15 åren.

KPIF – H föreslås utgöra en underliggande parameter vid de årliga förhandlingarna.

Inhämtning av data för faktorerna

Den för parterna kanske största förändringen i rekommendationen är att förhandlingarna främst skall utgå från historiska data i stället för prognos. Detta görs för att underlätta för parterna att komma överens. Idag ägnas en mycket stor del av tiden till att försöka komma överens om verklighetsbilden och vilken prognos som är mest korrekt för det kommande året. För att undvika detta är parterna

överens om att ett genomsnitt av historiska data från de senaste två åren samt för första halvåret innevarande förhandlingsår, ska användas för samtliga faktorer, förutom för BNP.

Historiska data inhämtas inför förhandlingarna av parterna gemensamt. Räntor, KPIF-H, består av historiska data av två år samt innevarande år (historisk data 6 månader samt prognos 6 månader). Brytpunkten är 30 juni.

För BNP och BNP per capita tas ett genomsnitt av tre föregående år, samt innevarande år (kända data fram till brytpunkten, samt prognos).

För taxor i Nils Holgersson är data historiska, men för innevarande år inhämtas data i form av kända taxor och avgifter från respektive kommun, då Nils Holgersson uppdateras efter att förhandlingarna kommit i gång.

Parterna är medvetna om att övergången till att använda historiska data under det första året kan bli komplicerat. Eventuella förändringar som kan förväntas det kommande året kommer dock tillbaka det nästkommande året och som parterna då kommer ha med i förhandlingsunderlaget. Att ta ett genomsnitt skapar också en mer jämn hyresutveckling, vilket gynnar både hyresvärd och hyresgäst.

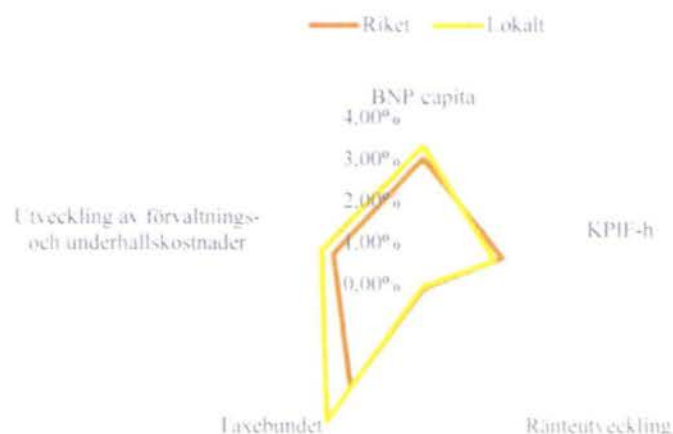
De årliga lokala förhandlingarna

Att utgå från de fem faktorerna kommer ge hyresförhandlingarna ett bra utgångsläge. Genom att ringa in förhandlingarna på detta sätt ges härmed goda förutsättningar att skyndsamt komma igång och därmed slutföras inom ramen tre månader. Legitimiteten skapas emellertid genom att förhandlingarna bedrivs på lokal nivå. Hyresgästernas möjlighet att kollektivt delta i förhandlingarna är en grund i hyresförhandlingslagen. Genom detta samt utgångsläget i de fem faktorerna söker parterna förhandla fram en årlig hyresjustering som är rimlig utifrån perspektivet hyresvärd och hyresgäst.

Fastighetsägare är olika i sin sammansättning och vad de för stunden satsar på. Därmed är viktning av faktorerna en viktig process i förhandlingarna. Den årliga förhandlingen syftar således till att väga samman de olika delarna av förhandlingsunderlaget, det vill säga påverkan av parametrarna till en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter. Utgångspunkten är att hyresvärden ska klara sina åtaganden med bibehållen kvalitet, underhåll och avkastning för nästkommande år och över tid, samt att hyresgästen får en rimligt hållbar, stabil och förutsebar hyresutveckling. I slutändan handlar förhandlingen om att de lokala parterna når en överenskommelse och att det finns en balans mellan de olika intressena vid bedömningen av påverkan från faktorerna ovan. Med det sagt syftar inte förhandlingen till att indexera de olika delarna till varandra utan uppdraget till de lokala parterna är att göra en sammanvägning av alla parametrar som renderar i en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter.

Då det råder avtalsfrihet så är parterna lokalt fria att föra in faktorer som är av betydelse för den enskilda förhandlingen om parterna är överens. Grunden för förhandlingen bör dock vara dessa rekommenderade faktorer.

Hur de påverkar bostadsförvaltningen och marknads- och kostnadsstrukturen på orten kan illustreras genom ett spindeldiagram. Spindeldiagrammet kan utgöra en utgångspunkt för inom vilka procentuella ramar en slutgiltig överenskommelse kan tecknas. Under förhandlingen bör parterna bedöma och beskriva i vilken utsträckning orten och den lokala hyresmarknaden påverkas av de olika parametrarna. Parametrarna skall således inte summeras ihop utan hanteras var och en för sig.



Övriga förutsättningar som förenklar det lokala förhandlingsarbetet

Båda parter har ansvar att vårda relationer och underhålla de överenskommelser som träffats. Gemensamt syftar en utveckling utifrån dessa rekommendationer till att parterna verkar för en struktur för förhandlingsarbetet som leder till en högre grad av objektivitet och minskad sårbarhet genom minskat personberoende i förhandlingsarbetet. Ett sådant löpande utvecklingsarbete kan ske genom att parterna kontinuerligt genomför strukturerade hyresdialoger.

En rekommendation är också att bilda lokala/regionala treparter som tillsammans utvärderar genomförda förhandlingar samt arbetar med utveckling av hyresfrågor lokalt genom exempelvis systematisk hyressättning.

Tillämpning av rekommendationen

De lokala förhandlingarna på hyresmarknaden sker genom två- eller trepartsförhandlingar och vilar i grunden på en förhandlingsordning tecknad mellan parterna. Förhandlingsordningar tecknas ofta per fastighet, men kan även tecknas för samtliga fastigheter för en enskild fastighetsägare. De årliga hyresförhandlingarna genomförs för varje förhandlingsordning. En förhandling via ombud kan genomföras med flera förhandlingsordningar vid samma förhandlingstillfälle, men varje förhandling är unik och ska genomföras individuellt.

Förhandlingarna utförs av hundratals individer med olika erfarenhet och med olika perspektiv. Denna rekommendation är något helt nytt och föreslår en ordning där önskad effekt kommer ta tid. Därav blir det viktigt att löpande bevaka det lokala arbetet för att under pågående förhandlingsomgång kunna ge stöd till de förhandlande parterna.

Implementering

Parterna skall till förhandlingsåret 2023 utarbeta ett gemensamt underlag som bygger på denna överenskommelse. Underlaget skall vara tillgänglig i god tid innan förhandlingarna börjar.

Denna rekommendation innebär en utveckling av dagens system för de årliga förhandlingarna. Det är därför viktigt att parterna gemensamt erbjuder de lokala parterna information och utbildning om parametrarna och hur de skall användas.

Utvärdering

Rekommendationen har tagits fram av treparten genom en kompromiss vilket innebär att det är av yttersta vikt att årligen utvärdera och utveckla rekommendationen. Detta för att säkerställa att de tre parterna känner lika stort ägarskap och trygghet med att rekommendationens syfte uppnås, ett robust och långsiktigt hållbart underlag för framgångsrika hyresförhandlingar.

Ett stabilt förhandlingssystem ger goda förutsättningar att hantera faktorerna inom systemet som kan komma att förändras över tid, även om någon sådan förändring nu inte är aktualiserad. Parterna behöver därför tillse att denna rekommendation följer samtiden.

Det är av yttersta vikt att noga följa hur de lokala parterna arbetar så att erfarenheterna tas tillvara inför kommande förhandlingsarbete. Parterna har tillsatt en arbetsgrupp med uppdrag att arbeta med tillämpningen av rekommendationen samt årligen genomföra en utvärdering med tillhörande rapport till trepartens styrgrupp. Arbetsgruppen kan i rapporten komma med förslag på förändringar för kommande års rekommendation. En första utvärdering ska genomföras senast maj 2023 där faktorerna och denna rekommendation i sin helhet ses över. Arbetet med att utveckla ett gemensamt fastighetsförvaltningsmått påbörjas snarast.

Denna rekommendation står parterna Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen bakom.

Stockholm den

Marie Linder
Förbundsordförande

Anders Holmestig
Vd

Anders Nordstrand
Vd

Bilaga A

Uppförandekod vid hyresförhandlingar

Sveriges Allmännyttta, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttta har inom ramen för Trepartsförhandlingarna om grunder för de årliga förhandlingarna tagit fram en rekommenderad uppförandekod för det lokala förhandlingsarbetet. Motivet till de gemensamma riktlinjerna är att de lokala parterna ska uppnå en bättre kommunikation och dialog, både löpande under året och vid förhandlingstillfällena.

UNDER FÖRHANDLINGSÅRET

- Ha god framförhållning i förhandlingsarbetet och visa förståelse för att motparten behöver planera sitt arbete.
- Lägg dig vinn om att förstå och respektera varandras interna processer och lägg utifrån det upp förhandlingsarbetet på bästa sätt.
- Bidra med konstruktiva lösningar i förhandlingsarbetet.
- Återkoppla i rimlig tid när någon sökt dig.
- Visa respekt för motpartens uppdrag.

INFÖR MÖTEN OCH FÖRHANDLINGAR

- Var väl förberedd. Förbered underlag i god tid.
- Håll bokade mötestider och kom i tid.
- Vid förhinder försök i första hand hitta en ersättare, annars meddela förhinder i så god tid som bara möjligt. Lämna förslag på ny mötestid vid avbokning.
- Vid planerad frånvaro, lämna inte ett förhandlingsärende öppet. Vid sådana fall, lämna över till ersättare i god tid.

UNDER MÖTEN OCH FÖRHANDLINGAR

- Ha en positiv attityd.
- Behandla din motpart som du själv vill bli behandlad.
- Tala med varandra, inte förbi varandra.
- Lyssna på motpartens argument och försök sätta dig in i motpartens situation.
- Ajournera omedelbart om någon går till personangrepp, eller om klimatet för stunden har hårdnat för mycket.



Slutrapport-Förvaltningskvalitet

2021-10-27

Denna rapport är en redogörelse för det arbete som bedrivits inom arbetsgruppen för Förvaltningskvalitet. Rapporten beskriver även slutsatser och ställningstaganden som arbetsgruppen är överens om och som gruppen menar ska beaktas i det fortsatta arbetet med att ta fram en nationell metod för att mäta, värdera och kontinuerligt förbättra förvaltningskvalitet över tid. Rapporten beskriver även den metod som arbetsgruppen enats om ska ligga till grund för det fortsatta arbetet.

Uppdraget enligt direktiv av den 26 maj 2021

Mot bakgrund av den tidigare arbetsgruppens slutsatser¹, ska de fortsatta förhandlingarna inom Treparsamtalen fokusera på en fördjupning och i vissa delar förtydliganden av begreppet förvaltningskvalitet inom ramen för bruksvärdessystemet.

Arbetsgruppen ska:

Förtydliga vad som ligger bakom parametrarna *skötsel, underhåll service, trygghet och miljö och klimat*. Beskrivningar och kriterier behöver bli mer praktiskt användbart för de lokala förhandlarna.

Ta fram förslag på principer för hur skillnader i förvaltningskvalitet bör påverka bruksvärdeshyran och prissättas. Ska det t.ex. vara en inbördes viktning av de olika parametrarna?

Utveckla hur förvaltningskvalitet kan mätas på ett objektvt sätt.

Förslå en modell för kontinuerlig förbättring av förvaltningskvalitet över tid.

Ta fram förslag på hur det går att tydliggöra skillnader i förvaltningskvalitet mellan bostadsföretag eller hus. Kanske stjärnor såsom hotell kan vara ett sätt att "kvalitetsmärka" bostäderna?

Arbetsgruppen ska samråda med arbetsgruppen om systematisk hyressättning i frågan om trygghet.

Arbetsgruppen

Från Hyresgästföreningen:	Marcus Kjellin och Mårten Gullin
Från Sveriges Allmännytta:	Mikael Källqvist och Fredrik Törnqvist
Från Fastighetsägarföreningen:	Alexandra Trossling och Benny Axelsson
Extern medverkande/expert:	Jörgen Brokås, kvalitets-utvecklare, Mimer

¹ Se Arbetsgruppen för Förvaltningskvalitets slutrapport av den 12 december 2019.

Aktiviteter

Arbetsgruppen har haft nio digitala förhandlingsmöten under perioden 28 juni 2021 till och med den 22 oktober 2021 enligt nedan.

26 juni 2021, kl 15-17 via Teams

18 augusti 2021, kl 10-12 via Teams

25 augusti 2021, kl 10-12 via Teams

1 september 2021, kl 10-12 via Teams

15 september 2021, kl 15-17 via Teams

21 september 2021, kl 10-12 via Teams

4 oktober 2021, kl 15-17 via Teams

8 oktober 2021, kl 14-15 via Teams

22 Oktober 2021, kl 13-15 via Teams

Slutsatser och ställningstaganden

- (1) Förvaltningskvalitet är en bruksvärdesparameter som inte ska sammanblandas med grunderna för den årliga förhandlingen om justering av den allmänna hyresnivåns förändring på orten.
- (2) En separat värdering av bruksvärdesparametern "Förvaltningskvalitet" – enligt den metod som arbetsgruppen föreslår enligt nedan – ska kunna genomföras en (1) gång per år och är då helt frikopplad från grunderna för den årliga hyresjusteringen. Även om resultatet av värderingen av förvaltningskvalitet – av praktiska skäl – bör implementeras i samband med den årliga hyresjusteringen är parterna överens om att det är mycket viktigt att hålla isär en värdering av förvaltningskvalitet och grunderna för den årliga justeringen av den allmänna hyresnivån för orten.
- (3) Metoden som arbetsgruppen föreslår enligt nedan är ortsoberoende och ska användas lika över landet.
- (4) Den metod som arbetsgruppen föreslår ska kunna användas både när hyressättningen sker inom ramen för ett lokalt systematiskt hyressättningssystem och när hyressättningen sker lokalt där systematiskt hyressättningssystem saknas.
- (5) Metoden ska anpassas på ett sådant sätt för att passa såväl små som stora förvaltningar. Det innebär att värderingar och mätmetoder ska anpassats så att små förvaltningar inte förfördelas i jämförelse med stora förvaltningar och vice versa.
- (6) Syftet med den metod som arbetsgruppen föreslår är att långsiktigt skapa god förvaltningskvalitet i samtliga förvaltningar. Metoden ska belöna fastighetsägare som kan konstateras hålla en relativt hög nivå på förvaltningskvalitet genom en relativt sett högre hyra. Hyreshöjning på grund av en bedömd hög förvaltningskvalitet enligt metoden kan fhasas in över skälighetsgränser.
- (7) En fastighetsägare som kan konstateras hålla en relativt sett lägre nivå på förvaltningskvalitet bör ha en relativt sett lägre hyra. En fastighetsägare vars förvaltningskvalitet värderats lägre i förvaltningskvalitethänseende bör få incitament att skapa förbättring genom att mätningen i relation till vad som bedöms som god förvaltningskvalitet synliggörs för fastighetsägaren. En fastighetsägare som har en sämre kvalitet på förvaltningen bör först ges chansen att åtgärda bristerna inom ramen för bibehållen hyra, först sen – om förnyad mätning visar avsaknad av förbättring – ska hyrespåverkan kunna diskuteras. I första hand ska modellen således skicka en signal till fastighetsägare som har en sämre förvaltning än normalt istället för att generera en hyressänkning. Hyressänkningar i enlighet med den föreslagna metoden ska därmed endast ske i undantagsfall.

- (8) En fastighetsägare vars förvaltningskvalitet värderats högt vid ett tillfälle, men som sedan kan konstateras försämra sitt förvaltningskvalitetarbete bör efter en viss tid få hyran sänkt motsvarande den effekt som den höga kvalitetsnivån haft på hyrorna tidigare om inte fastighetsägaren kan visa att vederbörande inom skälig tid vidtar relevanta åtgärder för att komma tillrätta med bristerna och sedermera kan visa att detta givit resultat i kommande kvalitetsmätning.

Föreslagen metod och modell för att mäta och värdera förvaltningskvalitet

1. Arbetsgruppen föreslår att mätning och värdering av förvaltningskvalitet ska göras enligt en särskild kvalitetsutvecklingsmodell (Plan – Do – Check – Act modell) som tas fram och utvecklas av partsorganisationerna, där olika värdering läggs vid om hyresvärden bara har 1; planer/beslutade arbetssätt, kan visa att hen också 2; agerar enligt planen/arbetssättet. 3; kan visa att hen därefter gör uppföljningar och slutligen 4; även kan visa att hen agerar för att förändra plan och aktivitet utifrån resultatet av uppföljningarna. Modellen är ett enkelt instrument som de förhandlande parterna ska disponera och hanterar utan inblandning av extern konsult.²
2. Modellen ska utgå från de kriterier och parametrar som arbetsgruppen år 2019 enades om.³
3. Utifrån den viktning och värdering som arbetsgruppen slutligen bestämmer – i det fortsatta arbetet – avseende de olika kriteriernas/parametrarnas värde kan en specifik fastighetsförvaltning poängsättas i modellen. Totalpoängen omvandlas sedermera till monetära hyres-påslag/avdrag om + 5 till -5 % (totalt 10 %).
4. Dessa hyrespåslag/avdrag realiserar därefter genom att de förhandlade parterna träffar FÖK om ny totalhyra där det monetära värdet av förvaltningskvaliteten synliggörs.

Det fortsatta arbetet

1. Arbetsgruppen har testat modellen/metoden på ett tiotal olika fastighetsförvaltningar av skiftande karaktär och är av uppfattningen att modellen behöver konkretiseras och utvecklas ytterligare för att bli praktiskt användbar av parterna i de lokala förhandlingarna.
2. För att kriterierna och parametrarna samt modellen som sådan ska bli praktiskt användbar för de lokala parterna, föreslår arbetsgruppen att det tas fram en digital handbok där de förhandlande parterna kan hitta vägledning i hur modellen är tänkt att fungera samt hur de kriterier och parametrar som inbegrips i begreppet förvaltningskvalitet ska bedömas, viktas, värderas och implementeras.⁴

² Se bilaga 1, P-D-C-A-modellen, Utkast arbetsmaterial.

³ Se Arbetsgruppen för Förvaltningskvalitets slutrapport av den 12 december 2019.

⁴ Se bilaga 2, Utkast Digital Handbok.

3. Det återstår således för arbetsgruppen att
- i) Upprätta en digital handbok som med ledtexter och olika exempel beskriver hur P-D-C-A-modellen fungerar samt i detalj och ur ett praktiskt perspektiv beskriver kriterier och parametrar som definierar begreppet förvaltningskvalitet.
 - ii) I den slutliga modellen vikta och bestämma värdet av de olika kriterierna/parametrarna som definierar begreppet förvaltningskvalitet.

27 oktober 2021

.....

Benny Axelsson

.....

Alexandra Trossling

.....

Mikael Källqvist

.....

