

Hyresmarknadskommitténs summering av förhandlingsarbetet 2017

Förhandlingsomgången för 2017 börjar lida mot sitt slut, mer än 90 % av lägenheterna är färdigförhandlade. Förhandlingarna har resulterat i ett utfall mellan 0 % och 1,63 %, vilket ger ett snitt i landet på 0,69 %, vilket motsvarar 6,86 kr/kvm. Antalet fleråriga överenskommelser uppgår till 44 stycken, vilket motsvarar 144 000 lägenheter.

Statistik förhandlingsarbetet	2017	2016
Genomsnittlig hyresjustering %	0,69	0,64
Genomsnittlig hyresjustering kr/kvm	6,86	6,43
Lägsta hyresjustering %	0,00	0,00
Högsta hyresjustering %	1,63	2,50
Fleråriga överenskommelser antal	44	20
Fleråriga överenskommelser antal lägenheter	144 000	115 000

Inför årets förhandlingsomgång rekommenderade Hyresmarknadskommittén de lokala parterna att tillämpa en förhandlingsperiod på högst 3 månader. Av de ärenden som Hyresmarknadskommittén har behandlat kan kommittén konstatera att ärenden lämnas över för medling efter cirka en och en halv månad. Antalet ärende som har lämnats till Hyresmarknadskommittén uppgår till 23 (40) och utfallet i medling och beslut i Hyresmarknadskommittén varierar mellan 0,58 % och 1,63 %.

Det är viktigt att poängtera att förhandlingsarbetet ska bygga på lokala förutsättningar och för att stärka detta har medlarna valt att i vissa fall åka till de lokala parterna för att medla.

Summering av HMKs ärenden 2016/2017 per 2017-05-13:

Ärendetyp	2017	2016
Medlingsförfarande	10	19
Avgörande i Hyresmarknadskommittén efter prövning	10	14
Återförvisning till parterna med central förhandlingsmedverkan	0	0
Återförvisning till parterna för fortsatt förhandling	3	7
Avvisat ärende	0	0

Den 10 maj 2016 presenterade regeringens förhandlingsledare, Claes Stråth, sin rapport om utveckling av dagens förhandlingssystem. SABO och Hyresgästföreningen har åtagit sig att arbeta vidare med de förslag som han föreslog.

Nedan finns en sammanfattning av arbetet med de olika punkterna.

- *Att i den gemensamma rekommendationen till förhandlingsordning mellan SABO och Hyresgästföreningen ska införas en begränsning av förhandlingsperioden till tre månader.*

Under tidig höst 2016 arbetade SABO och Hyresgästföreningen fram ett förslag till en förhandlingsprocess som bygger på en förhandlingsperiod på tre månader. Den resulterade i en rekommendation till de lokala parterna att genomföra förhandlingarna enligt förslaget från

Hyresmarknadskommittén. Dessutom togs en guide ”Handledning till bättre hyresförhandlingar” fram.

- *Att det inrättas ett skiljeförfarande med opartisk ordförande som kan ta slutligt bindande beslut om både den årliga hyressättningen och hyressättningen vid nybyggnation och presumtionshyror.*

Under hösten har parterna utrett möjligheten att införa ett skiljeförfarande. Arbetet har resulterat i en opartisk nämnd som skall kunna avge en rekommendation i ärenden som avser presumtionshyra. För att nämnden ska pröva ett ärende krävs att parterna är överens om att låta nämnden avgöra ärendet. Under maj månad har nämnden avgjort sitt första ärende och framöver kommer fler fall att prövas. Utvärdering av processen sker löpande.

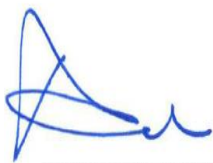
- *Att på en nationell nivå fortsätta arbetet med systematisk hyressättning, exempelvis metodutbildning, IT-stöd och framtagning av enkla modeller.*

Parterna har diskuterat möjligheten att starta ett projekt för att stötta de lokala parterna i arbetet med systematisk hyressättning. Ett enklare IT-stöd har utvecklats och presenterats för parterna.

Regeringen tillsatte i slutet av 2016 en utredning som har till uppgift att gå igenom hur reglerna för presumtionshyra kan utvecklas. Direktivet bygger på de arbete som gjordes i förhandlingarna som leddes av Claes Stråth. SABO och Hyresgästföreningen ingår som experter i utredningen.

Fakta HMK:

Hyresmarknadskommittén, HMK, instiftades 1957 och är en nationell kommitté som prövar tvister i samband med de årliga hyresförhandlingar mellan Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsföretag som är medlemmar i SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.



Anders Nordstrand, Vd SABO



Marie Linder, ordförande Hyresgästföreningen

