

Till Svenska Byggnadsarbetareförbundet

*Stockholm den 21 februari 2025*

## Avtalsyrkanden 2025 för måleriavtalen

### **Avtalsområdet**

Fastigo har i dag 822 medlemsföretag med totalt 23 500 anställda. På LO-sidan finns, utöver måleriavtalen, avtal med Fastighetsanställdas förbund respektive Kommunal. Fastigo har totalt 68 medlemsföretag som har måleriavtal med totalt 191 anställda som omfattas av avtalen. De kan vara fastighetsägande företag eller tjänsteproducerande företag. Huvuddelen av företagen är små. Endast drygt 50 st företag har fler än 100 anställda. De flesta företag saknar HR-chef.

### **Fastighetsbranschens utmaningar**

Fastighetsbranschen har länge varit stabil och sällan påverkats av stora konjunktursvängningar. Under de senaste åren har dock branschen drabbats av flera utmaningar, däribland:

- Höjda räntenivåer
- Stigande kostnader för el, värme och vatten
- Betydande underhållsbehov
- Begränsade hyreshöjningar som inte håller jämna steg med ökande kostnader
- Minskad efterfrågan på nyproduktion

Sammantaget har detta lett till omfattande nedskärningar inom Fastigos medlemsföretag, som överstiger antalet uppsägningar under finanskrisen 2008–2009. Vakansgraderna har ökat, och vissa fastighetsbolag har tvingats sälja eller riva delar av sitt fastighetsbestånd för att förbättra lönsamheten.

Kompetensförsörjningen fortsätter att vara en stor utmaning för branschen. Antalet personer som utbildas för yrken inom fastighetssektorn är otillräckligt, samtidigt som pensionsavgångarna är på en hög nivå. Branschen har ett akut behov av ny kompetens

inom områden som energieffektivisering, miljö och hållbarhet, samt digitaliserad fastighetsautomation och avancerad styr- och reglerteknik. Detta är avgörande för att möta det växande behovet av digitalisering i företagen. Dessutom ökar behovet av expertis inom trygghetsfrågor och konflikthantering kopplade till fastigheter.

## **Pension och försäkring**

I de pågående diskussionerna mellan Svenskt Näringsliv, PTK och LO om pension, försäkring och andra arbetsmarknadsfrågor har frågan om extra administrativa avgifter lyfts. Förslag som diskuterats har enligt vad vi förstår inneburit att företag som har kollektivavtal men inte är medlemmar i Svenskt Näringsliv ska påföras en extra administrativ kostnad för användningen av pensions- och försäkringspaketen.

Fastigo har sedan tidigt 70-tal, på yrkande av de fackliga organisationerna, parallellt med Svenskt Näringsliv och dess föregångare SAF tecknat avtal om försäkringar motsvarande de som gäller för förbund inom Svenskt Näringsliv.

Kollektivavtalad tjänstepension och försäkringar inom Fastigos avtal ska vara konkurrensneutrala för alla arbetsgivare med kollektivavtal, oavsett vilken arbetsgivarorganisation de tillhör. Att vara medlem i en oberoende arbetsgivarorganisation ska inte medföra en extra avgift, då detta inte gynnar någon part på svensk arbetsmarknad.

Fastigo arbetar aktivt för att fler arbetsgivare ska omfattas av kollektivavtal. Att införa en extra avgift för företag utanför Svenskt Näringsliv riskerar att motverka detta mål och skapa en snedvriden konkurrenssituation.

## **Fastigos generella ställningstagande**

Fastigo har beslutat om övergripande inriktning för avtal 2025. Fastigo utgår från följande utgångspunkter i denna inriktning.

Fastigo ska vara en ansvarstagande part som bidrar till en samhällsekonomiskt gynnsam utveckling. Därav följer att Fastigo avser att följa det "märke" som följer av de avtal som tecknas av parterna inom industrin.

Fastigo verkar för långsiktigt förutsebara förutsättningar för sina medlemmar i en tid av instabila förutsättning, därav strävar Fastigo att teckna för flera år, givet att det innebär en rimlig kostnadsökning.

Fastigo har konkurrens om medlemsföretag med andra organisationer och anser därför att det är naturligt att avtalen är kostnadsneutrala till sin helhet.

Fastigos medlemsföretag har vissa behov utifrån det faktum att de bedriver verksamhet i fastighetsbranschen och de förutsättningar som råder där. Inom denna ram skiljer sig även företagen åt bland annat vad avser storlek, ägare, affärsidé. Dessa skillnader förutsätter att avtal tecknas som anpassas till branschens förutsättningar. Vidare behöver dessa avtal kunna anpassas till den aktuella verksamhetens förutsättningar, i form av verksamhetsnära eller lokala överenskommelser.

För Fastigos medlemmar är det viktigt att de är bra arbetsgivare och kollektivavtalen främjar ett hållbart och jämställt arbetsliv.

Fastigos medlemmar utvecklar kontinuerligt sin verksamhet utifrån omvärldens krav och andra förutsättningar. Det gör att avtalen måste vara framåtsyftande och tecknas med hänsyn tagit till vad som krävs av medlemmarna i egenskap av arbetsgivare.

Fastigos avtal ska träffas på ett sådant sätt att avtalen är tydliga, enkla att förstå och tillämpa så att våra medlemmar på bästa sätt ges förutsättningar att göra rätt i egenskap av arbetsgivare.

## **Fastigos yrkanden för måleriavtalen**

### **Allmänt**

Löneökningar och period enligt industrins märke.

### **Allmänna villkorsavtalet – Månadslöneavtalet**

#### **Utökad tillämpning av avtalet**

Fastigos medlemmar kännetecknar trygga och seriösa arbetsgivare. Månadslön är huvudlöneform och det är praktiskt betungande för små medlemsföretag att administrera måleriavtalets ackordslönesystem. Det ska finnas möjligheter att kunna anställa målare och hantera de anställda korrekt utifrån kollektivavtalet, utan risk för felaktig hantering eller plötsligt byte av löneform. En utökad tillämpning av avtalet främjar fler målerianställningar i fastighetsbranschen.

#### **Skriftligt anspråk på företrädesrätt inom en månad**

I nuvarande avtal ska den anställde skriftligen anmäla anspråk på företrädesrätten. För att öka förutsägbarheten och planeringen för arbetsgivare införs tidsbegränsningen att anmälan ska inkomma inom en månad, för att företrädesrätten ska gälla.

## **Uppsägningstid vid egen uppsägning 1 - 2 månader/Överenskommelse om annan uppsägningstid**

Det är svårt att hantera ersättningsrekryteringar med kort varsel. För små företag med få anställda kan det innebära större belastning för kvarvarande personal innan ersättare finns på plats.

## **Semesterintjänande och uttag enligt Semesterlagen**

En anpassning till Fastigos andra LO-avtal samt till Semesterlagen skulle för-enkla hanteringen.

Med vänlig hälsning

**Fastigo**



Johan Mann

Byggnads