Fredrik Törnqvist

.....

Mårten Gullin

.....

Marcus Kjellin

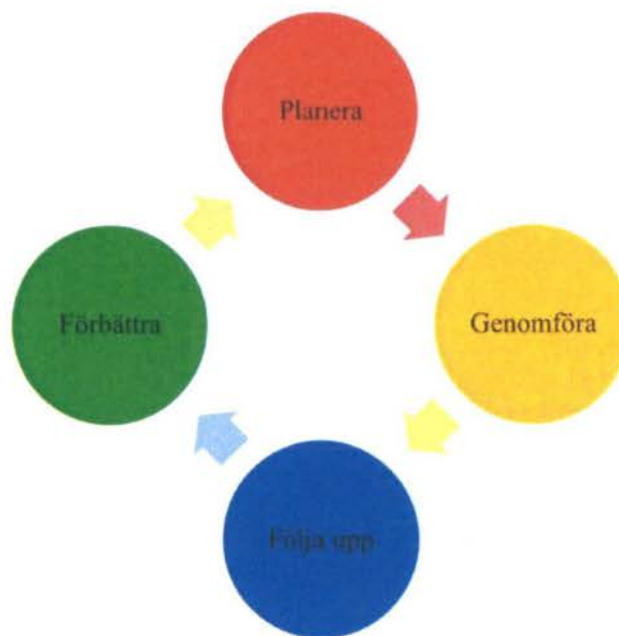
Trepartens arbetsgrupp om Förvaltningskvalitet

- PDCA- modell (s.k. Demingscirkeln, förbättringscirkeln).

	Plan Arbetsätt saknas Do -	Plan Arbetsätt finns Do Tillämpas inte eller endast sporadiskt Check	Plan Arbetsätt finns Do Tillämpas systematiskt Check	Plan Arbetsätt finns Do Tillämpas systematiskt Check Resultat mätas mot relevanta egna mål och utvärderas regelbundet Act	Plan Arbetsätt finns Do Tillämpas systematiskt Check De besta resultaten visar goda runder i jämförelse med relevanta egna mål och konkurrenters resultat Act Förbättringar genomförs för att nå mål
Skötsel	Inre skötsel (Trapphus, trättätuga, gemensamhetsutrymmen, tekniska utrymmen)				1
	Yttre skötsel (Gårdar, grönytor, parkeringar och andra gemensamhetsytor)				1
	Avfall (Hantering av hushållens avfall enligt lokal föreskrift)				1
Underhåll	Felavhjälpande underhåll (Fel och brister som siktas eller anmäls)		1		
	Inre underhåll (Lägenheter och gemensamma inrättningar) som trapphus, trättätuga och tekniska utrymmen)		1		
	Yttre underhåll (Byggnad och gemensamma utrymmen som gårdar, grönytor och parkeringar)			1	
	Tekniska utrymmen som Båtar, tv, tv-eroder, Baser osv?				
Service	Kommunikation (Händelser i bostad och bostadsområde samt vid felanmälan)				1
	Jour (Bemannad jourverksamhet 24/7 för akuta fel eller störningar)				1
	Felanmälan (Anmäla fel och få detta återkopplat/åtgärdat)				1
Trygghet	Bonifytande (Dialog med hyresgäst för förbättring av bostads- och nybyggnad)				1
	Störningar (Härstas störningar från grannar och omgivning)	1			
	Trygghetsåtgärder (Åtgärder för att öka de boendes trygghet)				1
Ekologisk hållbarhet (Co2)	Transport (Egna såväl som entreprenörers transporter och maskinell utrustning har totalt ett minskat Co2 utsläpp/m2)				1
	Materialval (Nybyggnation, ombyggnation, underhåll leder till ett totalt minskat Co2 utsläpp/m2)		1		
	Renhållning (Egna förekommande utsläppskällor enligt Kemikalieninspektionens förteckning samt substitution av prioriterade ämnen)		1		
	Energi (Minskad energianvändning/m2)				1
	Koldioxid (Minskade Co2 utsläpp/m2)				1
		0	1	5	1



HANDBOK FÖRVALTNINGSKVALITET



Ledstjärnan för hela modellen för att mäta förvaltningskvaliteten, är att både hyresgäster och hyresvärd ska tycka att det fungerar bra. Kvalitetsmodellen tar inte hänsyn till vilken metod som används – det viktiga är att det upplevs bra.

Här kommer vi fylla på med att utförligare förklara hela kvalitetsmodellen och hur den är till nytta både för hyresvärd och hyresgäster. Här kommer även länkar/QR-koder att läggas upp till info-filmer, bilder m.m.

Exempelfilm:



trim.C508EEDF-99EE
-476C-ABBA-A2A83A

EXEMPELRUBRIKER

SKÖTSEL

Med skötsel menas både inre och yttre skötsel. Fastigheten ska upplevas som hel, ren och snygg.

INRE SKÖTSEL

Med inre skötsel menas städning och annan skötsel av trapphus och övriga gemensamma inre utrymmen.

Hur ofta utrymmena behöver städas beror på hur de ser ut och hur de används. I ett cykelförråd blåser det kanske ofta in löv på hösten eftersom det ligger precis innanför källardörren. Då behöver det städas av oftare på hösten. Finns det exempelvis en förskola i bottenplanet i huset så behöver trapphuset och barnvagnsförrådet sannolikt städas oftare än ett trapphus som består av 3 lägenheter med äldre hyresgäster som inte går ut så ofta.

För att visa hur kvalitetsmodellen används när det gäller den inre skötseln, kommer här några exempel:

Planera

Den inre skötseln görs men det saknas nerskrivna rutiner och genomförandet beror på vem det är som genomför skötseln.

För att hamna på denna nivå kan hyresvärden exempelvis göra så här:

Exempel 1: Anlita en städfirma som tar hand om den inre skötseln.

Exempel 2: Ha hyresgäster som enligt avtal själva sköter den inre skötseln.

Exempel 3: Ha skötseln i egen regi.

Genomföra

Den inre skötseln utförs enligt plan med nerskriven frekvens och metod. Resultatet utvärderas inte och man frågar inte hyresgästerna hur nöjda de är med resultatet.

Här ska det beskrivas hur trapphus och övriga inre gemensamma utrymmen sköts. För att hamna på denna nivå kan hyresvärden exempelvis göra så här:

Exempel 1: Har en städfirma som utför den inre skötseln efter en plan som tagits fram med bostadsföretaget där frekvens och metod framgår.

Exempel 2: Har hyresgäster som själva städar trapphuset efter en gemensam plan som de gjort med hyresvärden och där frekvens och metod framgår. Städas utrymmena av en eller flera hyresgäster utan en nerskriven plan och frekvens, hamnar hyresvärden på **planera-nivån**, eftersom det inte finns vare sig plan för vad eller hur ofta det ska göras.

Exempel 3: Har egen personal som tar hand om den inre skötseln. Städas utrymmena i egen regi utan en nerskriven plan och frekvens, hamnar hyresvärden på **planera-nivån**, eftersom det inte finns vare sig plan för vad eller hur ofta det ska göras.

Följa upp

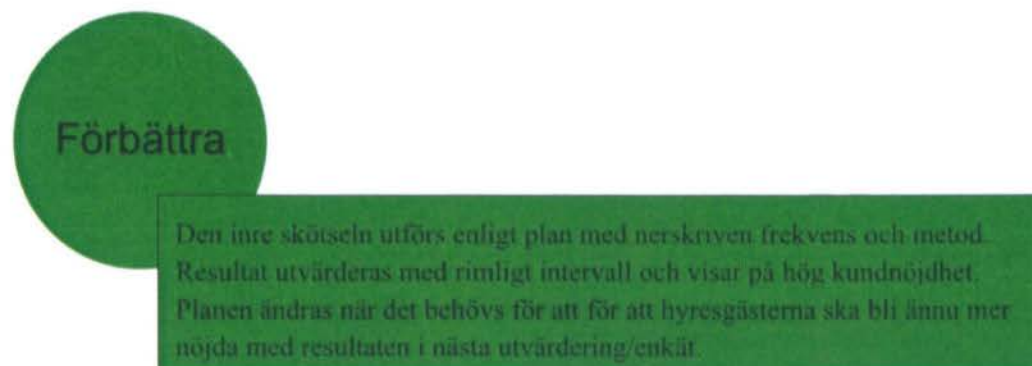
Den inre skötseln utförs enligt plan med nerskriven frekvens och metod. Resultat utvärderas med rimligt intervall för att ta reda på hur nöjda hyresgästerna är med resultatet.

Här beskrivs hur resultatet kontrolleras/mäts. Det kan göras på flera olika sätt. För att hamna på denna nivå kan hyresvärden exempelvis göra så här:

Exempel 1: Med rimligt intervall skickar bostadsföretaget ut en kundenkät till hyresgästerna där de bland annat frågar om hur hyresgästerna upplever den inre skötseln.

Exempel 2: Med rimligt intervall stämmer hyresvärden av och dokumenterar hur hyresgästerna upplever den inre skötseln. Om detta inte stäms av, hamnar hyresvärden på **genomföra-nivån** eftersom resultatet inte följs upp med hyresgästerna.

Exempel 3: Personalen frågar hyresgästerna om hur den inre skötseln fungerar och svaren dokumenteras. Om hyresgästerna tillfrågas med lämplig frekvens så kan fastighetsbolaget hamna på denna nivå. Om det inte görs, hamnar hyresvärden på **genomföra-nivån** eftersom resultatet inte följs upp med hyresgästerna.



Här beskrivs hur resultatet av uppföljningen används och arbetas in i rutiner framöver. Det kan göras på en mängd olika sätt. För att hamna på denna nivå kan hyresvärden exempelvis göra så här:

Exempel 1: I kundenkäten framkommer att det finns missnöje med städningen i något av trapphusen. Detta tas upp med städfirman som får i uppdrag att ta fram en plan på hur resultatet ska förbättras. Resultatet mäts sedan under en tid för att se att resultatet blir bättre så att kundnöjdheten ökar och når satta mål.

Exempel 2: Om hyresgästerna upplevelse visar att planen behöver ändras, så ändrar bostadsföretaget planen. Ändrar hyresvärden inte planen, hamnar bostadsföretaget på **uppföljnings-nivån**.

Exempel 3: Personalen städar oftare om hyresgästerna upplever att det behövs. Om detta verkligen görs som rutin, kan bostadsbolaget hamna här. Säkrast är dock att hitta en nerskriven rutin för hur hela städprocessen ska gå till så att den är kvalitetssäkrad. Städar personalen inte oftare när det behövs, kan bostadsföretaget hamna på **genomföra-nivån**, eftersom resultatet inte tas hänsyn till i frekvensen.

Rapport - Trepartens arbetsgrupp om handledning för systematisk hyressättning

Denna rapport är en redogörelse för det arbete som bedrivits inom arbetsgruppen för systematisk hyressättning.

Bakgrund

Inom ramen för Trepartssamtalen har tillsatts arbetsgrupper för att stärka och effektivisera hyresförhandlingarna samt för att diskutera för hyressättningen relevanta frågor. En av dessa frågor är systematisk hyressättning. Detta arbete är en fortsättning på det arbete som *Arbetsgrupp för systematisk hyressättning* lämnade i sin slutrapport 2019-12-10.

Arbetsgruppen har bestått av följande personer:

Allmännyttan

Jonas Hansson, VD, Helsingborgshem (sammankallande)
Jerker Eriksson, VD, Bostaden Umeå

Fastighetsägarna

Amela Prsic, förhandlare, Fastighetsägarna Syd
Carl-Lennart Lagerström, Affärschef, Fastighetsägarna Syd

Hyresgästföreningen

Margaretha Björkvald, Hyresgästföreningen Riksförbundet
Peter Olsén, Förhandlingssamordnare, Hyresgästföreningen region norra Skåne

Arbetsgruppens arbete har bedrivits med utgångspunkt i de direktiv som Treparten preciserat i skrivelse den 26 maj 2021. Direktiven är följande:

- Att ta fram en uppdaterad version av handledningen *Att arbeta med systematisk hyressättning*.
- Att ta fram en grundstruktur, "Sverigemodell", som stöd för det fortsatta arbetet på lokal nivå.
- Att arbetsgruppen ska ha kontakt med arbetsgruppen som arbetar med förvaltningskvalitet i frågan om trygghet i boendet vilket de har i uppdrag att utveckla.

Gemensam grundsyn kring begreppet systematisk hyressättning

Gruppen har utgått från den gemensamma grundsyn kring betydelsen av begreppet systematisk hyressättning som arbetsgruppen enades om i sin rapport 2019.

Följande punkter sammanfattar slutrapporten från 2019:

- En systematiserad hyressättning tar sin utgångspunkt i bruksvärdessystemet där Treparten på orten kommer överens om vilka parametrar som är relevanta och hur dessa ska värderas.
- Målet med systematiseringen är att på orten erhålla en hyresstruktur som uppfattas som rätt i förhållande till hur parterna gemensamt definierat bruksvärdet. Strukturen ska ta sin utgångspunkt i hur bostadskonsumenter allmänt värderar olika egenskaper i boendet. Skillnader i bruksvärde mellan olika lägenheter ska sedan återspegla sig i hyresnivåerna för lägenheterna. Det är viktigt att parterna i ett så tidigt skede som möjligt har en uppfattning kring vilka hyresnivåer som bör gälla på orten och hur stort hyresspannet ska vara.
- Då en systematisering har genomförts kan en lägenhet få en oförändrad eller ny hyra. Den nya hyran har ingen "relation" till den gamla utan hyran sätts nu på ett nytt sätt. På samma sätt har det tidigare totala hyresuttaget för en fastighetsägare ingen relation till det totala hyresuttaget efter systematiseringen. Det totala hyresuttaget för enskilda fastighetsägare kommer därför att förändras då en systematiserad hyressättning är genomförd.
- Till skillnad mot den årliga hyresförhandlingen, som saknar rättslig reglering, finns det ett regelverk i Hyreslagen hur bruksvärdet ska bestämmas. Den årliga förhandlingen och utfallet i denna ska inte påverkas av implementering av nya hyror vid en systematisk hyressättning. I övrigt ansvarar Treparten på orten för på vilka villkor en implementering sker.
- Vid systematiseringsarbeten på orter som tillhör en större gemensam bostadsmarknad bör Treparten på orten ta hänsyn till att vad som genomförs i den kommunen kan få direkta konsekvenser även i intilliggande kommuner.
- Arbetsgruppen är överens om att frågan om en eventuell gemensam Sverigemodell är relativt omfattande och komplex och har inte, inom ramen för nuvarande arbete, kunnat behandlas tillräckligt omfattande. Gruppen rekommenderar att en ny arbetsgrupp får till uppgift att ta fram en grundstruktur som stöd för det fortsatta arbetet på lokal nivå.
- Det är mycket viktigt att över tid hålla en hyresmodell uppdaterad och relevant. Parterna bör därför i ett tidigt skede upprätta en plan för hur exempelvis framtida förändringar gällande bruksvärdesparametrar ska hanteras och även dokumenteras. Även personella och digitala resurser bör vara långsiktigt säkrade hos respektive part för att förvalta modellen.

Uppdaterad version av handledningen: *Att arbeta med hyressättningsmodeller*

Arbetsgruppen menar att handledningen *Att arbeta med hyressättningsmodeller* (2017)(bilaga 1), som togs fram inom arbetet med Treparten, fortfarande håller som handledning. Det som i dagsläget

saknas är en hänvisning till en konkret och gemensam modell som parterna kan utgå från och som förhåller sig till de frågor som idag kan uppkomma i arbetsprocessen med hyressättningsmodeller. Gruppen är överens om att en grundmodell skulle göra det enklare att komma igång med systematisk hyressättning. Det är viktigt att en sådan modell beaktar och underlättar för ett trepartssamarbete. Att den redan i initieringsarbetet hjälper parterna att vara överens om de frågor som kan sätta käppar i hjulet för ett smidigt samarbete och för en modell som verkligen nyttjas och som kan utvecklas i takt med den lokala hyresmarknaden.

Malmömodellen som grundmodell

Arbetsgruppen har gått igenom flertalet av de hyressättningsmodeller som finns och har kommit fram till att rekommendera Malmömodellen som en grundmodell (bilaga 2). Den är accepterad av alla parter, andra orter i södra Sverige utgår redan från den och enligt kommissionens betänkande *Läge och kvalitet i hyressättningen* (SOU 2021:58) är Malmömodellen den modell som fungerar bäst av befintliga hyressättningsmodeller.

Arbetet med uppbyggnad av Malmömodellen har inte enbart inneburit en förenkling av förhandlingsprocessen för de inblandade parterna utan det har även tydliggjort delar i förhandlingsprocessen där utrymmet för missförstånd eller misstolkningar av faktorer som påverkar hyran är mindre. Malmömodellen är en hyressättningsmodell som kan utgöra en grundmodell som enkelt kan anpassas till förutsättningarna på orten. Modellen är en formel som kan tillämpas på andra orter, men byggas upp efter varje ords rådande läge och värderingar.

Att beakta för en grundmodell

Om systematisk hyressättning ska kunna genomföras, anser arbetsgruppen, att det krävs en fungerande modell som driver utvecklingen framåt, som påverkar bostadsmarknaden och som används av marknadens tre parter. Här är Malmömodellen ett uttryck för parterna att påverka hyresmarknaden. Malmömodellens principer för hyressättning följer ortens utveckling och baseras på bostadskonsumenternas värderingar. Den är anpassningsbar och lätt att uppdatera. Den beaktar läge, standard och förvaltningskvalitet. Malmömodellen är inkluderande, eftersom den är ett lätt verktyg för hyresmarknadens parter att använda. Den baseras på ett enkelt excel-system (bilaga 3) som inte kräver konsultstöd. Den ger förhandlarna en ram och ett mandat att fatta självständiga beslut. Vid hyreshöjningar tillämpar Malmömodellen infasning, även infasning av ombyggnadshyror är inbyggda i modellen. Rabatten upphör när hyresgästen flyttar.

Del av en större bostadsmarknad

Vid en systematiserad hyressättning på en ort som tillhör en större sammanhängande bostadsmarknad har Treparten på orten att ta hänsyn till att vad som där överenskomms beträffande hyresnivåer kommer att ha en direkt påverkan på andra intilliggande kommuner och orter. Varje kommun på en större bostadsmarknad kan inte ses som en egen isolerad ö utan som en del av större bostadsmarknad på vilken kommuner och orter är beroende av varandra. Idag talas om bostads- och arbetsmarknadsregioner som kan sträcka sig över såväl kommun- som länsgränser.

Alla lägenheter räknas med

Utgångspunkten för hyressättningen bör vara ett överenskommet hyresspann för orten där modellen tar hänsyn till samtliga hyresrätter på orten. Det är av yttersta vikt att urvalet för hyressättning på den aktuella orten blir så representativt som möjligt. Det kan innebära att en kartläggning av lägenheter med hyror som inte har förhandlats kollektivt också behöver göras. Dessa hyror är nyproducerade och andra lägenheter som är individuellt förhandlade. Så även presumtionshyror.

