

Hyresmarknadskommitténs summering av förhandlingsarbetet 2018

Årets förhandlingar är i princip avslutade. Mer än 90 % av totalt 630 000 lägenheter är klara med förhandlingarna och resultatet är ett utfall mellan 0 % och 2,40 %. Detta ger ett snitt i landet på 0,98 %, vilket motsvarar 10,21 kr/m². Antalet fleråriga överenskommelser uppgår till 19 stycken, vilket motsvarar ca 37 000 lägenheter.

Statistik förhandlingsarbetet	2018	2017
Genomsnittlig hyresjustering	0,98	0,69
Genomsnittlig hyresjustering kr/kvm	10,21	6,86
Lägsta hyresjustering	0	0
Högsta hyresjustering	2,40	1,63
Fleråriga överenskommelser, antal	19	44
Fleråriga överenskommelser, antal lägenheter	37 000	144 000

Den av Hyresmarknadskommittén rekommenderade tiden om tre månader för att genomföra förhandlingarna har uppnåtts av allt fler, vilket är positivt. Dock har de tvister som uppstått tagit längre tid än tidigare, då de i flera fall omfattat stora bostadsbestånd i bl.a. region Göteborg, Stockholm och Norrland.

Totalt har det kommit in 13 ärenden till Hyresmarknadskommittén och utfallet i medling och beslut varierar från 0,95 till 1,3 %. Antalet medlingar som ägt rum lokalt har i år varit färre, men kommitténs avsikt är att fortsätta arbeta för att lokala förutsättningar ska vara grunden i förhandlingsarbetet.

Summering av HMKs ärenden 2017/2018 per 2018-06-18:

Ärendetyp	2018	2017
Medlingsförfarande	7	10
Avgörande i Hyresmarknadskommittén efter prövning	6	10
Återförvisning till parterna med central förhandlingsmedverkan	0	0
Återförvisning till parterna för fortsatt förhandling	0	3
Avvisat ärende	0	0

I det fortsatta arbetet med Claes Stråths förslag om utveckling av dagens förhandlingssystem har HMK för första gången prövat ett ärende angående de årliga hyresförhandlingarna med en oberoende ordförande som beslutande i kommittén. Ärendet avsåg fyra av bolagen i Stockholm, AB Stockholms hem, AB Familjebostäder, Svenska Bostäder AB och AB Stadsholmen. Som oberoende ordförande utsågs Thore Brolin av kommittén. Prövningen skedde efter att kommittén ändrade styrdokumentet för prövning i januari 2018 så att prövning av en oberoende ordförande kan begäras av en av kommitténs parter. Om så sker ska kommittén gemensamt utse vem som ska vara oberoende ordförande i den aktuella tvisten.

HMK har för avsikt att pröva fler fall i den opartiska nämnden för prövning av presumtionshyra under 2018.

Parterna har inlett ett arbete för att digitalisera processen i HMK genom en webbaserad lösning, där de parter som tvistar kan hantera sitt ärende och följa processen på ett mer transparent sätt än vad som är möjligt idag. Arbetet förväntas fortsätta under hösten.

Den 22 november 2018 kommer kommittén att genomföra den första av de nu beslutade årligen återkommande kunskapsdagarna. I år kommer dagen att handla om systematisk hyressättning.

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