

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)”

Willhem är ett bostadsföretag med cirka 27 000 hyresrätter fördelade på 13 tillväxtorter i landet, ägt av Första AP-fonden sedan bolaget startades 2010. Hyreslägenheterna är fördelade i många olika typer av stadsdelar och med en stor spridning på byggår, cirka 23 procent av det totala antalet lägenheter ligger i s.k. miljonprogramsområden. Willhem försöker aktivt bidra till bostadsmarknaden med både egna och köpta nyproduktionsprojekt och med utveckling av redan befintliga lägenheter och hus, exempelvis genom omvandling av lokalytor till bostäder.

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. Bruksvärdestystemet 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 ojämbördighet 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.

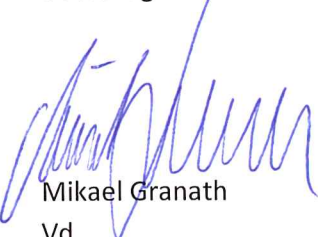
Vi upplever även att det saknas en gemensam syn hos Hyresgästföreningen kring vad de årliga förhandlingarna ska återspegla, bedömningskriterierna upplevs variera från kommun till kommun.

Synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria

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

- **Kortare tidsfrist;** 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.
- **Mer kraftfulla sanktioner;** 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.
- **Inkludera presumtionshyror;** 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.

Göteborg den 8 oktober 2021



Mikael Granath

Vd

Willhem AB