Med erfarenhet från Malmömodellen ser vi att det i Malmö är ovanligt med presumtionshyra. I stället är hyran i nyproduktion bruksvärdesförhandlad. Det är viktigt att alla parter som verkar på orten, oavsett om de omfattas av systematiseringsarbetet eller inte, kan känna en tilltro till arbetet och modellen.

Hyran baseras på den allmänna bostadskonsumertens värderingar

Då en systematisering har genomförts kan en lägenhet få en oförändrad eller ny hyra. Den nya hyran har ingen "relation" till den gamla utan hyran sätts nu på ett nytt sätt. På samma sätt har det tidigare totala hyresuttaget för en fastighetsägare ingen relation till det totala hyresuttaget efter systematiseringen. Det totala hyresuttaget för enskilda fastighetsägare kommer därför att förändras då en systematiserad hyressättning är genomförd¹.

Ett enskilt bolags hyresnivå ska inte styra hela ortens nya bruksvärde. Den systematiska hyressättningen på en ort ska inte styras av en omfördelning av ett enskilt bolags totala hyresuttag. När den systematiska hyressättningen är genomförd utgår i stället den enskilda lägenhetens bruksvärde från den allmänna bostadskonsumertens värderingar.

Idag finns digitala verktyg som kan mäta bostadskonsumerternas värderingar på olika sätt. Förutom att använda traditionella enkäter, finns det all anledning att söka andra metoder för att samla in data som mäter de allmänna bostadskonsumerternas värderingar.

Fortsatt möjlighet till prövning i hyresnämnd

Det är viktigt att det fortfarande ska vara möjligt att pröva hyror, men dessa prövningar blir färre i ett system som fungerar. När modellen har fått fullt genomslag på hyresmarknaden ger en bruksvärdesprövning i hyresnämnden samma resultat som en bruksvärdesförhandling.

Transparens

Det är viktigt med en modell där satta hyror är transparenta och tillgängliga för bostadskonsumenter, nuvarande hyresgäster, fastighetsägare och övriga. I transparensen finns också en del av incitamentet både för hyresgäster och fastighetsägare. Det blir också en större acceptans av en modell som är allmängiltig och tillgänglig. Grannen förstår varför hyran är lägre i grannlägenheten. Detsamma gäller för fastighetsägaren. En systematik för Malmömodellen kan utgöra grund för offentlig hyresstatistik.

¹ Ur *Slutrapport - Arbetsgrupp för systematisk hyressättning* (2019-10-10)

Förvaltningskvalitet

Denna fråga hanteras av arbetsgruppen för förvaltningskvalitet.

Trepartsråd som stöd

Treparten förfogar över modellen utan externa konsulter. Inom Treparten bör det därför finnas expertkompetens. Ett Trepartsråd som man kan vända sig till för att ställa frågor och få stöd i arbetet med lokala hyressättningsmodeller. Rådet kan bidra med sin erfarenhet igenom de olika faserna i modellen. Gruppen rekommenderar Treparten på nationellt plan att tillskapa ett Trepartsråd för systematisk hyressättning. En lösning kan vara att inledningsvis låta kontaktpersoner för uppgiften finnas hos MKB, Fastighetsägarna Syd och Hyresgästföreningen Region södra Skåne.

Kort historisk tillbakablick till Malmömodellens embryo

På flera håll i Sverige såg man runt mitten av 90-talet att en ny och rättvisare metod för hyressättning av hyresrätter behövdes. I Malmö startade därför Hyresgästföreningen region södra Skåne och Malmö Kommunala Bostadsbolag (MKB) arbetet med en ny modell för hyressättning av hyresrätter. De dåvarande hyrorna speglade hyresgästens värderingar dåligt och uppfattades av många som felaktiga och orättvisa.

Man startade genom att MKB:s områden delades in i A-, B- och C-områden där A var det mest attraktiva läget. Indelningen var dock alldeles för grov och hyressättningen var svår att försvara inför hyresgästerna för både MKB och Hyresgästföreningen. Behovet av en mer detaljerad områdesindelning av Malmö blev uppenbar. Hyressättning enligt Malmömodellen påbörjades under 2002 för att slutligen implementeras i januari 2005.

Om Malmömodellens uppbyggnad

Hyror enligt Malmömodellen bestämdes från början i nio steg:

1. Parterna enas om vilka faktorer som ska påverka hyran och värdet av dessa faktorer
2. Lägenheten tilldelas en relativ hyra
3. Lägenheten tilldelas en grundläggande BVK-poäng
4. Generell lägenhetsstandard bedöms
5. Generell fastighetsstandard bedöms
6. Läget bedöms, där Malmö delas in i tio huvudsakliga delområden utifrån attraktivitet
7. Summan av BVK-poängen räknas om till en preliminär månadshyra
8. Avvikelser i den individuella lägenheten bedöms
9. Ny månadshyra bestäms

Den relativa hyran handlar om lägenhetens area (antal m²) och typ (antal rum). Genom att addera lägenhetens area med ett värde för lägenhetens typ får man den relativa hyran. Malmömodellen bygger på 1972 års hyressättningsmodell¹. Så här ser värde för antal rum i lägenheten ut som används i Malmömodellen:

1rks	32
1rkv	36
1rok	40
2rks	36
2rkv	40
2rok	45
3rok	50
4rok	54
5rok	57

Det traditionella sättet att ange hyra är kronor per kvadratmeter och år dvs. (kr/m²/år). Eftersom det inte går att direkt jämföra hyror hos två lägenheter som har olika standard så utgår man i en rad olika hyressättningsmodeller i stället från kronor per relativ hyra. Användningen av kronor per relativ hyra

¹ Den modell för relativ hyressättning som tillämpas i Malmömodellen bygger på 1972 års modell. Det är i landet mer vanligt att arbeta efter senare modell, t.ex. från 1978, 1991 eller 2011.

kan dock skilja sig från region till region. I vissa regioner använder man ett värde som förkortas BVK, bruksvärdeskoefficient. Medan i andra regioner använder man sig av "normhyra". Det som är viktigt att komma ihåg är att båda värdena används för att jämföra hyror dvs. standarden med varandra. Det medför att hyror för två lägenheter som har olika storlek kan på ett mer rättvisande sätt jämföras med varandra.

Tillvägagångssättet i Malmömodellen är i grova drag sådant att lägenheten tilldelas en grundläggande BVK-poäng. BVK är med andra ord ett mått på lägenhetens bruksvärde. Det finns ett direkt samband mellan BVK och monetärt värde. Det skulle kortfattat kunna förklaras så här:

$$\text{Månadshyra} * 12 / \text{Relativ hyra} = \text{BVK}$$

$$\text{BVK} * \text{Relativ hyra} / 12 = \text{Månadshyra}$$

Det tilldelade grundläggande BVK-poäng i Malmömodellen får sedan tillägg eller avdrag beroende på lägenhetsstandard och fastighetsstandard i den fastighet till vilken lägenheten hör samt på läget. Grundläggande BVK beräknades initialt utifrån företagets kostnad för drift, underhåll och avskrivning för den mest basala lägenheten i beståndet. I beräkningen av värdet av enskilda faktorer eftersträvas en harmoni gentemot priser i befintlig tillvalslista.

Tillvägagångssättet gällande bedömning av lägesfaktor enligt Malmömodellen görs genom lägets attraktivitetsgrad där läge 1 tillhör det mest attraktiva som får högst lägespoäng jämfört med läge 10 som anses vara minst attraktivt och därmed får lägst lägespoäng. Huruvida lägenheten är belägen på starkt trafikerad gata som medför buller och var i huset lägenheten ligger dvs. vilket våningsplan är också något som beaktas i Malmömodellen.

När man gått igenom även denna lägesbedömning räknas sedan den modifierade BVK-poängen om till en preliminär månadshyra vilken justeras med hänsyn till vilka avvikelser som finns i den aktuella lägenheten. Efter detta erhålls en definitiv månadshyra.

Värt att nämna är att i det åttonde steget som beaktar avvikelser i den enskilda lägenheten görs både tillägg och avdrag i kronor därför att det blir lättare att förstå skillnader mellan lägenheter som har olika standard respektive olika hyror. Exempelvis kan skillnaden mellan lägenhet nr 1 som i övrigt har likadan standard som lägenhet nr 2 som dock har diskmaskin installerad, ha en högre hyra med ett tillägg för diskmaskin. Därför har lägenheten nr 1 lägre hyra jämfört med lägenheten nr 2 som har högre hyra för att denna lägenhet har just diskmaskin, något som lägenhet nr 1 saknar.

En annan viktig del i Malmömodellen är infasning av nya hyror. Eventuella hyressänkningar träder i kraft från dag 1. Hyreshöjningar i lägenheter som inte är vakanta rabatteras fullt det första året dvs. i 12 månader för att därefter fasas in med 125kr/år eller 2 % tills en ny respektive full bruksvärdeshyra uppnåtts.

Hyror enligt Malmömodellen bestäms idag på samma sätt som i början när modellen skulle implementeras i praktiken. Dock går man inte igenom steg 4, 5 och 7 i praktiken. Detta för att det inte behöver göras en generell bedömning av lägenhets- eller fastighetsstandard vid bruksvärdering av en lägenhet. Det är inte nödvändigt att veta hur den generella lägenhets- eller fastighetsstandard ser ut för att kunna göra en bedömning av ny hyra. Modellen ger en tydlig uträkning av ny hyra varje gång en ny lägenhet bruksvärderas för att det i modellen alltid finns ett grund BVK från vilket det görs avdrag eller tillägg som baseras på avvikelserlistan. I grund BVK ingår samtliga parametrar som en lägenhet enligt modellen förutsätts ha. Efter att man kryssat för samtliga parametrar som är aktuella för lägenheten, samt fastigheten som helhet räknar modellen ut ny hyra som blir aktuell för den lägenhet som bruksvärderas. Man räknar alltså inte summan av BVK poäng. Månadshyran bestäms utifrån det relativa talet som tilldelas lägenheten sedan görs det som tidigare nämnt, avdrag eller tillägg i avvikelserlistan. Grund BVK ligger alltid som basen.

Malmömodellen 2.0

2017 gjordes en revidering av Malmömodellen till 2.0 där man bättre anpassade ett antal parametrar till Malmös bostadsmarknad. Representanter från MKB, Fastighetsägarna Syd och Hyresgästföreningen samt fastighetsbolag och förhandlingskonsult deltog i detta arbete. Olika delar i Malmömodellen justerades för att bättre användas efter rådande läge och värderingar.

Arbetet med uppbyggnad av Malmömodellen har inte enbart inneburit en förenkling av förhandlingsprocessen för de inblandade parterna. Det har även tydliggjort delar i förhandlingsprocessen där utrymmet för missförstånd eller misstolkningar av faktorer som påverkar hyran blivit mindre. Att tydligt kunna förklara skillnader i hyror mellan två olika lägenheter är av en stor vikt för inte minst hyresgästerna. Det är en självklar rättighet att som hyresgäst kunna förstå varför man betalar högre hyra än grannen som bor en våning under. Man skulle kunna säga att Malmömodellen är inte bara en hyressättningsmodell utan även ett bra exempel på hur samsyn, förförståelse och viljan hos parterna skapar samhällsnytta. Det är precis det som gör modellen så framgångsrik. Den är som en formel som kan tillämpas på andra orter men byggas upp efter varje orts rådande läge och värderingar.

ATT ARBETA MED HYRESSÄTTNINGSMODELLER

- en handledning för systematisk hyressättning



Förord

SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen är överens om att hyresrätten och dess konkurrenskraft behöver utvecklas. Med denna handledning för lokalt trepartssamarbete vill vi underlätta för dem som ser möjligheter att lokalt verka för detta genom modeller för systematisk hyressättning.

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 samtid. Vi var också överens om att bilda opinion för att utjämna de skattemässiga villkoren mellan olika upplåtelseformer och att arbeta med IT-, miljö- och trygghetsfrågor samt hyresgästinflytande. Syftet var att värna hyresrätten så att det är lika attraktivt att hyra sin bostad som att bo i andra upplåtelseformer. Trepartssamarbetet har nu fungerat i mer än femton år. Samarbetet fortsätter på nationell nivå men har även utvecklats lokalt på flera orter. Det sker bland annat genom arbete med systematisk hyressättning inom ramen för lokala hyressättningsmodeller.

Inom treparten vill vi underlätta för dem som i dag inte arbetar med sådana, men har en gemensam vilja att göra det. Vi inledde under 2015 därför en uppföljning av det lokala hyressättningsarbetet med studiebesök för att höra vilket erfarenheter företrädare för Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och kommunägda bostadsföretag på sju orter hade av det lokala trepartssamarbetet. Utifrån den uppföljningen har vi nu omvandlat den plattform för systematisk hyressättning som vi antog 2011 till en handledning för dem som önskar utveckla en lokal hyressättningsmodell.

På nationell nivå avser vi fortsätta följa arbetet lokalt och erbjuda möjligheter till erfarenhetsutbyte i olika former. Vi tror och hoppas att denna handledning ska vara värdefull i vårt fortsatta arbete för att främja en positiv utveckling för hyresrätten

Reinhold Lennebo

VD

Fastighetsägarna Sverige

Marie Linder

Förbundsordförande

Hyresgästföreningen

Anders Nordstrand

VD

SABO



Foto: Håkan Bewert, Mostphotos

Systematisk hyressättning

Vid en systematiserad hyressättning ska skillnader i bruksvärde för olika lägenheter avspeglas i rimliga skillnader i hyra. Dessa skillnader i hyra mellan olika lägenheter kan beräknas i en hyressättningsmodell genom att varje lägenhet bedöms och tilldelas poäng utifrån modellens poängsatta faktorer. Sådana faktorer kan vara lägenhetens planlösning, standard, modernitet, läge, förmåner (hiss m.m.) och förvaltningskvalitet. Dessa resulterar i en total poängsumma för varje lägenhet och denna summa kan sedan jämföras med andra lägenheters poäng.

Utgångspunkten för systematisk hyressättning är att modellen ska överensstämma med bostadskonsumenternas värderingar. Det är de boendes värderingar av modernitet, standard, läge, förvaltningskvalitet med mera som ska avspeglas i hyressättningen och påverka hyran i varje enskild lägenhet.

Varför ska treparten arbeta med hyressättningsmodeller?

Skapar samsyn kring bruksvärdet

Bruksvärdet innebär enkelt uttryckt att lika lägenheter ska ha samma hyra, men bruksvärdesystemet i sig säger ingenting om hyresnivån, om hur hög hyran för lika lägenheter ska vara. Det är någonting som inom systematisk hyressättning bestäms genom förhandlingsöverenskommelser som bygger på bostadskonsumenternas värderingar.

För att hyresrätten ska vara en attraktiv boendeform bör grundstandarderna motsvara vad som önskas och förväntas av en typisk hyresgäst (det objektiva hyresgästintresset). Av detta skäl vilar ett stort ansvar på parterna på hyresmarknaden att sätta korrekt hyra. Den hyra som bestäms i hyressättningsmodellen ska motsvara ett visst bruksvärde och samtidigt säkerställa en viss standard på boendet.

Arbetet med hyressättningsmodellen skapar goda förutsättningar för parterna att komma fram till en samsyn kring standarden och andra bruksvärdesfaktorerens effekt på hyran.

Både hyresgäster och fastighetsägare vet vad som gäller

De olika bruksvärdesfaktorerna ska synliggöras i modellen och deras påverkan på hyressättningen ska vara rimliga och lätta att förstå. Olika hyresnivåer ska kunna motiveras och vara förutsägbara utifrån modellens olika poängsatta faktorer. Det är viktigt att både hyresgästerna och hyresvärdarna vet vad som gäller. Hyressättningsmodellen ska skapa en förutsägbarhet.

Hyresgäster

Det är viktigt att den systematiska hyressättningen inte begränsar möjligheterna för hyresgästen att forma sitt boende. Modellen bör istället ge utrymme för den enskilde hyresgästen att påverka standarden på sitt boende. Hyresgästen ska kunna bedöma om kost-

naden för den standardhöjande åtgärden är värd hyreshöjningen. Genom modellen kan säkras att varje hyresgäst betalar för standarden i sitt eget boende. Skillnader i hyra ska kunna motiveras med olikheter i bruksvärdet och hyresgästerna ska kunna förstå och få en förklaring till varför lägenheter har olika hyra.

Fastighetsägare

Modellen ska bidra till att det lönar sig för fastighetsägaren att uppdatera till en modern standard. Fastighetsägaren ska också kunna göra en välgrundad investeringsbedömning utifrån modellen. Den lokala hyressättningsmodellen bör utöver standard och läge ta sikte på förvaltningskvalitet. Utan systematisk hyressättning får de som levererar en *extra* hög servicenivå samma hyra som de som inte prioriterar förvaltningskvalitet. Vid systematisk hyressättning kommer servicenivån att påverka hyressättningen både uppåt och nedåt.

Ger struktur åt hyresförhandlingen

Varje modell ska skapas utifrån den lokala särarten och ortens förutsättningar. Den ger förklaring och trovärdighet åt hyresstrukturen på orten. Det är viktigt att komma ihåg att även när det finns en modell att utgå ifrån, så fastställs hyran i en förhandling mellan de lokala parterna. En hyressättningsmodell ska ses som en plattform för förhandlingen. Den får inte minska förhandlingsutrymmet utan ska skapa samsyn där förhandlingen kan ta vid. En väl fungerande modell ger även utrymme för initiativ och en lokal förhandlingsfrihet som utvecklar hyresrätten och behåller den som en attraktiv boendeform.

En hyressättningsmodell kan också hjälpa till att strukturera hyresförhandlingen. På orter där man har genomfört en systematisk hyressättning går förhandlingarna ofta smidigare.

Det finns ett stort värde av att genomlysa hyresnivåer, särskilt på orter där man saknar en tydlig hyresstruktur. Kartläggningen skapar då en medvetenhet om situationen hos parterna.

När den lokala treparten löpande arbetar med den systematiska hyressättningen skapas en ökad samsyn kring bedömningen av bruksvärdesfaktorerna och hyressättningen på orten. Detta bör underlätta förhandlingsarbetet i stort och kan även positivt påverka de årliga generella hyresförhandlingarna.

Öppnar upp för större variation och valfrihet

En hållbar hyressättningsmodell bygger på att huvudparten av ortens alla hyresrätter omfattas.

I en hållbar lokal hyressättningsmodell bör därmed även de nyproducerade lägenheterna tas med.

En hyressättningsmodell kan utveckla mångfalden av lägenheter genom att klargöra skillnaderna i hyra för olika lägenheter. När utbudet av olika typer av lägenheter breddas får hyresgästen möjlighet att välja sitt boende. Lägre hyra för lägre bruksvärde kan underlätta inträdet på hyresmarknaden, samtidigt som högre hyra för högre bruksvärde ger dagens och morgondagens hyresgäster fler valmöjligheter. Hyresmodeller skapar en ökad valfrihet och ger möjlighet att erbjuda bostäder efter ekonomi och förändrad familjesituation. På så sätt kan man lokalt presentera olika typer av hyresbostäder och därmed göra hyresrätten till en ännu mer attraktiv boendeform.

