

Till

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)

[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

Diarienummer: Ju2021/02739

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

### Sammanfattning

Utredningen föreslår att om parterna inte ingår ett avtal om att tillämpa tvistlösningen, kommer den nuvarande ordningen att fortsätta gälla. Enligt Heimstadens mening bör den föreslagna tvistlösningen vara den som gäller om inte annat avtalats om i en förhandlingsordning. I det avseendet avstyrkes utredningens förslag.

I övrigt tillstyrker Heimstaden förslagen i promemorian men vill ge följande synpunkter:

- Vi anser att tidsfristen innan man kan be hyresnämnden utse en särskild skiljeman är för lång och behöver kortas ned till tidigast sex veckor, för att effektivitet i förhandlingarna ska uppnås.
- Vi välkomnar förslag om ekonomiska sanktioner men sanktionerna bör vara kraftfullare för att uppnå eftersträvd effekt. Minimiskadeståndet bör höjas till minst ett prisbasbelopp.
- Skiljemannens behörighet utökas till att omfatta även tvister om den årliga justeringen av presumtionshyra.

### Inledning

Heimstaden Bostad AB är ett ledande bostadsfastighetsbolag i Europa som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostäder. Heimstaden har ca 116 000 lägenheter och ett fastighetsvärde om 186 miljarder kronor. Vi finns i nio länder.

I Sverige har vi drygt 33 000 lägenheter på 36 orter. I huvudsak sköter vi våra hyresförhandlingar själva med egen personal och har gjort så under många år. Därför har vi en god bild av och rikligt med erfarenheter av hur det svenska förhandlingssystemet fungerar.

### Vår erfarenhet av förhandlingssystemet

Ett problem som utredningen konstaterar och som vi också har erfarenhet av är att det inte finns en samsyn mellan parterna, och lagstiftaren har inte heller gett några tydliga riktlinjer, om vilka utgångspunkterna är för de årliga förhandlingarna. Utredningen skriver: ”Efter reformen 2011 finns

det alltså ingen reglering om syftet med de årliga hyresändringarna eller utifrån vilka kriterier sådana ska ske.”<sup>1</sup>

Från Heimstadens sida kan vi bekräfta den bilden. Detta leder tyvärr till att parterna ibland har helt olika förväntningar på vad de årliga förhandlingarna ska utgå från. Det i sin tur leder till onödigt segdragna förhandlingar och konfliktfyllda relationer. Det är också så att detta varierar både över tid och mellan olika kommuner/regioner. Ibland är det riklig dokumentation över kostnadsförändringar som efterfrågas och påverkar förhandlingarna, ibland spelar dessa uppgifter en marginell roll. Ibland är det mer övergripande samhällsförändringar som är avgörande, ibland spelar de mindre roll. Ibland finns det gehör för att diskutera servicekvalitet och underhåll som faktorer för hyresjusteringar, ibland inte alls.

Det saknas idag också 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. Bruksvärdestsystemet hanterar inte hur hyrorna 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. Fastighetsägaren möjlighet är att gå till hyresnämnden med långa handläggningstider och överbelastning av hyresnämnderna som följd. En långdragen tvist får också den effekten att hyrorna kan komma att höjas retroaktivt.

Ett väl fungerande förhandlingssystem är något som Heimstaden eftersträvar. Att det finns motsättningar och olika perspektiv från parterna är naturligt. Problemet är när parterna inte har en gemensam bild av vad förhandlingarna har för utgångspunkt och att dessa förhandlingar drar ut på tiden. Dessutom bör förhandlingssystemet hela tiden sträva efter att skapa goda incitament till långsiktigt underhåll och investeringar, hög servicekvalitet och helhetssyn på hyresgästerna boendemiljö. För att detta ska vara möjligt måste också frågan om systematisk hyressättning vägas in. Men en nyckelfaktor i ett väl fungerande hyressättningssystem är en oberoende tvistlösningsmekanism.

## Synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria

Heimstaden anser att den föreslagna tvistlösningen är i huvudsak väl utformad, men vi anser det vara viktigt att den ska gälla om inte annat avtalats i en förhandlingsordning. Utredningen föreslår att om parterna inte ingår ett avtal om att tillämpa tvistlösningen, kommer den nuvarande ordningen att fortsätta gälla. Enligt Heimstadens mening bör den föreslagna tvistlösningen vara den som gäller om inte annat avtalats om i en förhandlingsordning. I det avseendet avstyrkes utredningens förslag.

Vi tillstyrker i övrigt 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

---

<sup>1</sup> Ds 2021:23, sid 11

månader efter det att förhandlingsframställningen lämnats. Vi anser att tidsfristen är för lång och behöver kortas ned.

- 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 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.

Motivet för vår ståndpunkt är att vi befarar att det kommer att vara svårt att få till stånd ändringar i förhandlingsordningarna med Hyresgästföreningen och att dessa kommer att villkoras med en rad andra krav. Vi anser att en tvistlösningsmekanism av den föreslagna karaktären är så central för en fungerande förhandlingsordning att vi anser att den ska vara huvudregel, om inte annat överenskommits.

Malmö 13 oktober 2021

För Heimstaden AB

Patrik Hall

VD

Kent Persson

Samällspolitisk chef