

1. Tvistelösning

- Central medling är obligatorisk före HMK
- Medlingshandlingen är uppdaterad och digitaliserad – i bruk
- Förtydligande beskrivning av processen om HMK:s uppdrag. Lägg ut på resp. hemsida
- Förtydligande av protokollet med anvisningar till parterna som går ut efter ett beslut i HMK
- Uppföljning/återkoppling med respektive lokala part efter tvist i HMK
- Sammanfattande uttalande från HMK efter avslutad förhandlingsomgång - i syfte att stärka det lokala förhandlingsarbetet och för att öka den lokala förståelsen för HMK:s arbete

2. Förhandlingsunderlag

- Vid prövningar i HMK kan ärendet prövas utifrån följande förhandlingsunderlag:
 - Motiv till hyresjustering
 - Preliminär eller fastställd budget kommande år
 - Senaste uppdaterade prognos innevarande år
 - Budget samt utfall föregående år
 - Underhållsprognos
 - Hyresdebiteringslista på objektnivå
 - NKI eller annan dokumentation kring förvaltningskvaliteten (om det finns)

3. Rekommendation till de lokala parterna

- Förberedelser inför förhandling:
 - En förhandlingsframställan skickas ut i god tid
 - Ett inledande mandat ska vara fastställt
 - Fastställ vad förhandlingen omfattar (fastigheter, antal bostäder, BOA, ingående hyra)
 - Ett motiverat yrkande ska förberedas att antingen skickas över eller framläggas vid förhandlingstillfället
 - Förhandlingsunderlag ska vara framtaget
 - Ett tidigt första möte genomförs där ett antal förhandlingstillfällen bokas upp (i nära anslutning till varandra)

Rekommendation forts.

- Under förhandling:
 - Parterna ansvarar gemensamt för ett konstruktivt och respektfullt förhandlingsklimat
 - Motivera yrkandet, gäller båda parter
 - Förhandlingen ska bedrivas med erforderlig noggrannhet och utan onödig tidsutdräkt (HFL)
 - Förhandlingspart skall framlägga motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser (HFL)
 - Protokoll bör föras vid sammanträde och justeras utan dröjsmål. Protokollet bör föras i form av ett beslutsprotokoll och som minimum innehålla parternas budgivning

Rekommendation forts.

- Efter avslutad förhandling:
 - Sträva efter att avslutet blir en bra start på nästa förhandling
 - Förhandlingsöverenskommelse bör träffas i direkt anslutning till avslutad förhandling
 - Om möjligt enas om hur och när parterna kommunicerar överenskommelsen
 - Inrapportering av förhandlingsresultat till de centrala parterna vid offentliggörandet

4. Uppdatering och genomlysning av styrdokumentet

- Statut (inga förändringar)
- Regler för hänskjutande av tvist (medling obligatoriskt)
- Arbetsordning för HMK (beredning pågår angående presumtionshyror)
- Medlingshandlingen (uppdaterad och digitaliserad)
- Gemensam rekommendation till FO (uppdaterad)
- Nomenklatur (genomlysning och fastställd)

Uppdatering av styrdokumentet

■ Nomenklatur

- Rekommendation om hyresjustering
- Utökad rekommendation HMK avgör ärendet med uppmaning till parterna
- Återförvisning - ej uttömt alla förhandlingsmöjligheter
- Återförvisning – bristande förhandlingsunderlag
- Återförvisning med central förhandlingsmedverkan:
 - Beredarna deltar i fortsatt lokal förhandling
 - HMK:s Ordf. och vice Ordf. besöker parterna
- Kommittén kallar till sig parterna
- HMK har övervägt att återförvisa men slutligen valt att avgöra ärendet
- HMK skiljs från ärendet

5. Framtida uppdrag för Reformgruppen

- Presumtionshyra/nyproduktionshyra (kopplat till förslag om investeringsstöd)
- Ta fram och definiera "Årsklockan"
- Följa och utvärdera effekterna av föreslagna förändringar och följa/bevaka debatten om förhandlingssystemet.
- Årlig uppföljning av HMK-ärenden

- Synpunkter från omvärlden:
 - Analysera jävssituationen i HMK – medling/beredning
 - Utredda behov opartisk ordförande
 - Sårbarheten HMK och medling

6. Förankring av nya förslag

- Beslut om förslag fattas formellt i Hyresmarknadskommittén.
- Information om förslagen sker i SABOs VD-råd respektive HGF´s Verksamhetsråd för Förhandling
- Gemensam kommunikation till de lokala parterna och omvärlden under 2016