Relativ hyressättning

En viktig drivkraft med relativ hyressättning är att få en bättre inbördes hyresrelation mellan stora och små lägenheter. De allra flesta som kommer igång med systematisk hyressättning märker därför av en tydlig omfördelning av hyran utifrån storleken på lägenheterna. Vid relativ hyressättning beaktas att kök och badrum utgör en större del av lägenheten i en mindre lägenhet. Därför blir hyran för en mindre lägenhet relativt högre med relativ hyressättning. Har lägenheterna inte hyressatts enligt någon relativfördelning kommer de mindre lägenheterna att bli billigare och de större lägenheterna dyrare. Även om hyran någon gång bestäms genom relativ hyressättning kan olika sätt att fördela generella hyreshöjningar och andra påslag ha slätat ut effekten av den relativa hyressättningen. Det finns olika relativtabeller som används som grund för beräkningarna.



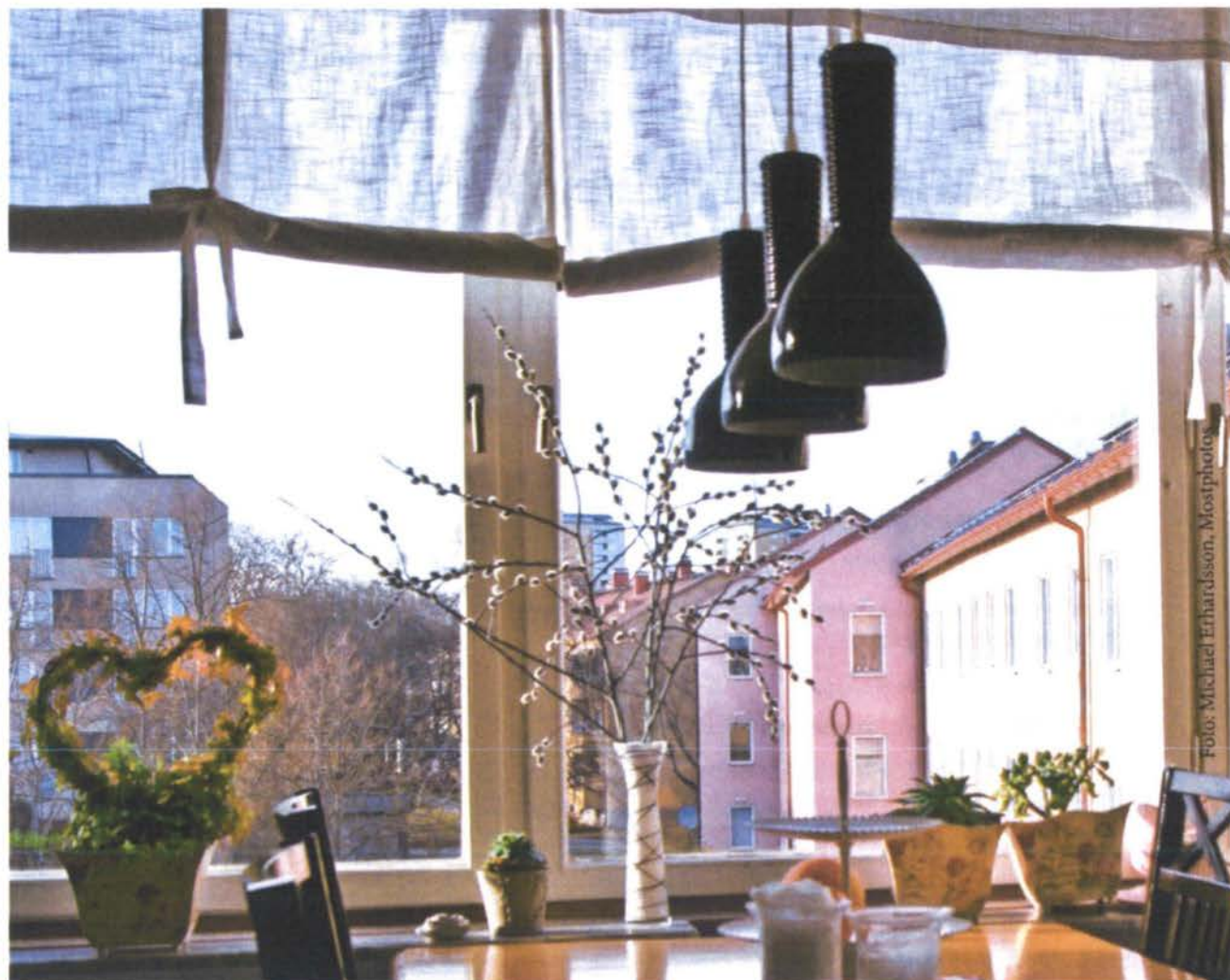
Att arbeta fram en hållbar hyressättningsmodell

För att tillsammans komma fram till en gemensam hyressättningsmodell är det viktigt att redan från början vara medveten om vilka steg och moment som finns med i arbetsprocessen. Om man följer arbetsprocessen och drar lärdom av de erfarenheter som redan gjorts blir det mycket lättare att komma fram till en egen hållbar och lokal modell.

Så här ser processen ut:

- 1 Skapa en gemensam målbild
- 2 Bilda en styrgrupp, projektgrupp och kommunikationsgrupp med deltagare från alla tre parter
- 3 Fastställ en tidsplan för projektet
- 4 Se över finansiering och personella resurser
- 5 Informera och kommunicera under hela processen
- 6 Dokumentera alla steg i arbetsprocessen
- 7 Ta fram och skicka ut enkäter till hyresgäster och boende på orten
- 8 Bearbeta enkätsvaren tillsammans inom treparten.
- 9 Fastställ och värdesätt de parametrar som ska påverka hyran
- 10 Ta fram databas och datastöd
- 11 Inventera lägenheter
- 12 Skicka ut lägenhetsdeklarationer till hyresgästerna som en kvittens på att inventeringen stämmer
- 13 Ta fram ett underlag för mätning av förvaltningskvalitet
- 14 Simulera de nya hyrorna inom modellen
- 15 Implementering genom förhandling
- 16 Infasning av ny förhandlad hyra
- 17 Utvärdera, underhålla och förvalta hyressättningsmodellen





Grundförutsättningar och framgångsfaktorer i arbetsprocessen

På följande sidor har vi samlat erfarenheter, förklaringar och tankar kring varje steg i arbetsprocessen. Det finns ett antal olika hyressättningsprojekt att hämta kunskap och erfarenhet från runt om i landet.

1 Skapa en gemensam målbild

▲ En grundläggande förutsättning är att de lokala företrädarna för treparten är eniga om behovet av en systematisk hyressättning på orten. Om någon part saknas haltar modellen.

▲ Det är viktigt att parterna inledningsvis slår fast vad man vill uppnå med den systematiska hyressättningen och definierar vad man menar med en hyressättningsmodell. Detta kan beskrivas i en avsiktsförklaring eller principöverenskommelse.

▲ Parterna bör även formulera vad som är den egna drivkraften och det positiva med att delta i hyressättningsarbetet. Drivkrafter kan vara att ändra en för platt hyressättning, en ologisk och icke förklarbar hyressättning eller krav från ägare i ägardirektiv eller från stämmobeslut.

▲ Det är viktigt att inte fastna i detaljdiskussioner i de inledande faserna. Börja inte med att rita en karta, börja med varför.

▲ Minsta gemensamma nämnare för nu fungerande hyressättningsmodeller är goda relationer och förmåga till framåtriktade diskussioner. Det är viktigt att de lokala parterna lär känna varandra och diskuterar igenom viktiga principer och förutsättningar för hyressättningsprojektet.

▲ Skaffa mandat och förankring i den egna organisationen. Utan förankring bakåt i leden kan en modell, som annars är väldigt bra, falla.

▲ De lokala parterna måste ha ett mandat att genomföra det som påbörjas, eller alternativt vara öppna med vilken typ av mandat man har redan inledningsvis.

▲ De centrala parterna har en viktig roll när det gäller att ge de lokala parterna stöd och bekräftelse, så att det framgår att arbetet är viktigt.

2 Bilda en styrgrupp, projektgrupp och kommunikationsgrupp

▲ En avgörande framgångsfaktor för att bygga en hyressättningsmodell är att det finns en aktiv processledning och en tydlig processbeskrivning. Att ansvaret för sammankallande till möte och uppföljning är klart definierat.

▲ Förslagsvis skapas en projektgrupp och en styrgrupp. Projektgruppen arbetar fram förslag till upplägg och lösningar enligt direktiv från styrgruppen. Principiella och viktiga beslut fattas i styrgruppen. Styrgruppens ledamöter ska ha mandat att fatta beslut, det vill säga en intern förankringsprocess ska ha skett innan styrgruppens möte.

▲ Knyt en kommunikationsgrupp till projektet som i olika skeenden och på olika sätt kommunicerar utvecklingen.

3 Fastställ en preliminär tidsplan

▲ Ha inte för bråttom, låt arbetet med utvecklingen av modellen få ta tid.

▲ Att gå ut med förbindelser om tidsramar för projektet kan bli missvisande, eftersom arbetet med att forma en modell oftast tar avsevärt mycket längre tid än vad man uppskattar från början.

▲ Det kan vara viktigt att lägga tid på att ta del av andras erfarenheter av liknande hyressättningsprojekt.

▲ Ha "låga trösklar" i projektet. Börja hellre enkelt än för komplicerat för att i ett senare skede kunna bygga ut modellen. Det vill säga, ha en rimlig lokal ambitionsnivå.



4 Finansiering och personella resurser

▲ Tänk igenom hur mycket resurser, främst personell tid, som kan och behöver avsättas. Se till att det finns utrymme för personell succession inom modellen, se punkt 6.

▲ Se över finansiering och kostnadsfördelning av externa kostnader för exempelvis enkäter, datahantering och kommunikation.

5 Informera och kommunicera under hela processen

▲ Kommunikationen bör ske kontinuerligt under hela processen och riktas till alla hyresgäster och fastighetsägare som omfattas av arbetet. Fundera även på andra målgrupper som kan beröras av arbetet.

▲ All kommunikation sker med den lokala treparten som avsändare och kan ske i olika former och kanaler, till exempelvis brev, webb, öppna möten och uppsökande aktiviteter.

▲ Inled gärna arbetet med att gemensamt pressutskicka.

6 Dokumentera alla steg i arbetsprocessen

▲ Eftersom en systematisk hyressättningsmodell kan bli alltför personberoende är det viktigt för modellens överlevnad att arbetet dokumenteras. Dokumentationen ska finnas tillgänglig för efterträdare som engageras i processen.

▲ Det är viktigt att minnesanteckningar förs under samtliga möten och att dessa anteckningar tillsammans med övriga handlingar som används under arbetets gång hålls tillgängliga för alla parter.

▲ Skriv ner vad parterna är överens om.

▲ Det är viktigt att även dokumentera sådant som parterna för närvarande inte kan komma överens om, men som man senare i projektet måste ta ställning till. Detta för att undvika läsningar mellan parterna och skifta fokus.

7 Ta fram och skicka ut enkäter

▲ Enkäter arbetas fram och skickas ut till hyresgäster och andra boende för att ta reda på deras värderingar. Det är viktigt att



både det kommunägda bostadsbolagets hyresgäster och Fastighetsägarnas medlemmars hyresgäster får möjlighet att svara på enkäten.

▲ De flesta genomförda enkäter avser en värdering av lägets betydelse. Vi har alla en uppfattning om vad som är ett bra läge. Även om denna del av bruksvärdet kan uppfattas som subjektiv så finns det parametrar som de allra flesta tycker är betydelsefulla, såsom trygghet i området, omgivningen, närhet till hav, handel och service samt allmänna kommunikationer. Utifrån dessa parametrar och en undersökning bland de boende kan ortens bostadsområden delas upp i olika områden.

▲ Genom en statistiskt säkerställd undersökning som grundas på en enkät bland de boende får parterna en god bild av det geografiska lägets betydelse på orten och kan värdera denna bruksvärdesfaktor.

▲ För att viktiga relationen mellan standard och geografiskt läge kan det ibland vara värdefullt att i samma enkät ta reda på hyresgästernas värderingar av andra bruksvärdesfaktorer som fastighetens och lägenhetens standard samt förvaltningskvalitet.

8 Bearbeta enkätsvaren tillsammans inom treparten

▲ Sammanställningen av enkätsvaren ska leda till en rangordning av ortens områden från det område som upplevs som mest attraktivt att bo i till det minst attraktiva området.

▲ Spännvidden mellan områdena ska också fastställas. Hur stor skillnad det ska vara mellan mest och minst attraktivt läge är en värdering parterna på orten måste komma överens om.

▲ Vissa orter har inte mer än ett par tre delområden, medan det på andra större orter kan finnas avsevärt många fler delområden. Antalet delområden baseras på ortens karaktär.

▲ Ibland behöver vissa områden, om det är geografiskt försvarbart, läggas samman om det visar sig att enkätsvaren inte gör skillnad på enskilda områdens attraktivitet.

▲ I vissa fall går det att prata om mikrolägen. Med mikroläge avses att det även i attraktiva områden kan finnas belastade lägen (i form av till exempel trafikbuller) liksom det inom mindre attraktiva områden kan

finnas en lokal avvikelse som ökar attraktiviteten (till exempel ett fritidsområde).

9 Fastställ och värdesätt de parametrar som ska påverka hyran

▲ Varje modell ska enas om en grundstandard som är giltig för hyresbostäderna på orten.

▲ Anpassa antalet parametrar i modellen till ortens förutsättningar. Ortens särpräglning ska speglas i hyressättningsmodellens parametrar.

▲ Var uppmärksam på antalet parametrar. Ofta innehåller varje parameter undernivåer som ska definieras. Exempelvis om lägenheten har balkong, kan denna anges som möblerbar eller icke möblerbar och så vidare. Även antalet balkonger har betydelse för bruksvärdet.

▲ Ambitionen är att alla lägenheter ska in i modellen. Det kan emellertid finnas ett fåtal lägenheter som inte direkt passar in i modellen. Dessa får man hantera i särskild ordning vid en förhandling utifrån modellen.

▲ Eftersom grundstandarden ändras över tiden kommer parameterantalet och värderingen av parametrarna att kontinuerligt behöva ses över.

10 Ta fram databas och datastöd

▲ Det är viktigt och kanske av avgörande betydelse att alla parter har tillgång till datastöd.

▲ Parterna behöver inte förbinda sig till vilket dataprogram som ska användas. Ta först reda på vilka alternativ som finns och om det är möjligt att klara det själv i Excel. Se hur andra har löst IT-frågan.

▲ För att säkerställa den modell som parterna slutligen fastställer är det viktigt att ha tillgång till en datamodell som det går att simulera hyrorna i och att det är enkelt att registrera lägenhets- och områdesfaktorer i datamodellen.

▲ Det används olika modeller runt om i landet med olika typer av datastöd. Oavsett modell är det viktigaste att det blir ett säkerställande av hyresfaktorerna över tid och att det är tillförlitliga modeller som är driftsäkra, rationella och garanterar modellens fortlevnad.

11 Inventera lägenheter

▲ Där det finns ett behov av att kartlägga lägenheternas egenskaper, bör det ske genom besiktning av lägenheterna alternativt av typlägenheter. Man bör även titta på fastigheternas egenskaper och tillhörande utemiljö.

12 Skicka ut lägenhetsdeklarationer

▲ Detta görs för att säkerställa inventeringens överensstämmelse med lägenhetens egenskaper.

▲ Hyresgästerna besvarar deklARATIONERNA antingen genom att godkänna innehållet eller genom att markera avvikelser. På så sätt kommer inga felaktigheter att påverka hyressättningen och hyresgästen kan påtala de arbeten som hyresgästen själv genomfört i lägenheten så att dessa inte påverkar hyran.

13 Underlag för mätning av förvaltningskvalitet

▲ Förvaltningskvalitet är en del av bruksvärdet, men hur den ska bedömas är inte fullt utvecklat i de hyressättningsmodeller som finns idag. Förvaltningskvalitet bör dock vara en viktig del av systematisk hyressättning. När servicen ska bedömas tittar man bland annat på bemötande, tillgänglighet, hur felanmälningar hanteras och kvaliteten på fastighetsskötseln.

▲ Om fastighetsägaren har en kunddialog, som till exempel NKI-mätning, och följer upp den kan resultatet ligga till grund för bedömningarna av förvaltningskvalitet inom den systematiska hyressättningen.

▲ I de lokala hyressättningsmodellerna kan bostadsbolaget och hyresgästförening-

en, vid en besiktning, göra en gemensam bedömning av fastighetens status, fastighetsägarens förvaltningsrutiner och service utifrån av parterna förutbestämda parametrar.

▲ Besiktningarna kan kompletteras med en regelbundet återkommande serviceenkät till de boende. Riktvärde för bedömningen av den kundnöjdhet som kan utläsas ur sådana enkäter kan vara någon form av branschindex för god fastighetsservice som kan fås utifrån genomförda enkäter bland hyresgäster hos ett stort antal bostadsbolag.

14 Simulera de nya hyrorna inom modellen

▲ För att försäkra sig om att hyressättningsmodellens parametrar får avsedd effekt på hyresnivån är det viktigt att simulera hyrorna i modellen. Eventuellt måste värdet på vissa parametrar i modellen justeras.

▲ Det är viktigt att man simulerar både de kommunägda och privatägda bostadsbolagens lägenhetsbestånd så att man får en tydlig bild av hur hyressättningsmodellen påverkar hela hyresstrukturen på orten.

15 Implementering genom förhandling

▲ Implementeringen av de hyresförändringar som föreslås som ett resultat av arbetet inom den lokala treparten sker genom förhandling. Även när man har en väl fungerande hyressättningsmodell sätts hyran alltid i en lokal förhandling och efter en individuell bedömning av lägenhetens bruksvärde.

▲ Hyror som är beräknade enligt en systematisk hyressättningsmodell innebär goda förutsättningar för att nå en formell förhandlingsöverenskommelse och därmed bli hyresnormerande på orten.

16 Infasning av ny förhandlad hyra

▲ Den nya hyran kommer i de flesta fall att skilja sig från dagens hyresnivå. För att behålla ett starkt konsumentskydd, inte ur-

holka besittningsskyddet och för att försäkra hyresgäster mot kraftiga hyresändringar under kort tid, bör det under en period ske en infasning av den nya hyran.

▲ I de fall justeringen av bruksvärdeshyran är betydande blir det aktuellt med en infasning av den överenskomna hyresförändringen. Ofta sker infasningen av en hyreshöjning genom att det på den aktuella överenskomna hyran lämnas en rabatt, motsvarande höjningen minus det överenskomna infasningsbeloppet. Rabatten minskar därefter årligen, till dess rabatten nollställs. Ifall hyresgästen, som har rabatterad hyra flyttar, nollställs rabatten och bruksvärdeshyran enligt modellen gäller direkt för ny hyresgäst från och med tillträdesdagen.

▲ Ett annat sätt att fasa in en hyressättningsmodell är att låta de olika bruksvärdesfaktorerna införas stegvis. De första åren kan läget påverka hyressättningen, varefter fastighetens standard får genomslag och därefter lägenheternas standard. På detta sätt ändras hyresnivån på samma sätt oberoende om det är befintliga hyresgäster eller hyresgäster som flyttar in under infasningstiden.

