

Hyresmarknadskommitténs summering av förhandlingsarbetet 2020

En genomsnittlig hyreshöjning på 1,93 procent för hyresgäster i allmännyttiga bolag i hela landet. Så summerar Hyresmarknadskommittén förhandlingsåret efter att 90 procent av lägenheterna i de allmännyttiga bostadsbolagen är färdigförhandlade. Hyreshöjningen motsvarar 20,71 sek/ m² för hyresgäster i allmännyttiga bostadsbolag.

Hyresmarknadskommittén, HMK, är en nationell kommitté som prövar tvister i samband med de årliga hyresförhandlingar mellan Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsföretag som är medlemmar i Sveriges Allmännytta (tidigare SABO), de allmännyttiga bostadsföretagens branschorganisation.

– Jag ser förstås helst att så få hyresförhandlingar som möjligt behöver stöd genom medling och tvistelösning. Men, där förhandlingarna verkligen hamnar i ett låst läge så är det bra att vi sedan en lång tid tillbaka har en etablerad process genom Hyresmarknadskommittén. Den nya möjligheten att kunna ta in en oberoende ordförande har även i år visat sig vara ett viktigt komplement till den processen, säger Anders Nordstrand, VD Sveriges Allmännytta.

– Det är viktigt att förhandlingarna har ett långsiktigt perspektiv och att parterna tar ett gemensamt ansvar för att utveckla förhandlingssystemet och därmed tryggar den svenska modellen på hyresmarknaden, säger Marie Linder, Ordförande för Hyresgästföreningen.

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 Sveriges Allmännytta (tidigare SABO), de allmännyttiga bostadsföretagens branschorganisation.

Statistik förhandlingsarbetet	2020	2019
Genomsnittlig hyresjustering	1,93	1,92 %
Lägsta hyresjustering	0 %	0 %
Högsta hyresjustering	4,3 %	3,0 %
Fleråriga överenskommelser, antal	6	18
Fleråriga överenskommelser, antal lägenheter	26 000	59 500

Förhandlingsarbetet, 2020

Årets förhandlingar är nästan avslutade. Mer än 91 % av lägenheterna är klara med förhandlingarna och resultatet är ett utfall mellan 0 % och 4,3 % vilket ger ett snitt i landet på 1,93%, det motsvarar 20,71 kr/m². Antalet fleråriga överenskommelser uppgår till 6, vilket motsvarar 26 000 lägenheter.

De lokala parterna i 2020 års hyresförhandlingar har som föregående år i flertal överenskommelser flyttat fram höjningsdatum i syfte att minska retroaktiviteten för hyresgästerna.

Det har varit vanligare under våren på grund av Covid19-situationen i Sverige. Den genomsnittliga hyresstatistiken har inte tagit hänsyn till höjningsdatum eller hyreshöjning på årsbasis.

Totalt har det kommit in 36 ärenden till Hyresmarknadskommittén (HMK) och utfallet i medling och beslut varierar mellan ca 1,7 % och 2,6 %. Inga medlingar har skett lokalt under året men HMK fortsätter att uppmuntra parterna att förhandla efter lokala förutsättningar.

I det fortsatta arbetet med Claes Stråths förslag om utveckling av dagens förhandlingssystem har HMK prövat två ärenden angående de årliga hyresförhandlingarna med en oberoende ordförande som beslutande i kommittén. Ärenden avsåg Emmaboda Bostäder AB i Emmaboda och bolagen som ingår i Framtidenkoncernen i Göteborg.

Utvärdering av prövningarna sker löpande. HMK har fortsättningsvis också för avsikt att pröva fler fall i nämnden för prövning av presumtionshyra under 2020/2021.

Parterna har sjösatt arbetet med 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 varit möjligt tidigare. HMK portalen har använts under förhandlingsåret och fungerat mycket väl både för parterna och för hyresmarknadskommittén.

Anders Nordstrand

Marie Linder

VD Sveriges Allmännyttan

Ordförande Hyresgästföreningen