

Till

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2021/02739

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

Inledning

Wallenstam är ett utvecklande fastighetsbolag som i dag förvaltar drygt 10 000 hyresrätter och har en nyproduktionstakt på ungefär 1 500 bostäder per år. Wallenstams bestånd av hyresrätter är beläget i de regioner som har störst utmaning med bostadsförsörjningen, Stockholm/Uppsala och Göteborg.

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. 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. 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 har under flera års tid sett utdragna årliga förhandlingar i samtliga de regioner vi verkar i. Detta gäller både Göteborg, Stockholm och Uppsala där parterna stått långt ifrån varandra. Vi upplever inte att vi ha någon påverkan på det slutliga förhandlingsresultatet utan tvingas in i nya förhandlingstillfällen och att Hyresgästföreningen spelar ut de olika fastighetsägarna mot varandra, tills att någon accepterar en nivå, sedan får alla samma eller lägre. Hyresutvecklingen bör som lägst följa den samhällsekonomiska utvecklingen men vi upplever inte att parterna har förmågan att se på

hyresrätten ur ett större perspektiv. Hyresgästföreningen förhandlar främst för nuvarande hyresgästers perspektiv och vi upplever det som att det finns en liten förståelse för vad som är bra för hyresrätten i det långa loppet. Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och för att få fastighetsbolag att vilja och kunna investera i de nya bostäderna som behövs så måste utvecklingen även på hyresnivåerna följa med samhällsutvecklingen.

I Göteborg drivs, vad vi upplever, den hårdaste linjen av Hyresgästföreningen och privata fastighetsägare har de senaste åren, i synnerhet efter strandningen 2017 konsekvent fått lägre hyreshöjning än allmännyttan i Göteborg och även lägre än landets övriga avgöranden i hyresmarknadskommittén. Detta beror inte på någon gemensam grund eller att kostnadsutvecklingen varit lägre i Göteborg än övriga landet utan att ena parten ensidigt tyckt att det varit rätt och hållit i taktpinnen. Det vill säga hyreshöjningarna grundar sig varken på kvalitet, samhällsekonomisk eller ekonomiskt grund. Vi välkomnar därför utredningen och givetvis vill vi framgent hitta en gemensam spelplan att bedriva förhandlingarna på. Detta vill vi för alla nuvarande och framtida hyresgäster och ser därför positivt på utredningen.

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 eftersträvad 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.

28 september Göteborg

Wallenstam

Hans Wallenstam, VD