

Till

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2021/02739

Piteå den 1 oktober 2021

Yttrande över promemorian ”Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (Ds 2021:23)”

Inledning

Lindbäcks Fastigheter är ett familjeägt fastighetsbolag och helägt dotterbolag till Lindbäcks Group AB. Vi har i dagsläget fastigheter i Piteå. Fastighetsbeståndet består av nio fastigheter med totalt 515 lägenheter och ca 2 800 kvm lokaler.

Bakgrund

Det saknas idag ett tvistlösningsförfarande för de kollektiva förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen. En hyresnämnd eller domstol kan endast pröva om hyran för en specifik bostadslägenhet är skälig i jämförelse med hyror för likvärdiga lägenheter, så kallade bruksvärdestvister. Bruksvärdesystemet hanterar inte hur hyror ska utvecklas över tid. Det sker i stället genom de årliga kollektiva hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och en hyresvärd/fastighetsägarorganisation.

Det faktum att det i lagstiftningen saknas ett tvistlösningsförfarande för de kollektiva hyresförhandlingarna har lett till synnerligen ineffektiva förhandlingar och ojämberdighet mellan parterna. Om Hyresgästföreningen motsätter sig en hyresjustering och obstruerar förhandlingarna har fastighetsägaren ingen instans att vända sig till för att lösa tvisten. Detta har medfört inte bara utdragna och resurskrävande förhandlingar utan också omotiverad diskrepans mellan såväl ökade kostnader som den samhällsekonomiska utvecklingen och hyreshöjningar, vilket i förlängningen hotar hyresrätten som upplåtelseform.

Vi upplever att hyresförhandlingarna ofta blir konfliktfyllda och utdragna, vilket medför kostnader för parterna och risk för retroaktiva hyreshöjningar som är till nackdel för hyresgäster och hyresvärdar.

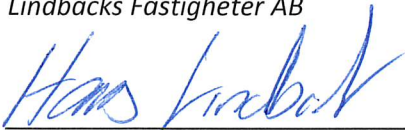
Synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria

Vi tillstyrker förslagen i promemorian. Vi vill dock lämna följande synpunkter.

- Enligt förslaget kan en part till avtalet om förhandlingsordning vända sig till hyresnämnden och begära att hyresnämnden utser en särskild skiljeman tidigast tre och senast fyra månader efter det att förhandlingsframställningen lämnats. Vi anser att tidsfristen är för lång och behöver kortas ned till tidigast sex veckor för att effektivitet i förhandlingarna ska uppnås.
- Vi välkomnar utredarens förslag om ekonomiska sanktioner för att minska risken för obstruktion. Men sanktionerna bör vara kraftfullare för att uppnå eftersträvd effekt. Vi föreslår därför att minimiskadeståndet höjs till minst ett prisbasbelopp.
- Vi ser samma ineffektivitet i de kollektiva hyresförhandlingarna om den årliga höjningen av presumtionshyror och föreslår därför att skiljemannens behörighet utökas till att omfatta även tvister om den årliga justeringen av presumtionshyra.

Piteå 2021-10-01

Lindbäcks Fastigheter AB



Hans Lindbäck, VD