▲ Höjningar på grund av standardförbättringar eller årliga justeringar tillkommer på hyran.

17 Utvärdera och underhåll hyressättningsmodellen

▲ De lokala parterna måste enas om hur systemet ska förvaltas och följas upp.

▲ Det är viktigt att hålla hyressättningsmodellen levande. Man måste vara beredd på att fånga upp förändringar. Ett områdes attraktivitet kan förändras över åren, liksom lägenheternas grundstandard.

▲ Samarbetet mellan parterna måste hållas levande, datastödet måste uppdateras och förändringar i boendet måste få genomslag i modellen.

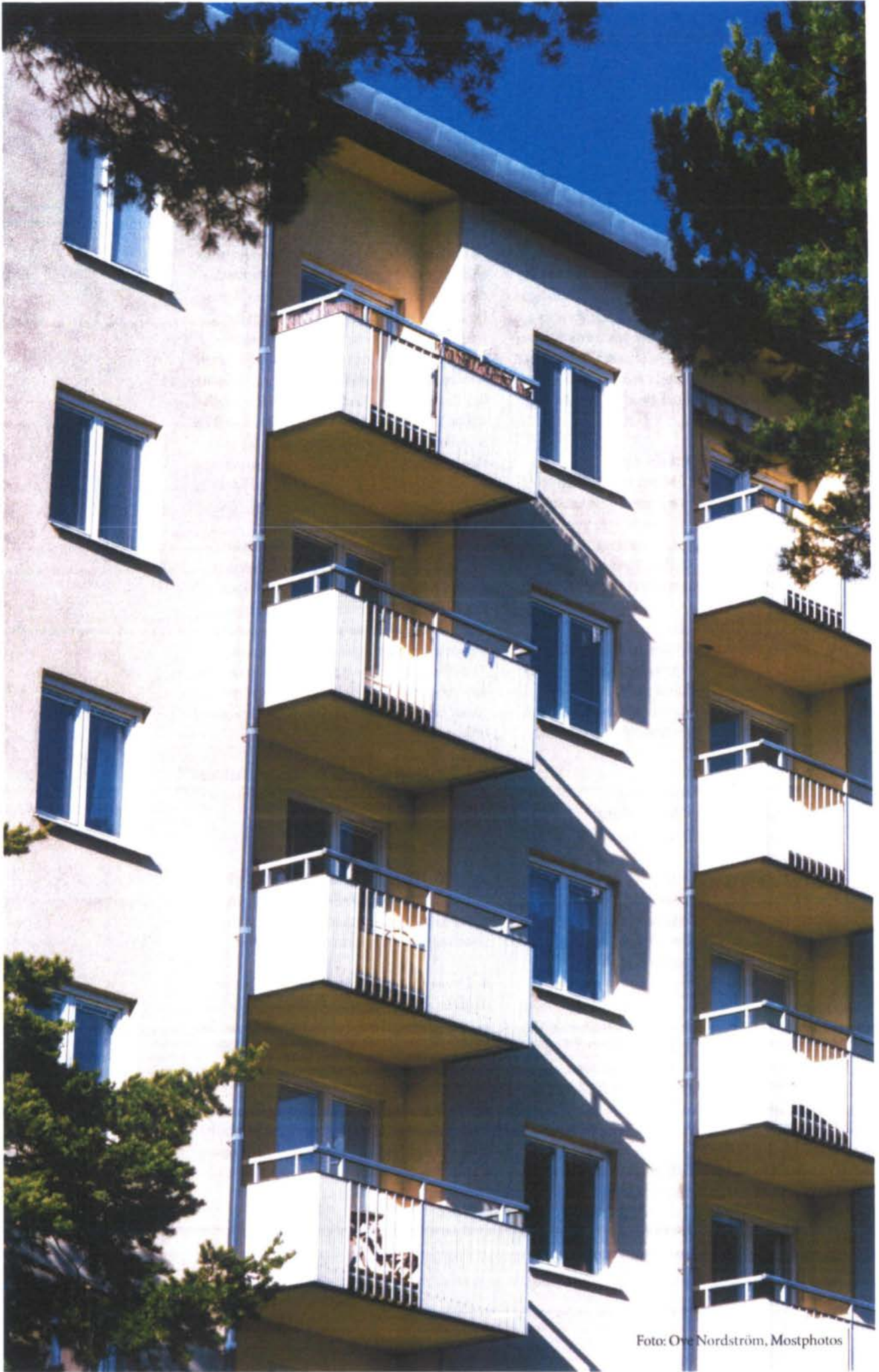


Foto: Ove Nordström, Mostphotos

Andra viktiga frågor att diskutera i processen

- ▲ Hur stor bör hyresspridningen vara på orten?
- ▲ Hur hanterar modellen och förhandlingsverksamheten enskilda standardhöjningar?
- ▲ Infasning av hyreshöjningar och rabatter?
- ▲ Hyressänkningar eller frysningar?
- ▲ Kommunicera målhyror?
- ▲ Hur detaljerad vill vi ha vår modell?
- ▲ Relativ höjning av standardhöjande komponenter?
- ▲ Hur hanterar modellen nyproduktion?

Arbetet har utförts inom ramen för uppdraget till trepartens nationella arbetsgrupp.Handledningen är baserad på våra egna erfarenheter från arbete med framtagande av systematisk hyressättning. Vid frågor kontakta respektive huvudorganisation.

Maj 2017

Margareta Björkvald
Utredare
Hyresgästföreningen Riksförbundet

Carl-Lennart Lagerström
Affärschef
Fastighetsägarna Syd

Lägesbedömning

	2021 bvk
Grupp 1	100
Grupp 2	90
Grupp 3	80
Grupp 4	70
Grupp 5	60
Grupp 6	50
Grupp 7	40
Grupp 8	30
Grupp 9	20
Grupp 10	10

Våningspoäng (BV

	0 Vån p	hiss
Overst	0,0	0
9-16	1,0	1
6-8	2,0	2
2-5	3,0	3
1	-4,0	4
BV / loftg	-6,0	5
Källarhiss	0,0	0

Relativa hyror

BVK	Tal
1 RKS	20
1 RKV	30
1 RK	40
2 RKS	50
2 RKV	60
2 RK	70
3 RK	80
4 RK	90
5 RK	100
6 RK	110
7 RK	120

LGS

100

K) 2021	
med hiss	utan hiss
1	10
2 x	
3 x	
4	0
5	-20
-50	-30
5	0

2021	
Högre arkitektsikt kvalité	
nivå 1	10
nivå 2	20
nivå 3	30
nivå 4	40
nivå 5	50
nivå 6	60
nivå 7	70
nivå 8	80
nivå 9	90
nivå 10	100
Nykänsla	0
nivå 1	10
nivå 2	20
nivå 3	30
nivå 4	40

Avvikelselista 2021

Hall	BVK	Kronor
Plastmatta	0,1	1
Laminat	0,2	2
Kvartsvinylgolv (Limhamnskonceptet)	0,3	3
Brädgolv/undergolv	0,4	4
Parkett	0,5	5
Klinker	0,6	6
Skeppsgolv/massiva trägolv	0,7	7
Eco-matta liten (fri från PVC och ftalater)	0,8	8
Eco-matta stor (fri från PVC och ftalater)	0,9	9
Hall saknas	1,0	10
Säkerhetsgrind	1,1	11
Säkerhetsdörr saknas	-1,0	-10
Badrum ytskikt golv och väggar		
Plastmatta/målat golv o vägg	0,1	1
Målade cementväggar och plastmatta	-0,2	-2
Klinker golv, plastmatta/målad vägg	0,3	3
Halvkaklat/målat med plastmatta	0,4	4
Halvkaklat/målat med stengolv 50-tal	0,5	5
Halvkaklat/målat med klinker	0,6	6
Helkaklat med plastmatta,	0,7	7
3/4-kaklat med plastmatta	0,8	8
3/4-kaklat med klinker	0,9	9
Badrumstyper		
Duschhörna/badkar	0,1	1
Duschkabin glas	0,2	2
Duschkabin styren	0,3	3
Duschdörr Rak	0,4	4
Duschdörr Rund	0,5	5
Duschslang	-0,6	-6
Duschslang från handfat	-0,7	-7
Svängdusch	-0,8	-8
Dusch och WC separerad	0,9	9
Duschvägg	1,0	10
Badrumstillbehör		
Handdukstork	0,1	1
Tvättpelare inkl förberedelse	0,2	2
Tvättmaskin inkl förberedelse	0,3	3
Torktumlare inkl förberedelse	0,4	4
Kompaktpelare inkl förberedelse	0,5	5
Kompakt tvätt inkl förberedelse	0,6	6
Kompakt torktumlare inkl förberedelse	0,7	7
Tvättmaskin kombi inkl förberedelse	0,8	8
Förberedelse tvättmaskin	0,9	9
Förberedelse torktumlare	1,0	10
Golvvärme	1,1	11
Kommodskåp	1,2	12

Sep WC, yttskikt, golv och väggar

Plastmatta/målat golv o vägg	0,1	1
Plastmatta med halvkaklad / målad vägg	0,2	2
Plastmatta med helkaklad vägg	0,3	3
Klinker golv, plastmatta/målad vägg	0,4	4
Klinker golv halvkaklad /målad vägg	0,5	5
Helkaklat med klinker sep WC	0,6	6
	0,7	7

Badrumsavvikelser

Dusch saknas finns i fastigheten	-0,1	-1
Dusch saknas helt	-0,2	-2
Separat WC saknas i 3 rk större än 74,9 kvm	-0,3	-3
Separat WC saknas i 4 rk mindre än 85,0 kvm	-0,4	-4
Separat WC saknas i 4 rk och större, större än 84,9 kvm	-0,5	-5
Extra dusch/bad	0,6	6
Två handfat	0,7	7
Fönster i badrum	0,8	8

Kök

Plastmatta	0,1	1
Plastmatta ECO (fri från PWC och ftalater)	0,2	2
Laminat	0,3	3
Brädgolv/undergolv	0,4	4
Parkett	0,5	5
Klinker	0,6	6
Skeppsgolv/massiva trägolv	0,7	7

Kokvrå

Golvmatta	0,1	1
Laminatgolv	0,2	2
Brädgolv/trægolv	0,3	3
Parkett	0,4	4
Klinker	0,5	5

Kökstillbehör

Extra kyl/frys i 2 rkv och mindre	0,1	1
Extra kyl/frys, 1 1/2	0,2	2
Extra frys, dubbel	0,3	3
Spisfläkt med utsug	0,4	4
Kolfilterfläkt med kryddhylla	0,5	5
Kolfilterfläkt / utsug	0,6	6
Varmluftsugn	0,7	7
Inbyggnadsugn i högskåp/arbets höjd	0,8	8
Inbyggnadsugn Induktionshäll	0,9	9
Spis m induktionshäll	1,0	10
Spis m induktionshäll och varmluftsugn	1,1	11
Microvägsugn	1,2	12
Diskmaskin	1,3	13
Smaldiskmaskin	1,4	14
Diskmaskin integrerad	1,5	15
Diskbänksbelysning	1,6	16

Köksavvikelser

Saknar spis med keramikhäll	-0,1	-1
Endast kylskåp	-0,2	-2
Kyl/frysäck i större än 2 rkv	-0,3	-3
Ej dubbel kyl/frys större än 3 rok	-0,4	-4
Spis med tre plattor i större än 2 rkv	-0,5	-5
Diskbänk lägre än 88 cm	-0,6	-6
Diskbänk lägre än 80 cm	-0,7	-7
Köksinredn högre kvalitë beroende på område	x	0

Vardagsrum

Skeppsgolv/massiva trägolv	0,1	1
Klinker	0,2	2
Parkett	0,3	3
Plastmatta	-0,4	-4
Laminat	-0,5	-5
Brädgolv/undergolv	-0,6	-6

Sovrum

Plastmatta	0,1	1
Laminat	0,2	2
Brädgolv/undergolv	0,3	3
Parkett	0,4	4
Klinker	0,5	5
Skeppsgolv/massiva trägolv	0,6	6

Diverse avvikelser

Kakelugn, icke fungerande	0,1	1
Kakelugn, fungerande	0,2	2
Öppen spis, icke fungerande	0,3	3
Öppen spis, fungerande	0,4	4
Stuckatur i minst halva lgh	0,5	5
Takhöjd över 2,75 i mer än halva lgh	0,6	6
Takhöjd över 2,50-2,75 i mer än halva lgh	0,7	7
Takhöjd under 2,40 mer än halva lgh	-0,8	-8
Grovkök	0,9	9
Jordät uttag, per rum	1,0	10
Jordfelsbrytare	1,1	11
Brytskydd altan/terrass	1,2	12
Låsbeslag källare/vind	1,3	13
Central dammsugare	1,4	14
Tillgång till fiber	1,5	15

Planlösning

Genomgångsrum/dålig planlösning	-0,1	-1
Klädkammare/garderober	0,2	2
Garderob saknas delvis	-0,3	-3
Garderob saknas	-0,4	-4
Ej genomgående från 2 rk	-0,5	-5
Genomgående 1 rk och mindre	0,6	6
Burspråk	0,7	7
Burspråk större	0,8	8
Etagehgh	0,9	9

Balkonger

Balkong liten, i 2 rk	-0,1	-1
-----------------------	------	----

Balkong liten i 3 rk och större	-0,2	-2
Balkong i 2 rkv, 1 rk och mindre	0,3	3
Balkong saknas i 2 rk och större	-0,4	-4
Balkong/uteplats, extra	0,5	5
Klinker på balkong, mindre än 5 kvm	0,6	6
Klinker på balkong, större än 5 kvm	0,7	7
Uteplats 35 kvm eller mindre	0,8	8
Uteplats 35 kvm eller större	0,9	9
fransk balkong	1,0	10
fransk balkong, större eller 2 st	1,1	11
Stor balkong 7-10 kvm	1,2	12
Extra stor balkong, altan, större än 10 kvm	1,3	13
Takterass	1,4	14
Säkerhetslås till balkong	1,5	15
Jordat uttag balkong	1,9	19
Inglasning Rak, per löpmeter, x kr	x	0
Inglasning Svängda, per löpmeter, x kr	x	0
Inglasning Sidoglas, per löpmeter, x kr	x	0

Fastighetsstandard

Fasad högre arkitektonisk kvalitet	4,5	45
Fasad lägre arkitektonisk kvalitet	-4,5	-45
Entréer högre arkitektonisk kvalitet	4,5	45
Entréer lägre arkitektonisk kvalitet	-4,5	-45
Öppen port dagtid, låst nattetid / Portkod	0,0	0
Porttelefon	5,9	59
Tagg Skalskydd	4,6	46
Tagg Tvättbokning	2,5	25
Porttel och tagg skalskydd inkl tvättbokning	13,0	130
Cykelställ under tak	0,0	0
Cykelställ utan tak	-2,3	-23
Cykelställ saknas	-4,5	-45
Cykelförråd invändigt	4,5	45
Sophantering på gård under tak	0,0	0
Sophantering på gård utan tak	-4,5	-45
Sophantering i annan fastighet	-6,5	-65
Sophantering, inomhus	2,2	22
Sopnedkast	6,8	68
Miljöhus/källsortering	6,8	68
Förråd ej sektionerat	0,0	0
Förråd, sektionerat	4,5	45
Förråd på vån.plan	6,8	68
Takterrass	2,3	23
Gård saknas helt	-9,1	-91
Gård utan växtlighet (asfalt)	-4,5	-45
Gård med viss växtlighet	0,0	0
Gård med rik växtlighet	4,5	45
Inga sittgrupper	-4,5	-45
Få sittgrupper	0,0	0
Flera sittgrupper	4,5	45
Grillplats	1,3	13
Lekplats saknas	-4,5	-45
Lekplats med två redskap	0,0	0
Lekplats med fler än två redskap	4,5	45
Fönsterbyte	5,5	0
Närvarostyrd trapphusbelysning saknas	-1,1	-11

Tvättstugor (2 msk, torktumlare, tork-skåp/rum, mangel)

16-25 hg per tvättstuga	0,1	1
26-30 hg per tvättstuga	-0,2	-2
Mer än 30 hg per tvättstuga	-0,3	-3
Max 15 hg per tvättstuga	0,4	4
endast 1 mask per tvättstuga	-0,5	-5
Tvättstuga, målat	0,6	6
Tvättstuga, delkaklat	0,7	7
Tvättstuga, helkaklat med klinkergolv	0,8	8
Torkrum med dålig torkförmåga	0,9	9
Läge i källare eller i separat tvätthus	1,0	10
Läge ej i källare	1,1	11
Tvättstuga i annan byggnad	-1,2	-12
Mangel saknas	-1,3	-13
Torktumlare saknas	-1,4	-14
Centrifug	1,5	15
Mattvätt	1,6	16

Central tvättstuga saknas	-1,7	-17
Tvättmedel	1,8	18

Störningar

Störningar utifrån (trafik, buller)	-0,1	-1
Störningar tvättstuga/hiss	-0,2	-2
Störande utsikt (påtagligt)	-0,3	-3

Centrifug
Mattvätt
Central tvättstuga saknas
Tvättmedel

Störningar

Störningar utifrån (trafik, buller)
Störningar tvättstuga/hiss
Störande utsikt (påtagligt)

Nykänsla
Högre arkitektonisk kvalitet

Summa 0,0

Hall

BVK

2:a

Plastmatta
Laminat
Kvartsvinylgolv (Limhamnskonceptet)
Brädgolv/undergolv
Parkett
Klinker
Skeppsgolv/massiva trägolv
Eco-matta liten (fri från PVC och ftalater)
Eco-matta stor (fri från PVC och ftalater)
Hall saknas
Säkerhetsgrind
Säkerhetsdörr saknas

Badrum ytskikt golv och väggar

Plastmatta/målat golv o vägg
Målade cementväggar och plastmatta
Klinker golv, plastmatta/målad vägg
Halvkaklat/målat med plastmatta
Halvkaklat/målat med stengolv 50-tal
Halvkaklat/målat med klinker
Helkaklat med plastmatta,
3/4-kaklat med plastmatta
3/4-kaklat med klinker

Badrumstyper

Duschhörna/badkar
Duschkabin glas
Duschkabin styren
Duschdörr Rak
Duschdörr Rund
Duschslang
Duschslang från handfat
Svängdusch
Dusch och WC separerad
Duschvägg

Badrumstillbehör

Handdukstork
Tvättpelare inkl förberedelse
Tvättmaskin inkl förberedelse
Torktumlare inkl förberedelse
Kompaktpelare inkl förberedelse
Kompakt tvätt inkl förberedelse
Kompakttorktumlare inkl förberedelse
Tvättmaskin kombi inkl förberedelse

Förberedelse tvättmaskin
Förberedelse torktumlare
Golvvärme
Kommodeskåp

Sep WC, ytskikt, golv och väggar

Plastmatta/målat golv o vägg
Plastmatta med halvkaklad / målad vägg
Plastmatta med helkaklad vägg
Klinker golv, plastmatta/målad vägg
Klinker golv halvkaklad /målad vägg
Helkaklat med klinker sep WC

