

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
103 33 Stockholm

Ju2021/02739

Till: ju.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

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

Riksbyggen får härmed avge yttrande på rubricerad promemoria och anföra följande.

Riksbyggen välkomnar och tillstyrker utredningens förslag till en effektiv tvistelösning i kollektiva hyresförhandlingar. Om förslagen genomförs är det Riksbyggens bedömning att de främjar hyresrätten som upplåtelseform bland annat genom att incitamenten för ombildning minskar då effektiva hyresjusteringar bidrar till ökad kostnadstäckning för hyresvärdarna och stärkta möjlighet att bygga och underhålla hyresfastigheter. Förslagen torde även leda till en ökad känsla av trygghet för hyresgäster då risken minskar för stora retroaktiva hyreshöjningar.

En förutsättning för att parterna ska ha rätt att begära att hyresnämnden utser en oberoende skiljeman är enligt förslaget att parterna i en förhandlingsordning avtalat om tillämpningen av sådan tvistelösning. För att utredningens förslag fortare ska få genomslag tillstyrker Riksbyggen förslaget om att en hyresgäst ska vara bunden av en förhandlingsöverenskommelse som träffas på grundval av en förhandlingsordning som ersatt en tidigare förhandlingsordning.

Enligt förslaget kan en part tidigast tre och senast fyra månader efter det att förhandlingsframställningen lämnats begära att hyresnämnden ska utse en särskild skiljeman. Det är Riksbyggens uppfattning att parterna i de flesta fallen redan i ett tidigare skede vet om förhandlingarna kommer att stranda eller inte. Det är därför inte ändamålsenligt att begäran kan göras först efter tre månader, Riksbyggen anser att sex veckor är en lämpligare tid. Riksbyggen tror att tidsfristerna kommer att utgöra ett incitament för parterna till effektivare egna förhandlingar.

Riksbyggen tillstyrker såväl skadeståndets storlek, för det fall att part inte efterföljer skiljemannens rekommendation, som utredarens förslag om lika fördelning av kostnaderna för skiljemannen. Såväl sanktionshotet som kostnadsansvaret torde utgöra ett incitament för parterna att själva träffa en överenskommelse.

Riksbyggen delar utredarens bedömning av vilka kvalifikationer skiljemannen bör ha men befarar att alltför få personer besitter denna genuina kunskap om hyressättning varför trycket riskerar att bli stort på dessa.

För det föreslagna institutets effektivitet tillstyrker Riksbyggen att utgångspunkten ska vara skriftlig handläggning.

I tillägg till utredningens förslag ser vi gärna att uppdraget för det oberoende tvistlösningsförfarandet utvidgas till att även gälla tvister i nyproduktion. Även där uppstår ibland tvister, vilket försvårar nyproduktion av hyresrätter.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, Tfn 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se.



Märten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095

e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.