

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)"**

### **Inledning**

Fastighets AB L E Lundberg grundades 1944 och har utvecklats till en av Sveriges stora privata fastighetsägare med ett fastighetsvärde om ca 25 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet, som till stor del av byggs i egen regi utgörs av ca en miljon kvadratmeter uthyrningsbar yta, fördelade på 131 fastigheter. Den uthyrningsbara utan består till ca 50 procent av bostäder (ca 6 500 stycken). Resterande del utgörs av kommersiella lokaler för mestadels kontor och handel, men även gym, biograf, lager, industri och samhällsfastigheter som äldreboenden och skolor. Bolaget har också ca 50 exploateringsobjekt.

### **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 skäligen i jämförelse med hyror för likvärdiga lägenheter, så kallade bruksvärdestvister. Bruksvärdestvister 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 ojämlikhet 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 som har fastigheter i tio olika orter upplever ett stort problem med att Hyresgästföreningen har olika förhandlingsparametrar i förhandlingarna i de olika orterna samt att de ofta drar ut på tiden. Vi

välkomnar därför en utveckling där vi kan se gemensamma parametrar för förhandlingarna samt en möjlighet till tvistelösning för det fall förhandlingarna drar ut på tiden.

### 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.

Norrköping 2021-10-15

Fastighets AB L E Lundberg

Johan Ladenberg  
vVD