Badrumsavvikelser

Dusch saknas finns i fastigheten
Dusch saknas helt
Separat WC saknas i 3 rk större än 74,9 kvm
Separat WC saknas i 4 rk mindre än 85,0 kvm
Separat WC saknas i 4 rk och större, större än 84,9 kvm
Extra dusch/bad
Två handfat
Fönster i badrum

Kök

Plastmatta
Plastmatta ECO (fri från PWC och ftalater)
Laminat
Brädgolv/undergolv
Parkett
Klinker
Skeppsgolv/massiva trägolv

Kokvrå

Golvmatta
Laminatgolv
Brädgolv/trægolv
Parkett
Klinker

Kökstillbehör

Extra kyl/frys i 2 rkv och mindre
Extra kyl/frys, 1 1/2
Extra frys, dubbel
Spisfläkt med utsug
Kolfilterfläkt med kryddhylla
Kolfilterfläkt / utsug
Värmluftsugn

Inbyggnadsugn
Inbyggnadsugn Induktionshäll
Spis m induktionshäll
Spis m induktionshäll och varmluftsugn
Microvågsugn
Diskmaskin
Smaldiskmaskin
Diskmaskin integrerad
Diskbänksbelysning

Köksavvikelser

Saknar spis med keramikhäll
Endast kylskåp
Kyl/frysack i större än 2 rkv
Ej dubbel kyl/frys större än 3 rkv
Spis med tre plattor i större än 2 rkv
Diskbänk lägre än 88 cm
Diskbänk lägre än 80 cm
Köksinredn högre kvalité beroende på område

Vardagsrum

Skeppsgolv/massiva trägolv
Klinker
Parkett
Plastmatta
Laminat
Brädgolv/undergolv

Sovrum

Plastmatta
Laminat
Brädgolv/undergolv
Parkett
Klinker
Skeppsgolv/massiva trägolv

Diverse avvikelser

Kakelugn, icke fungerande
Kakelugn, fungerande
Öppen spis, icke fungerande
Öppen spis, fungerande
Stuckatur i minst halva lgh
Takhöjd över 2,75 i mer än halva lgh
Takhöjd över 2,50-2,75 i mer än halva lgh
Takhöjd under 2,40 mer än halva lgh
Grovkök
Jordat uttag, per rum

Jordfelsbrytare
Brytskydd altan/terrass
Låsbeslag källare/vind
Central dammsugare
Extra data uttag

Planlösning

Genomgångsrum/dålig planlösning
Klädkammare/garderober
Garderob saknas delvis
Garderob saknas
Ej genomgående från 2 rk
Genomgående 1 rk och mindre
Burspråk
Burspråk större
Etagegh

Balkonger

Balkong liten, 1-2 rk
Balkong liten i 3 rk och större
Balkong i 2 rkv, 1 rk och mindre
Balkong saknas i 2 rk och större
Balkong/uteplats, extra
Klinker på balkong, mindre än 5 kvm
Klinker på balkong, större än 5 kvm
Uteplats 35 kvm eller mindre
Uteplats 35 kvm eller större
fransk balkong
fransk balkong, större eller 2 st
Stor balkong 7-10 kvm
Extra stor balkong, altan, större än 10 kvm
Takterrass
Säkerhetslås till balkong
Jordat uttag balkong
Inglasning Rak, per löpmeter, 57 kr
Inglasning Svängda, per löpmeter, 83 kr
Inglasning Sidoglas, per löpmeter, 25 kr

TOTAL

0,0

Besiktning

Lghnr	vån	adress	storlek	yta	Hall	Bad ytskikt
001-001-01	1	Testgatan 1 Lgh 1001	1 RKV	27,0		

	BVK
Områdesbvk	
Grundstandard	100
Standardtillägg och ev. avvikelse fastigheten	0
Standardtillägg och ev. avvikelse lägenheten	0
Nytt bvk exkl tillval	100

Produktnr	Adress	Vån	Storl	Yta	Rel. hyra
001-001-01	Testgatan 1 Lgh 1001	1	1 RKV	27,0	57

Grund BVK	Vånings poäng	Ny G-hyra	Avvikelse Besiktning	Ny hyra inkl avvikelse 2021	Nytt BVK inkl avvik	kr/kvm
100	-45	261	0	261	55	116

Lägesbedömning		Våningspoäng (BVK) 2021				
Grupp 1	100			0	0	0
Grupp 2	90	0	Vän p.	hiss	med hiss	utan hiss
Grupp 3	80	Överst	0,0	0	1	10
Grupp 4	70	9-16	1,0	1	2 x	
Grupp 5	60	6-8	2,0	2	3 x	
Grupp 6	50	2-5	3,0	3	4	0
Grupp 7	40	1	-4,0	4	5	-20
Grupp 8	30	BV / loftg	-6,0	5	-50	-30
Grupp 9	20	Källarhiss	0,0	0	5	0
Grupp 10	10					

Datum

Förändringar och hyresnivå

Datum	Förändringar och hyresnivå



Offentlig hyresstatistik

2019-12-10

Beskrivning av uppdraget

Inom ramen för trepartssamtalen har flera arbetsgrupper bildats för att undersöka några specifika frågeställningar. Nedan redovisas uppdrag och slutsatser för den arbetsgrupp som undersökt frågan om offentlig hyresstatistik.

UPPDRAG

Önskemål finns om att införa en offentlig hyresstatistik.

För att skapa en gemensam syn och förståelse avseende kopplingen mellan hyresnivån och bruksvärdet i enskilda lägenheter, krävs att parterna har tillräckligt god och lika tillgång till information om gällande hyresnivåer.

Arbetsgruppen ska:

- Definiera syftet med en öppen offentlig hyresstatistik.
- Presentera:
 - Förslag som ger parterna tillräckligt god och lika tillgång till information om gällande hyresnivåer i olika lägenheter.
 - Förslag på hur statistik ska presenteras.
 - Förslag på hur statistik ska administreras.
 - Förslag på hur denna statistik/information ska bli användbar även för bostadskonsumenter, forskning och myndigheter.

Förslagen som presenteras ska vara av övergripande karaktär. Uppdraget kan kompletteras med ytterligare frågor som kan anses vara relevanta.

Arbetsgrupp

Från Hyresgästföreningen:	Joel Ahonen Kristoffer Burstedt (aug-okt) Carl-Johan Bergström (okt-dec)
Från Fastighetsägarna:	Lars Stjernfelt Mikael Johansson
Från Sveriges Allmännyttan:	Helen Olausson Maria Sandström

Aktiviteter

Nedan redovisas de möten som har genomförts inom ramen för uppdraget.

Datum	Typ av möte, ort	Innehåll
28 aug	skype-möte	Presentation av deltagare, diskussion kring syfte och upplägg, förslag på aktiviteter, mm.
23 sep	fysiskt möte, Stockholm	<ul style="list-style-type: none">• Möte med Assar Lindén, Boverket, avseende den tyska hyresstatistiken, Mietspiegel.• Möte med jurist Marian Rajala på Sveriges Allmännyttan avseende GDPR kopplat till offentlig hyresstatistik
18 okt	skype-möte	<ul style="list-style-type: none">• Möte med Marie Rosberg, Boverket avseende Boverkets rapport "Förutsättningar för en förbättrad hyresstatistik" (2018)
21 okt	fysiskt möte, Stockholm	<ul style="list-style-type: none">• Telefonmöte med Helen Ekstam, Finansdepartementet, avseende status på beredning av Boverkets rapport samt samhällets behov av hyresstatistik av god kvalitet
25 nov	skype-möte	Rapportstruktur, arbetsfördelning, diskussion.
5 dec	fysiskt möte, Stockholm	Rapportproduktion.

Syftet med offentlig hyresstatistik

BOSTADSKONSUMENTER

Bostadskonsumenterns behov av bättre information om hyresnivåer är tydligt. 2013 publicerade Boverket rapporten *Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik*, resultatet av ett uppdrag från regeringen att undersöka möjligheterna att åstadkomma "förbättrad konsumentinformation" på svenska bostadshyresmarknaden.

Rapporten slår dock bl a fast att för att ge ökad konsumentinformation måste hyresstatistiken utformas så att "bostadshyror kan jämföras för objekt med liknande egenskaper och att dessa egenskaper går att urskilja i statistiken". Om konsumenten inte kan använda statistiken för att jämföra hyror för olika lägenheter så är informationsvärdet för konsumenten litet.

Boverket menar att rätt utformad hyresstatistik har ett informationsvärde för bostadskonsumenter och dessutom att "konsumentnyttan av en fördjupad hyresstatistik troligen är större på andrahandsmarknaden, än på förstahandsmarknaden". Till skillnad från förstahandshyresmarknaden där hyrorna i regel förhandlas kollektivt av marknadens parter är andrahandshyresmarknaden i princip okontrollerad. Med offentlig hyresstatistik kan man minimera risken för ockerhyror på andrahandsmarknaden genom att konsumenten kan pröva skäligheten i den hyra hon betalar.

MYNDIGHETER OCH FORSKNING

Även politik, offentlig förvaltning och forskning har ett stort behov av hyresstatistik. Det slår Boverket 2018 fast i rapporten *Förutsättningar för en förbättrad hyresstatistik*.

Dels menar Boverket att en förbättrad hyresstatistik är en förutsättning för att på ett tillfredställande sätt kunna utvärdera politiska reformer. Bostadsbranschen är föremål för omfattande politiska regleringar vilka sätts med avsikt att uppnå särskilda mål. Utan förbättrad statistik går det inte att mäta effekten av dessa regleringar.

Dels skulle en förbättrad hyresstatistik ge bättre förutsättningar för att analysera bostadsmarknadens funktionssätt och fortlöpande analys baserad på förbättrad statistik behövs för att på saklig grund kunna initiera nya reformer, menar Boverket.

För myndigheter är det mest uppenbara syftet med en offentlig hyresstatistik den kontrollfunktion som möjliggörs. I jämförelse med bostadskonsumenterns

nytta av offentlig hyresstatistik blir kvalitet överflödigt då det för myndigheters del sannolikt framförallt skulle handla om just transaktionen av hyra mellan hyresgäst och hyresvärd.

Skatteverket granskar omkring 20 procent av samtliga fastighetsdeklarationer manuellt. En förbättrad och heltäckande hyresstatistik skulle bespara myndigheten stora resurser.

Det pågår flera forskningsprojekt om bland annat miljöprogrammets förutsättningar. Offentlig hyresstatistik med både hyra och kvalitet skulle kunna bidra till mer exakt forskning vad gäller exempelvis hur upprustning av ombyggnationer sker idag, till vilket pris och vilken tillhörande kvalitet samt sannolikt även möjliggöra forskning om alternativa tillvägagångssätt för upprustning ur diverse hållbarhetsperspektiv

PARTERNA

För att skapa en gemensam syn och förståelse avseende kopplingen mellan hyresnivån och bruksvärde i enskilda lägenheter, krävs att parterna har tillräckligt god och lika tillgång till information om gällande hyresnivåer.

Transparens i hyresnivåer skapar över tid trovärdighet för parternas arbete och skulle i förhandlingsarbetet ge en gemensam ingångsbild och därmed ett bättre utgångsläge.

Hyreslagstiftningen bygger på principen lika hyra för lika lägenhet oavsett fastighetsägare. Det är i praktiken svårt att fullfölja denna princip då hyresstatistik inte är transparent. Följden blir att samma produkt prissätts olika och det leder till en stor variation av hyresnivåer som i sin tur medför att principen lika hyra för lika lägenhet inte kan uppfyllas. Vidare innebär avsaknad av transparens även att parternas arbete med hyressättning bl a kan bli mer omfattande och tidskrävande än med offentlig statistik. Att tillgängliggöra lägenheters kvaliteter och hyresnivåer på en ort skulle kunna bidra till 1) en mindre spridning i hyresnivå för motsvarande lägenhet på en ort, 2) en bättre efterlevnad av hyreslagens mening med lika hyra för lika lägenhet och 3) en mer effektiv hyressättningsprocess.

Redan 2013 slog Boverket fast att "regeringen bör överväga att involvera hyresmarknadens parter att undersöka behovet av en konsumentinriktad hyresstatistik samt förutsättningar och möjligheten att använda parternas regionala databaser".

Den offentliga, publika, hyresstatistiken

Boverket har två gånger utrett förutsättningarna för en bättre hyresstatistik varav resultatet av senaste utredningen publicerades och överlämnades till bostadsministern i november 2018.

Resultatet från Boverkets utredningar träffar väl syftesbeskrivningen för denna rapport. Parterna instämmer i Boverkets rekommendationer om en utökad detaljnivå i den offentliga statistiken. Som statistiken är utformad idag så bedömer parterna att den saknar värde. Partsorganisationerna behöver driva frågan om förbättrad offentlig hyresstatistik, dels för att åstadkomma finansdepartementets (aktiva) behandling av denna fråga och dels för att säkerställa kvaliteten i statistiken.

Den interna partsgemensamma hyresstatistiken

ANSVAR, FÖRVALTNING OCH INSAMLING AV DATA

Arbetsgruppen föreslår en fördelning av ansvar och uppgifter mellan de centrala organisationerna och de lokala parterna avseende den partsgemensamma hyresstatistiken.

De centrala organisationerna gemensamt:

- Beslutar om riktlinjer och ramar för en standardiserad hyresstatistik på lokal nivå.
- Ger uppdrag åt de lokala parterna på varje ort att ansvara för insamling av data samt uppföljning/kvalitetssäkring.
- Finansierar, utvecklar och förvaltar ett relevant IT-stöd för uppdraget.
- Ansvarar för eventuell leverans av hyresstatistik till andra än de lokala parterna.

De lokala parterna:

- Har ett gemensamt ansvar för uppdraget att samla in data på den lokala orten. Praktiskt är det respektive fastighetsägare som levererar in data.
- Ansvarar för att skapa en lokal organisation som hanterar grunderna för den lokala databasen.
- Är användare av statistiken i arbetet med den lokala hyressättningen.

Ovan förslag fördelar ansvar och uppgifter mellan central och lokal organisation för att skapa förutsättningar för en struktur som är hållbar över tiden.

Eftersom denna statistik ska användas i arbetet med den lokala hyressättningen finns det en tydlig legal grund för hanteringen av statistiken. Det behövs dock kompletterande överenskommelser mellan parterna för att kunna dela informationen mellan parterna.

HUR REDOVISAS STATISTIKEN

Den hyresstatistik som ska användas av hyresmarknadens parter i hyressättningsprocessen kräver mer detaljerad information än vad myndigheter, bostadskonsumenter och forskning kräver. Av den anledningen har arbetsgruppen valt att föreslå två skilda upplägg för att hantera statistik inom de olika kategorierna.

För att hyresstatistiken ska vara värdefull för parternas hyressättning behöver den dels innehålla grundläggande information om en lägenhets läge, storlek, antal rum, balkong, mm, och dels behöver lägenhetens standard beskrivas utifrån ett antal egenskaper som har störst påverkan på bruksvärdet och därmed också på hyran. Standard i kök och badrum har t ex stor betydelse för kvalitet i boendet och det måste inkluderas i en beskrivning av en lägenhets standard. Samtidigt måste datamängden vara hanterbar för att möjliggöra både inrapportering och förvaltning av statistiken. Det är således en balansgång.

Utöver grundparametrar (fastighetsbeteckning, lägenhetstyp, storlek och hyra) föreslås följande ingå i nödvändig information om en hyreslägenhet:

- Läge
- Värme, vatten, varmvatten, hushållsel
- Gemensam tvättstuga och/eller tvättmöjlighet i lägenhet
- Kök, ombyggnadsår
- Badrum, ombyggnadsår
- Balkong/uteplats
- Hiss

Möjligen kan statistiken utgå från de egenskaper som kommer att ingå i hyressättningsystemet "Sverigemodellen". Det beror på antal egenskaper som ingår i det systemet.

Arbetsgruppen har fördjupat sig i den tyska hyresstatistiken för att undersöka om det kan vara en modell att använda även i Sverige. Nedan beskrivs detta närmare.

DEN TYSKA HYRESSTATISTIKEN, MIETSPIEGEL

"Mietspiegel" är ett hyresindex över olika typer av lägenheter som ska återspegla hyran på orten. Syftet i Tyskland är att vägleda hyresgäster och hyresvärdar när de avtalar om hyran för en bostad.

Regelverket för "Mietspiegel" finns i den tyska hyreslagstiftningen, det finns inget tvång för en kommun att upprätta en "Mietspiegel", eller hur denna ska redovisas.

Om en kommun beslutat upprätta en "Mietspiegel" är det endast nytecknade hyresavtal och hyror som ändrats, förhandlats om, under de senaste fyra åren, som ska ingå.

Hyror som inte ändrats under de senaste fyra åren ingår således inte i "Mietspiegel".

Det finns två typer av "Mietspiegel", en enkel och en kvalificerad. Enkel "Mietspiegel" är ett underlag med jämförelsehyror som tagits fram av kommunen eller gemensamt av hyresgäst- och hyresvärdorganisationer. En kvalificerad "Mietspiegel" måste baseras på erkända vetenskapliga principer och säkerställas av kommunen eller godkännas gemensamt av hyresgäst- och hyresvärdorganisationer. En kvalificerad "Mietspiegel" har ett starkt presumtionsvärde vid en tvist om hyreshöjning.

I praktiken tas ofta en "Mietspiegel" fram av kommunen, men hyresgäst- och hyresvärdorganisationer deltar i arbetet.

Kvalificerad "Mietspiegel" uppdateras vartannat år för att följa marknadsutvecklingen och vart fjärde år görs den om i sin helhet. "Mietspiegel" gäller inte för social housing.

I "Mietspiegel" tar man hänsyn till bostadens läge, byggår/ombyggnadsår och standard, standarden redovisas normalt sett på en ganska övergripande nivå. Hyran redovisas som en normhyra i ett spann.

I bilaga redovisas ett exempel, Berlins Mietspiegel.

TANKAR KRING "MIETSPIEGEL"

Regelverket kring "Mietspiegel" är lagstadgat, vilket innebär att, i de kommuner som beslutat införa "Mietspiegel", måste hyresvärden redovisa hyrorna under förutsättning att frågan ställs av kommunen. Det sker alltså ingen automatisk inrapportering av nysatta hyror, utan kommunen gör stickprov.

De hyror som ingår i "Mietspiegel" är endast nytecknade eller omförhandlade hyror under de senaste fyra åren. Ut ett tyskt perspektiv, med deras hyreslagstiftning, är det dock fullt tillräckligt för att ge hyresgäst och hyresvärd ett underlag för hyressättningen.

Den ger ingen vägledning för hyresnivåerna i den "befintliga beståndet".

Redovisningen av "Mietspiegel" anser vi dock vara intressant att titta vidare på. Den tar hänsyn till geografiskt läge, byggår/ombyggnadsår och storlek på lägenheten.

Strukturen i redovisningen borde man kunna använda om vi väljer att göra den interna partsgemensamma hyresstatistiken tillgänglig för allmänheten, dock med en anpassning för svenska förhållanden som anges ovan i stycket HUR REDOVISAS STATISTIKEN.

Slutsats

- Den offentliga hyresstatistiken bör fördjupas och förbättras samt bör hanteras av det offentliga.
- Partsorganisationerna har ett ansvar för att bedriva påverkansarbete, dels med avsikt att Boverkets utredning skyndsamt hanteras, dels för att säkerställa att kvaliteten i statistiken möter identifierade behov.
- En förutsättning för förbättrad offentlig hyresstatistik är legala krav avseende datainsamling samt att statlig myndighet bygger nödvändiga strukturer och förvaltar resultatet.
- För att underlätta för en framtida systematisk hyressättning, fördjupa samarbetet mellan parterna på lokal nivå och katalysera en fördjupad offentlig statistik bör parterna dessutom skapa en partsgemensam hyresstatistik.
- Partsorganisationerna skulle kunna producera lokal hyresstatistik med liknande struktur som "Mietspiegel"-rapporterna i syfte att redovisa hyresrättens förutsättningar på olika orter.
- Tydliga gränsdragningar mellan centrala och lokala organisationer är en förutsättning för att kvaliteten hos den partsgemensamma statistiken skall hålla över tid.

Frågor för vidare behandling

- Hantering av fastighetsägare utanför treparten behöver utredas, inkl associerade medlemmar i Sveriges Allmännytta.
- Hantering av egensatta hyror.
- Offentliggörande av partsgemensam hyresstatistik till boende i hyresrätt/bostadskonsumenter.
- Hantering av presumtionshyror i statistiken.

Referenser

Boverket, 2018:

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/forutsattningar-for-en-forbattrad-hyresstatistik.pdf>

Boverket, 2013:

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/forutsattningar-for-en-fordjupad-hyresstatistik.pdf>

Bilagor

Mietspiegel Berlin



BILAGA 6

DIGITALISERING OCH TRYGGHET

Slutrapport från Arbetsgrupp 4

Chris Österlund, Henrik Loveby, Johan Kleveland, Marcus Kjellin,
Magnus Elsing, Per Karlsson-Hoel

1. Inledning

Inom ramen för bruksvärdessystemet är det viktigt att säkerställa att det är tillräckligt flexibelt för att hantera förändringar i samhället som är ägnat att påverka brukarnas – hyresgästernas – allmänna värderingar av sitt boende. Två omfattande och övergripande faktorer som under flera år stått i fokus för utvecklingen av bruksvärdet är ökad digitalisering av tjänster kopplade till boendet, dels i form av digitalisering av befintliga tjänster och dels genom tillskapande av helt nya tjänster, samt satsningar för att öka och upprätthålla en hög nivå på trygghet och säkerhet i och omkring boendet.

Arbetsgruppen bakom denna rapport har haft uppgiften att diskutera hur dessa bruksvärden ska hanteras utifrån önskvärd utveckling av hyresrätten som boendeform, möjligheter att finansiera de satsningar som aktualiseras samt hur dessa ska vägas in i den bruksvärdesmässiga hyressättningen. Hanteringen av digitaliseringsåtgärder och trygghetsskapande faktorer är viktiga parametrar i bibehållandet och den fortsatta utvecklingen av hyresrätten som upplåtelseform. Diskussionen i rapporten utgår från premissen att bruksvärdespåverkande åtgärder inom ramen för digitalisering och trygghet ska hanteras genom riktade hyresjusteringar där den bruksvärdespåverkande nyttigheten tydligt är värderad alternativt genom tillägg av eller modifiering av parametrar i modell för systematisk hyressättning. Vidare är arbetsgruppen enig om att bruksvärdet ska baseras på hyresgästernas allmänna värderingar av en åtgärd.

2. Uppdrag

Uppdraget för arbetsgruppen bakom denna rapport har varit att

- Klargöra hur den digitala tekniken kan erbjuda en effektivare och mer hyresgästnära förvaltning (*Avsnitt 3.4 – 3.7*)
- Utredda hur den digitala tekniken kan bidra till ett förbättrat tjänsteutbud med hemmet som bas samt presentera förslag på hur åtgärder inom detta område kan påverka hyran i enskilda objekt. (*Avsnitt 3.3, 3.4, 3.6*)
- Klargöra hur trygghetsskapande digitala åtgärder kan förbättra brukarnas upplevelse av sitt boende. (*Avsnitt 3.2 – 3.7*)
- Presentera förslag på hur digitalisering inom hyresrätten kan finansieras samt hur de ska påverka bruksvärdet i en lägenhet. (*Avsnitt 3.3-3.8*)
- Klargöra hur trygghetsskapande åtgärder kan förbättra boendets kvalitet. (*Avsnitt 4.3 – 4.6*)
- Presentera förslag på hur åtgärder avseende digitalisering och trygghet kan finansieras samt hur de påverkar bruksvärdet. (*Avsnitt 3.8, 4.7*)

Uppdraget innehåller komplexa och till sin natur omfattande frågor, både vad avser digitalisering och trygghet. Arbetsgruppen har dock ödmjukt tagit sig an uppdraget och avger härmed följande slutrapport enligt givna direktiv.

3. Digitalisering

3.1. Distinktion för att skapa nya funktioner kontra att ersätta befintliga funktioner

För diskussion av åtgärder och insatser inom området digitalisering kan en grundläggande distinktion göras mellan å ena sidan åtgärder som skapar och tillför helt nya funktioner och å andra sidan sådana åtgärder som digitaliserar en redan befintlig manuell funktion som redan

haft inverkan på bruksvärdet. Som exempel på den förra kategorin kan nämnas indragning av bredband i lägenheterna, vilket tillskapar nya värden utan motstycke i manuella eller analoga funktioner i boendet. Som exempel på de senare kan nämnas elektroniska bokningssystem i tvättstugor som ersätter äldre bokningstavlor med låskolvar eller anslagstavlor med papperslistor. Till denna kategori kan även räknas nyttigheter som elektroniska låssystem på ytterportar som ersätter äldre nyckellås. Distinktionen må ha fog för sig utifrån diskussionen om påverkan på bruksvärdet av respektive åtgärd liksom vilka incitament som kan ligga till grund för beslut om huruvida åtgärderna bör genomföras. Samtliga dessa aspekter diskuteras närmare i det följande.

3.2. Kriterier för beslut om satsningar på digitala lösningar

Utvecklingen av digitala nyttigheter som kan bli aktuella för hyresrätten som boendeform går mycket fort och lösningar som introduceras idag kan ersättas av nya imorgon eller helt försvinna. Samtidigt innebär investeringar i digitala lösningar många gånger stora investeringar, både vad avser installation av helt nya digitala funktioner som vid digitalisering av befintliga nyttigheter. Det ligger därför en utmaning att avgöra vilka digitaliseringsåtgärder som en fastighetsägare bör satsa på och på vilket sätt den tillskapade funktionen ska vägas in i bruksvärdet.

För att en digitaliseringsåtgärd ska föredras bör den vara affärsmässigt motiverad, bygga på ett stabilt och utvecklingsbart gränssnitt och underbyggas av efterfrågan bland hyresgästerna alternativt att det kan leda till effektiviseringsvinster i förvaltningen. Om det rör sig om en åtgärd i en nyttighet i ett hyreshus bör den tillskapade funktionen i allmänhet medföra någon form av ökad relevant nytta för hyresgästerna, eller i varje fall inte medföra en försämrad nytta.

Det är viktigt att hyresbostäder inte hamnar på efterkälke sett till digitaliseringen då inget talar för att hyresgäster som boendegrupp värderar digitala funktioner och tjänster lägre än de som bor i eget boende. Det kan därför finnas ett värde i att i takt med utvecklingen överväga att tillhanda nya, digitala funktioner.

Att ligga i framkant med att tillhandahålla digitala varianter av funktioner i boendet behöver inte vara likställt med att alltid vara bland de första med att införa en digital funktion i boendet. Många gånger faller priset för nya nyttigheter över tid, varför en affärsmässig finansieringslösning kan bli mer fördelaktig med viss avvaktan. Därtill kan det vara bättre att invänta viss spridning av en nyttighet vars framtid är oviss för att se hur utvecklingen går och vilka initiala och understundom kostnadsdrivande problem som ett nytt gränssnitt kan föra med sig. På grund av nyttighetens nymodighet kan dess funktionalitet, livslängd, driftskostnad och behov av service vara oviss.

Myndighetsbeslut kan påverka vad som är affärsmässigt i ett enskilt fall. T ex kan en minskad p-norm i utbyte mot en bil-pool på digital plattform vara att föredra vid ett nybygge. Det är en grannliga avvägning att bostadsföretag, såväl allmännyttiga som privata, ska kunna vara drivande i utvecklingen samtidigt som en viss försiktighet med nya innovationer kan vara påkallad av affärsmässiga skäl.

För att hålla partsorganisationerna a jour med den tekniska utvecklingen och kunna utvärdera värdet av nya digitala funktioner och nyttigheter på marknaden föreslår arbetsgruppen att partsorganisationerna tillskapar ett gemensamt och stående forum för omvärldsspaning, utredning och utvärdering samt av såväl efterfrågan som bruksvärdespåverkan beträffande av de innovationer som dyker upp. Detta för att ge goda förutsättningar för att hyresrätten att vara en modern och digitalt anpassad boendeform.

3.3. Kriterier för bruksvärdespåverkan av digitala nyttigheter

Det är en grundläggande princip inom bruksvärdesystemet att om boende tillförs en nyttighet om skapar en ökad funktion och ett ökat värde för hyresgästen som brukare så ska detta kunna påverka hyran. Av detta följer att om fastighetsägaren genomför en digitaliseringsåtgärd som tillför nya funktioner och värden för hyresgästerna så ska detta kunna medföra en hyreshöjning motsvarande den ökning av bruksvärdet som åtgärden för med sig. Ett exempel på detta är om fastighetsägaren låter installera ett bredbandsnät i fastigheten. Möjligheten för hyresgästen att koppla upp sig och nyttja de tjänster som tillhandahålls via internet tillför ett ökat värde för hyresgästen. Vid övergång från en analog eller manuell lösning till en digital lösning på samma nyttighet bör hyrespåverkan på motsvarande sätt komma ifråga i de fall det kan konstateras att funktionen förbättras. I de fall där en analog eller manuell nyttighet ersätts med en digital lösning endast med motsvarande funktion och som inte värderas högre av brukare i allmänhet tillförs dock inget ökat värde för hyresgästen, låt gå att fastighetsägarens hantering kan vara mer rationell. En elektronisk informationstavla i trapphusen tillhandahåller exempelvis endast samma information som hyresgästerna tidigare läst på en vanlig anslagstavla med pappersanslag. En annan sak är att fastighetsägaren enkelt kan lägga ut information på tavlan på distans istället för att skicka runt fastighetsskötare med pappersanslag. Men förses den elektroniska informationstavlan med en möjlighet att göra felanmälan och på andra sätt kommunicera med fastighetsägaren eller med en möjlighet att boka tvättstugan från varje trapphus så tillförs en ökad funktion för hyresgästen som bör värderas i hyran.

Huvudregeln är att bruksvärdet avgörs av brukares allmänna värdering av nyttigheten. Det kan ibland vara svårt att bestämma värdet av en ny nyttighet. I dessa fall kan en framkomlig väg vara att använda sig av fastighetsägarens investeringskalkyl som en utgångspunkt i vilket värde nyttigheten kan tänkas ha, vilket kan leda till transparens och ökad förståelse mellan parterna för investeringens hela livscykel. Viss hänsyn bör tas till att kostnadsbilden kan variera beroende på fastigheters storlek så att inte en fastighetsägare med mindre fastighetsbestånd får svårt att tillhandahålla en viss nyttighet till förfång för hyresgästerna. En indikation på värdet av en viss digital funktion kan fås genom jämförelser med hur andra åtgärder och tillval värderats mellan de lokala parterna. Det värde en digital åtgärd/funktion åsätts bör korrespondera mot värdet av dessa övriga nyttigheter och dessutom kunna värderas likartat över stora delar av landet. Det förordas att det värde som åsätts en viss digitaliseringsåtgärd tydliggörs i förhandlingsöverenskommelsen för att möjliggöra enkel omförhandling då ytterligare funktioner byggs på eller hela eller delar av ursprungslösningen tas bort för att ersättas av andra lösningar. Viktigt är att den tekniska funktion som värderas ska upprätthållas som fullvärdig över tid. Arbetsgruppen har diskuterat tidsbegränsade överenskommelser som en möjlighet att säkerställa detta. Sådana arrangemang bör dock användas restriktivt och med försiktighet då dylika avtalskonstruktioner kan komma att stå i strid med bruksvärdesreglerna. Användningen av tidsbegränsade avtal bör därör begränsas till fall då det till exempel rör sig om en helt ny nyttighet som tillhandahålls inom ramen för forskning eller som pilotfall. I modeller för systematisk hyressättning bör en teknisk funktion värderas som en del av modellen med motsvarande möjlighet att modifiera faktorns värde och specifikation över tid.

Arbetsgruppen föreslår att de centrala parterna arbetar fram nationella och regionala ramavtal för förenklad hantering av digitala nyttigheter i förhandling med rutiner för hur dessa ramavtal kontinuerligt ska kunna uppdateras för att vidmakthålla hyresrätten som en modern, flexibel och till den tekniska utvecklingen anpassad boendeform. Det är viktigt att tillse att fastställda nivåer inte ligger fasta under lång tid, då det innebär att tidigare vidtagna åtgärder får en större

genomslag i bruksvärdet än mer nyligen vidtagna åtgärder, givet att den allmänna hyresutvecklingen på orten utvecklats positivt. Detta kan lösas med hjälp av uppräknig i ramavtalet.

3.4. Kommunikationsinfrastruktur, bredband, mm som bruksvärdespåverkande nyttighet

Tillgången för hyresgästerna till höghastighetsuppkoppling mot internet via bredband har avhandlats särskilt inom arbetsgruppen. Fråga är huruvida tillskapandet av tekniska lösningar så att alla hyresgäster per automatik har tillgång till en basinternetjänst ska förordas och vilka kapacitetskrav som i så fall ska ställas på en sådan basuppkoppling. Frågan bedöms som inte helt oproblematiske då den nuvarande öppna kommunikatörsoperatör-modellen medför att själva tjänsteutbudet kan vara en intäktskälla. Dessutom bedöms det troligt att tillhandahållandet av en basinternetjänst skulle medföra behov av samupphandlade avtal på fastighetsägarsidan, vilket skulle kunna slå ut många mindre tjänsteleverantörer.

Klart är att tillgång till internetuppkoppling i lägenheten är och bör vara bruksvärdeshöjande. Även så när fastighetsägaren tillhandahåller bredbandsnät där hyresgästerna är hänvisade till att teckna egna abonnemang med en kommunikationsoperatör även om bruksvärdeshöjningen blir lägre än om bredbandsleverans ingår. Det som då ligger till grund för bruksvärdespåverkan är infrastrukturen i fastigheten som gör det möjligt att koppla upp sig mot nätet. Värdet av nyttigheten bör avgöras utifrån det öppna nätets kapacitet vad avser möjlig hastighet och tillgängligheten till kommunikatörsoperatörer i nätet.

Tillgång till internetuppkoppling utan att hyresgästen behöver teckna eget abonnemang med kommunikationsoperatör bör medföra en större påverkan på bruksvärdet än om hyresgästen behöver teckna eget abonnemang. Värdet av uppkopplingen bör bestämmas utifrån uppkopplingens kapacitet, flexibilitet och möjligheten för hyresgästen att modifiera tjänsten med egna tilläggsabonnemang. För att underlätta förhandlingar mellan enskilda aktörer bör med fördel även här nationella, regionala och/eller lokala avtal kunna förhandlas fram mellan parterna som ger vägledning kring nivåer för hyrespåslag. Hyrespåverkan i sådana ramavtal bör ta vägledning av förhandlade överenskommelser om dylika nyttigheter och grundas på det värde som nyttigheten tillför hyresgästen sett till servicegrad och hur ekonomiskt fördelaktigt lösningen blir för hyresgästen i förhållande till kostnad för motsvarande tjänster på marknaden.

En särskild aspekt av diskussionen om värdet av bredbandsuppkoppling är påverkan på bruksvärdet av att fastighetsägaren tillhandahåller trådlöst wifi i lägenheterna och/eller i fastighetens gemensamma utrymmen i övrigt.

Det förordas att detta ska ses som ett ökat bruksvärde i och med att wifi-lösningar ger en flexibilitet och ytterligare funktioner som endast en fast uppkoppling inte medger. Till ett wifi kan exempelvis surfplattor, mobiltelefoner och andra enheter utöver datorer anslutas, vilket möjliggör för hyresgästens olika uppkopplade enheter att kommunicera med varandra. Detta ger en ökad möjlighet till en integrerad uppkoppling för hyresgästerna, en lösning som många hyresgäster idag själva skapar genom att koppla en trådlös router till sitt fasta bredbandsuttag. Att ha tillgång till fastighetsgemensamt wifi i även gemensamma delar av fastigheten ökar ytterligare flexibiliteten i hyresgästens uppkopplingsmöjligheter.

Kopplat till frågan om wifi i lägenheter och fastigheter är frågan om värdet av förstärkt mobiltäckning inom en fastighet. Att fastighetsägaren tillhandahåller sådan förstärkning kan vara av värde för hyresgästerna, särskilt om det finns faktorer i fastighetens närområde som försämrar den reguljära mobiltäckningen. Viss försiktighet är dock påkallad med vilket värde en dylik nyttighet ska tillmätas i områden och för fastigheter där mobiltäckningen är generellt god och det inte finns något inom fastigheten som stör.

3.5. Bruksvärdespåverkan av digital förvaltning

Utvecklingen av intelligenta hyresavtal, effektivare energiförsörjning med hjälp av digital teknik och övervakning med digitala medel är en framtidsbild vi går emot. Individuell mätning och debitering är ett av många exempel på detta. Det kommer att krävas av hyresmarknadens parter att hyressättning och avtal anpassas till detta, vilket bör göras till föremål för närmare och mer ingående utredning. Det konstateras dock att de flesta funktioner inom digital förvaltning är av sådan karaktär att de främst skapar värde för fastighetsägaren, men inte per automatik medför ett mervärde för hyresgästerna som brukare, varför inverkan på den bruksvärdesmässiga hyressättningen torde vara relativt begränsad. Undantag finns dock i de digitala satsningarna direkt förbättrar hyresgästernas upplevelse av boende och service, till exempel gällande bättre inomhusklimat på grund av intelligent digital styrning eller vid ökad tillgänglighet till kundservice. Satsningar på effektiviseringar och förbättringar inom förvaltningen genom ökade digitalisering kan dock givetvis komma att få relevans i generella hyresförhandlingar vid diskussioner om förvaltningskvalitet.

3.6. Bruksvärdespåverkan av nyttigheter som tillhandahålls av tredje part samt åtgärder för att förbättra sådana

Genom att en fastighetsägare tillhandahåller möjlighet för hyresgästerna att koppla upp sig mot internet ger fastighetsägaren också en öppning för utomstående tredje parter att lättare kommunicera med hyresgästerna och tillhandahålla ett utbud av tjänster. Som exempel kan nämnas kommuner och/ eller landsting som tillhandahåller hälsotjänster via bredband. I dylika fall står fastighetsägaren för infrastrukturen, uppkopplingsmöjligheten, vilken i konsekvens av diskussionen ovan värderats i hyran. För de tjänster som tredje part tillhandahåller får hyresgästen i normalfallet betala särskild ersättning till denne och själva tjänsten ska då inte värderas i hyran.

En annan fråga är fall då fastighetsägaren gör ytterligare anpassningar av fastigheten för att möjliggöra för hyresgästerna att använda sig av tjänster som tillhandahålls över nätet. Det handlar här om tjänster och funktioner som exempelvis paketboxar, paketrum och eller/kylrum för hemkörning av matvaror. En annan variant är hemleveranser med hjälp av digitala lås. Att tillhandahålla dylika faciliteter möjliggör för hyresgästerna att beställa varor över internet som levereras till fastigheten med full leveranssäkerhet.

Bruksvärdespåverkan bör avgöras utifrån vem som i slutänden verkligen står för tjänsten gentemot hyresgästerna. Det som ska värderas som en bruksvärdesmässig nytting i hyran är den service/funktion som fastighetsägaren står för. För den del av tjänsten som leverantören står för betalar hyresgästen i priset för varan eller tjänsten till leverantören.

Ytterligare en variant av tjänster som tillhandahålls av tredje man är när fastighetsägaren tillhandahåller infrastruktur för säkerhetslösningar som smarta brandvarnare, inbrotts/trygghetslarm, etc. Möjligheten till sådana lösningar bör vara bruksvärdeshöjande. När det kommer till värdering av nyttigheter så kan det vara en framkomlig väg att ha tidigare träffade förhandlingsöverenskommelser som ett riktmärke för värdet av nyttigheten och tillgången samt utvecklingen av sådana tjänster bör påverka prisbildningen över tid.

I fokus för utvecklingen idag står det ökade utbudet av elbilar och att effektivisera vår användning av personbilar. Kopplat till detta kan det bli aktuellt för en fastighetsägare att tillhandahålla infrastruktur för laddning av elbilar samt digitala lösningar för effektiva bilpooler. Gällande laddning av elbilar kan konstateras att bilplatser vanligen löper på egna separata avtal och finansieringen av infrastrukturen för elladdning vid sådana platser bör i första hand skötas genom modifiering av avgiften. Om möjligheten till billaddning

tillhandahålls vid sidan av hyrda p-platser för alla hyresgäster att disponera bör det kunna komma ifråga som en bruksvärdespåverkande parameter. Tillgång till bilpool via digital bokning bör också kunna ses som bruksvärdeshöjande och värdet av nyttigheterna bör fastställas i korrelation och paritet med värdet på andra nyttigheter.

Utvecklingen av dessa funktioner är i antågande och arbetsgruppen föreslår att partsorganisationerna gemensamt följer utvecklingen. Det kan vara bra att genomföra tester av dylika faciliteter i mindre skala hos fastighetsägare med särskilt intresse och kompetens för detta. De lösningar som sedan konstateras fungera bra kan delas vidare och skalas upp. Partsorganisationerna bör ha en beredskap för att justera juridiken i och kring hyresavtal för att denna typ av tjänster.

3.7. Digitalisering i hyresrätt och delningsekonomi

Delningsekonomi som samhällsnyttig företeelse letar sig gradvis och i ökande utsträckning i hyresrätten som boendeform. Det kan förväntas att hyresgäster för framtiden kommer att efterfråga möjligheten att kunna dela såväl bostäder (co-living) som p-platser med varandra, vilket möjliggörs genom digitala plattformar för bokning. Delningsekonomi för med sig fördelar i form av effektivare utnyttjande av mark och faciliteter inom fastigheter. Detta är en möjlighet som bör bejakas och utvecklingen bör noga följas av partsorganisationerna gemensamt med pilotprojekt i mindre skala hos intresserade fastighetsägare.

3.8. Finansieringsmodeller för digitala lösningar

Prisnivån på digitala nyttigheter och funktioner för hyresgästerna bör sättas som högre prioritet än att till varje pris åstadkomma öppna nyttigheter. Utgångspunkten bör vara att slutkostnaden netto för att tillhandahålla en digital funktion bör bäras av de som kommer i åtnjutande av funktionen. De finansieringsmodeller som läggs bakom digitala lösningar bör präglas av öppenhet och transparens i alla led, dock med förbehåll för behovet av affärssekretess. Problemet med dagens KO-modeller är att konkurrensen i praktiken blir väldigt begränsad då nätägaren och kommunikationsoperatörerna sätter prisbilden för tjänsteleverantörerna. Upphandlingarna bör ordnas på ett sätt som gör att den mest kostnadseffektiva kommunikationsoperatören får driften.

De finansieringslösningar och modeller som väljs bör korrelera mot modeller för hyressättning och bruksvärdespåverkan så att finansieringen blir bärkraftig oavsett storleken på det bestånd som funktionen tillskapas i. Detta eftersom investeringar i digitala nyttigheter tenderar att bli mer kostsamma för mindre fastigheter och lägenhetsbestånd på grund av andelen fasta kostnader i investeringen.

3.9. Stående trepartsforum för digitaliseringsfrågor

Arbetsgruppens arbete med digitaliseringsfrågor har synliggjort frågornas komplexitet och föränderlighet över tid. Arbetsgruppen föreslår därvid att partsorganisationernas arbete med digitaliseringsfrågorna för framtiden bäst skulle gagnas av att partsorganisationerna tillsätter ett gemensamt stående forum för att vidare följa och utreda effekterna av utvecklingen inom digitalisering av såväl befintliga som tillkommande nyttigheter, vilka skulle kunna bli aktuella för hyresrätten som boendeform. Ett sådant forum bör ha utrymme för att beställa utredningar, genomföra projekt och lämna förslag till nationella partsgemensamma policier och

rekommendationer i digitaliseringsfrågorna för framtiden. Det bör också ingå i forumets uppdrag att verka för förslag till nationella, regionala och lokala ramavtal.

4. Trygghet

4.1. Distinktion trygghet kontra säkerhet

Vid arbete med trygghetssatsningar är en grundläggande distinktion mellan åtgärder som syftar till att öka den faktiskt upplevda fysiska säkerheten inom en fastighet och å andra sidan åtgärder som är ägnade att öka den faktiskt upplevda känslan av trygghet hos de boende. Vissa satsningar ägnade att öka den fysiska säkerheten på en fastighet kan leda till att den upplevda trygghetskänslan motverkas. Exempelvis kan satsningar på skalskydd leda till upplevelsen att här finns något man behöver skydda sig mot och därmed bidra till upplevd otrygghet. Omvänt kan känslan av upplevd trygghet påverkas av åtgärder som inte per automatik leder till ökad fysisk säkerhet. Så kan t ex förebyggande arbete mot klotter och skadegörelse signalera minskad tolerans mot dylika företeelser och bidra till att området uppfattas som trivsammare och i förlängningen tryggare. Ett framgångsrikt trygghetsarbete bör normalt innehålla satsningar på både fysisk säkerhet och åtgärder med målet att skapa och upprätthålla en god känsla av upplevd trygghet.

4.2. Distinktion digitala trygghetssatsningar kontra övriga trygghetssatsningar

Ytterligare en uppdelning kan göras mellan å ena sida trygghetssatsningar som bygger på digitala lösningar och å andra sidan övriga former av satsningar för ökad trygghet och säkerhet inom ett fastighetsbestånd. Som exempel på det förstnämnda kan nämnas elektroniska lås, elektroniskt skalskydd, övervakningslösningar och larm anslutna till fastighetens bredbandsnät. Som exempel på det senare kan anföras översyn av placering av träd och buskage i utemiljöer, utomhusbelysning och nätverkande för ökad grannsamverkan mellan hyresgäster. Många åtgärder innehåller dessutom en kombination av digitala respektive icke-digitala åtgärder.

4.3. Grundläggande kriterier för trygghetsinsatser

För att trygghetsskapande insatser ska vara motiverade bör det finnas ett objektivt konstaterbart behov, en efterfrågan hos de boende, som den diskuterade insatsen kan tillgodose och som bedöms nödvändig för att adressera det konstaterade behovet. Det bör vara ekonomiskt rationellt och kostnadseffektivt, därtill produktivitetshöjande och/eller påvisbart öka nyttan för hyresgästerna att genomföra åtgärden.

Åtgärderna som sedan vidtas bör kännetecknas av att de är långsiktiga och uthålliga och de bör utvärderas utifrån det långsiktiga perspektivet. Dess genomförande ska visa på att någon bryr sig om området och vara funktionell i och för det område / de lägenheter där de genomförs. En bra insats kännetecknas av ett utfall i form av ökad attraktivitet och mätbar upplevelse av ökad trygghet över tid.

4.4. Kriterier för bruksvärdespåverkan av trygghetsåtgärder

Bruksvärdespåverkan av trygghetsåtgärder bör avgöras utifrån två accessoriska grunder – kvaliteten i genomförda insatser och resultat i form av ökad upplevd trygghet. Viktigt är att utfall av trygghetssatsningar ses och mäts över ett längre tidsspann och inte endast momentant i anslutning till genomförda insatser.

Ökad upplevd trygghet kan anses ha lett till ett ökat bruksvärde när den upplevda tryggheten kan konstateras ha ökat och ökningen kan anses bestående och signifikant. Om den upplevda tryggheten redan är hög är det inte säkert att ytterligare satsningar kan leda till ett ökat bruksvärde. En upplevelse av att tryggheten är låg bör också påverka bruksvärdet i sänkande riktning, åtminstone där det kan konstateras att detta beror på frånvaron av givna åtgärder från fastighetsägarens sida. För att konstatera huruvida en åtgärd för att öka den upplevda tryggheten givit avsett resultat bör mätningar av uppfattat utfall bland hyresgästerna göras och relateras till den nytta som efterfrågats. Höga resultat i trygghetsindikerande frågor i NKI-mätningar kan också ge en indikation på avsedd effekt, liksom förbättrat omdöme i övrig dialog mellan hyresgäster och fastighetsägare.

Som inledningsvis framhölls i detta stycke kan trygghetsskapande åtgärder ge ett högre bruksvärde utan koppling till ökad upplevd trygghet genom kvaliteten i genomförda insatser. Detta till exempel genom trygghetscertifiering eller åtgärder i hus eller lägenhet, mer om detta nedan.

4.5. Trygghetsinventering och trygghetscertifiering

En genomförd och uppnådd trygghetscertifiering kan tjäna som ett kvitto på att fastighetsägaren genomfört adekvata åtgärder för att systematiskt motverka otrygghet på de flesta relevanta områden. För att vara bruksvärdespåverkande behöver en certifiering vara adekvat utformad och omfatta alla delar av det trygghetsarbete som i allmänhet kan ge effekt på den faktiska och upplevda tryggheten för de boende i området, detta bland annat avseende belysning, underhåll, skötsel, platsinformation gällande utemiljö, entrépartier, trapphus och hissar samt andra gemensamma ytor, ävensom skalskydd för fastigheten. Certifieringen ska ha utförts av den som har erforderlig kunskap och utbildning inom situationell brottsprevention efter genomgripande besiktning enligt förarbetad checklista. Certifieringen bör vara tidsbegränsad och behöva förnyas efter viss tid.

Om ett bostadsföretag använder sig av ett etablerat koncept för trygghetscertifiering bör den trygghetsinventering som förespråkas inom ramen för den trygghetscertifieringen vara utgångspunkt. Val av trygghetscertifiering bör ske utifrån vad som bedöms bäst passa verksamheten och generera största möjliga nytta totalt sett. Lokala initiativ bör många gånger vara att föredra för att nå samverkansfördelar. Viktigt är att trygghetsinventeringen innehåller vissa kännetecknande huvudmoment för trygghetsskapande arbete: Trygghetsinventering, upprättande av handlingsplan och genomförande av planen samt uppföljning av genomförda åtgärder.

Det förväntade resultatet av en trygghetsinventering bör vara att etablera en nulägesbeskrivning av den upplevda tryggheten i området, en kartläggning av nuläget och konkreta behov av och förslag kring åtgärder som syftar till att bilda grund för en handlingsplan med insatser och utvärdering och uppföljning, med resultat i form av ökad fysisk och upplevd trygghet för de boende och de som verkar i ett visst område. Ett företag bör vidta de åtgärder som föreslås i en trygghetsinventering och följa upp dessa som en integrerad del i den vardagliga förvaltningen, genomfört i hela företaget.

4.6. Nätverkande för trygghet

Samverkan har visat sig vara en bra grund för trygghetsarbete. Det kan ske både på ett övergripande plan, men för konkreta resultat kan även samverkan kring en specifik plats vara att föredra. Nätverkande bör ske med andra fastighetsägare, kommunen, socialtjänst, polis, räddningstjänst, de boende, föreningslivet – däribland Hyresgästföreningen – och övriga civilsamhället. Ett nära och fortlöpande samarbete via en permanentad organisation med egen

finansiering är viktigt för en kraftsamling av alla aktörer som berörs av situationen på en plats. Större fastighetsägare bör verka för att också mindre bostadsföretag bjuds in att delta aktivt i denna typ av nätverk.

Genomförda aktiviteter bör bidra till ett ökat socialt utbyte mellan hyresgäster genom de konkreta aktiviteter som genomförs. Att ge förutsättningar för delaktighet, samverkan och inflytande är en god grund för att skapa positiva effekter på den upplevda tryggheten.

Aktiviteter som genomförs bör därför skapa möten och mötesplatser för de boende och alla övriga intressen i området. Åtgärderna bör även inkludera att möjliggöra för ett mer aktivt lokalt föreningsliv, t ex genom stöd i form av upplåtelse av lokaler, verksamhetsbidrag, etc. Samtliga aktiviteter bör bidra till att synliggöra bostadsföretagets och lokala ideella intressens närvaro i området och förmå dessa att samverka.

Bocoacher eller andra bosociala funktionärer kan vara ett verktyg i arbetet att skapa ett långsiktigt förtroende och relationer mellan hyresvärd och hyresgäst som bidrar till att verka för lokala förebilder. Segregation kan motverkas genom att erbjuda bostäder för andra demografiska grupper än de som redan bor i området.

4.7. Finansieringslösningar för trygghets- och säkerhetsåtgärder

Generellt kan anses att låg trygghet innebär sänkt områdesattraktivitet, vilket över tid kan höja direktavkastningskrav som i sin tur påverkar marknadsvärdena i ett fastighetsbestånd negativt. Beroende på orsak kan låg trygghet och säkerhet också medföra höga underhålls- och reparationskostnader. Låg trygghet bör som en konsekvens av detta också verka dämpande på bruksvärdena i området och om det kan konstateras att tryggheten åter ökar kan detta också motivera en ökning av bruksvärdeshyrorna vilket leder till ökade intäkter som bidrar till finansiering av de trygghetsskapande åtgärderna. Detta innebär att trygghetsåtgärder kan motiveras och finansieras på olika sätt, t ex genom minskade driftskostnader eller genom förändrade marknadsvärden, alternativt genom ökade bruksvärden genom ökad upplevd trygghet.

De hyreshöjningar som kan bli resultatet av ett ökat bruksvärde kan antingen vägas in i hyressättningen genom extra påslag i särskild förhandling eller att sådan särskild justering görs i samband med de generella hyresförhandlingarna för effekten av åtgärder som gäller generellt för hela bostadsbestånd eller bostadsområden. Det är dock viktigt att särskilja detta mot den allmänna hyresutvecklingen på orten. För effekten av mer punktvisa åtgärder bör riktade hyreshöjningar under året kunna komma ifråga. Inom modeller för systematisk hyressättning kan och bör hyreshöjningar för trygghetshöjande åtgärder värderas i form av poängsatta faktorer i modellen.

4.8. Bruksvärdespåverkan av trygghetsåtgärder

Åtgärder för ökad upplevd trygghet och för ökad fysisk säkerhet kan vara bruksvärdeshöjande i den utsträckning de medför ett ökat värde för hyresgästen i boendet.

Åtgärder för ökad fysisk säkerhet bör vägas in i bruksvärdeshyressättningen genom särskilda hyresjusteringar i samband med att åtgärderna genomförs, alternativt – om det finns en etablerad modell för systematisk hyressättning – genom poängsättning i hyressättningsmodellen. Exempel på digitala åtgärder för ökad säkerhet är elektroniska portlås, elektroniska lägenhetslås och lägenhetslarm. Exempel på övriga säkerhetsåtgärder är säkerhetsdörrar till lägenheter, inbrottskyddade portar och fönster till gemensamma utrymmen samt fullgod och sensorstyrd belysning. Vaktarrondering, klottersanering, skötsel och reparationer av allmänna ytor samt dylika åtgärder kan påverka bruksvärdet som integrerade delar av ett systematiskt trygghetsarbete.

Finns etablerad modell för systematisk hyressättning bör åtgärdernas resultat värderas genom tillägg eller omvärdering av faktorer i modellen.

Övergripande långsiktiga satsningar på trygghetsskapande åtgärder kan arbetas in i systematik ävensom som underlag vid generella förhandlingar i övrigt genom att det görs till egna mätpunkter i förvaltningskvalitetarbetet eller som definierade delar av lägenheternas och eller fastigheternas bruksvärdesmässiga standard.

4.9. Ramavtal för konsekvent bruksvärdering av trygghetsskapande åtgärder

För att underlätta hyrespåverkan av ändrat bruksvärde efter trygghetsskapande åtgärder och för att lyfta fram och premiera trygghetsskapande åtgärder bör parterna ingå regionala och lokala avtal. Särskilt viktigt är detta för orter där behoven kan konstateras vara som störst. Ramavtalen kan exempelvis ta upp förutsättningar för hyressättningssystematik grundat på trygghetsinventeringar och trygghetscertifiering, men även hantering av enskilda bruksvärdespåverkande åtgärder i hyressättningshänseende.

5. Medskick för fortsatt arbete

Arbetsgruppen har under den korta tid gruppen haft på sig för sitt uppdrag konstaterat att såväl frågorna om digitalisering som trygghet är ytterligt komplexa och kräver ytterligare utredning för att landa i svar i form av överenskommelser, rekommendationer och policier gemensamma för partsorganisationerna.

Arbetsgruppen förordar att partsorganisationerna tillsätter ett stående forum för vidare arbete med digitaliseringsfrågorna. Detta forum bör bl a ha till uppgift

- att följa utvecklingen inom digitaliseringsområdet med fokus på trendspaning kring nyttigheter som kan komma ifråga för hyresrätten som boendeform.
- att vidare utreda detaljerna kring möjliga finansieringslösningar av olika digitaliseringsåtgärder samt att ta fram mallar och förlagor för nationella, regionala och lokala ramavtal i digitaliseringsfrågorna.

Partsorganisationerna bör också utreda vidare

- vilka koncept för trygghetsinventering och trygghetscertifiering som finns tillgängliga på marknaden och mera ingående ta ställning om och i så fall på vilka kriterier partsorganisationerna kan förorda val av koncept för detta.
- förutsättningar för och innehåll i möjliga ramavtal mellan parterna på regional och lokal nivå för hur trygghetsåtgärder ska hanteras som bruksvärdesfaktor med påverkan på hyrorna.

