

Till

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2021/02739

Stockholm den 21 september 2021

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

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på bostadsmarknaden samt hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för bostads-, kontors-, handels-, industri- och samhällsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns både privata och kommunägda fastighetsbolag samt bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige (”Fastighetsägarna”) har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria.

1. 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. Bruksvärdessystemet i hyreslagstiftningen hanterar endast relationen mellan hyror för likvärdiga lägenheter. Systemet hanterar inte hur hyror 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 ojämbördiga parter. Om en part/organisation motsätter sig en hyresjustering och obstruerar förhandlingarna har den andra parten 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. Problemen på bostadshyresmarknaden uppmärksammades i det så kallade januariavtalet från 2019 mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna och en utredare tillsattes

för att ta fram ett förslag till en mer funktionell ordning för de kollektiva förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen.¹

Utredaren har haft i uppdrag att lämna förslag på hur förhandlingarna kan effektiviseras så att parterna kan komma överens inom rimlig tid samt att hyressättningen kan utvecklas på ett ändamålsenligt sätt. Utredaren bekräftar hyresförhandlingarnas ineffektivitet och beskriver situationen enligt följande.²

”Det finns en obalans mellan parterna; hyresgästföreningen har i praktiken en form av vetorätt mot hyreshöjningar och hyresvärderna en motsvarande vetorätt mot hyressänkningar. Parterna saknar möjlighet att vidta stridsåtgärder mot varandra.

Det saknas en lagfäst tvistlösningsmekanism när parterna inte kommer överens vid de årliga hyresförhandlingarna, vilket befäster obalansen mellan dem.

Avsaknaden av ett tvistlösningsorgan ... leder till att de årliga hyresförhandlingarna blir konfliktfyllda och utdragna, vilket medför kostnader för parterna och risk för retroaktiva hyreshöjningar, vilket är till nackdel för hyresgäster och hyresvärdar.”

Utredaren har lämnat ett antal lagförslag i rubricerade promemoria och det föreslås att de nya bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2022.

2. Fastighetsägarnas position

Fastighetsägarna tillstyrker förslagen i promemorian.

Det är bra att de kollektiva förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen föreslås förstärkas med en möjlighet till oberoende tvistlösningsförfarande för det fall parterna inte kommer överens. Det är en fråga som Fastighetsägarna drivit länge eftersom det är angeläget att inrätta en mer ändamålsenlig förhandlingsprocess med jämbördiga parter. Det sparar tid och resurser, minskar konfliktytor samt minskar risken för retroaktiva hyreshöjningar för hyresgästerna. Givet att förhandlingarna resulterar i ändamålsenliga hyresjusteringar, kommer detta också att bidra till att stärka möjligheten att underhålla och bygga nya hyresfastigheter. Även incitamenten att ombilda hyresrätter till bostadsrätter kommer att minska. En oberoende tvistlösning är därför en mycket viktig pusselbit för att långsiktigt främja hyresrätten som upplåtelseform.

Fastighetsägarna välkomnar också att de årliga hyresförhandlingarna föreslås förses med en lagstadgad tidsram och ekonomiska sanktioner vid brott mot stipulerade tidsfrister samt med en

¹ Fastighetsägarna beklagar att regeringen inte valde att utreda frågan genom en SOU, vilket hade varit en mer ändamålsenlig ordning givet frågans vikt för en fungerande bostadshyresmarknad.

² Se utredningspromemorian sid. 11.

möjlighet till sammanläggning av tvister. Det kommer göra förhandlingarna betydligt mer effektiva och minska utrymmet för obstruktion.

Fastighetsägarna vill dock framhålla vikten av att den aktuella reformens effektivitet följs upp efter att den införts. Eftersom förslaget innebär att bostadsmarknadens parter råder över såväl tvistelösningens tillgänglighet som de parametrar som ska avgöra de årliga hyresjusteringarna är det viktigt att lagstiftaren kontrollerar att nödvändiga effekter åstadkoms. I annat fall kan de ovan beskrivna problemen kvarstå vilket vore förödande för hyresrätten som upplåtelseform.

3. Fastighetsägarnas kommentarer till förslagen

Avtalsbaserad tvistelösning

Fastighetsägarnas förstahandsalternativ har varit att hyresnämnden skulle vara tvistelösningens instans i de kollektiva förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen, liksom hyresnämnden är i bruksvärdestvister.³ En sådan lösning hade givit bägge parter en lagstadgad rätt till ett oberoende tvistelösningsförfarande. Det hade också resulterat i ett rättskraftigt avgörande som bägge parter varit juridiskt bundna av och kunnat få verkställt genom Kronofogdemyndighetens försorg. Fastighetsägarna har emellertid förståelse för utredarens bedömning att ett sådant tvistelösningsförfarande dessvärre inte rymms inom utredningsdirektivens snäva ramar

Utredaren har i stället föreslagit ett tvistelösningsförfarande där hyresnämnden – om parterna inte kommer överens vid förhandling om hyresjustering med anledning av den ekonomiska utvecklingen på orten – kan utse en oberoende skiljeman som har behörighet att meddela en rekommendation. Den föreslagna tvistelösningen förutsätter dock att parterna i en förhandlingsordning har avtalat om att tillämpa tvistelösningen. För det fall parterna har ingått ett sådant avtal blir skiljemannens rekommendation avtalsrättsligt bindande för parterna. I praktiken innebär utredarens förslag att tvistelösningsförfarandet endast blir åtkomligt för de hyresvärdar som ingått ett avtal med en hyresgästorganisation. Denna lösning, som innebär en avsaknad av tillgång till rättskipning för hyresvärdssidan, kan naturligtvis ifrågasättas och hade kunnat undvikas med Fastighetsägarnas förstahandsalternativ (se ovan).

Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har i juli 2021 ingått ett avtal om att komplettera den rekommenderade gemensamma förhandlingsordningen med en tvistelösningsklausul som hänvisar till den i promemorian föreslagna lagstiftningen ("Avtalet").⁴ Detta – i kombination med att utredaren har föreslagit att det tydliggörs i hyresförhandlingslagen att en hyresgäst är bunden även av förhandlingsöverenskommelser om hyra eller annat hyresvillkor som träffas på grundval av en

³ En sådan ordning förutsätter givetvis att hyresnämnderna erhåller erforderliga resurser.

⁴ Se pressmeddelande från Fastighetsägarna

<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2021/hyresgastforeningen-och-fastighetsagarna-overens-om-tvistelosning-i-de-arliga-forhandlingarna/> och från Hyresgästföreningen [https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/hyresgastforeningen-och-fastighetsagarna-overens-om-tvistelosning-i-de-arliga-forhandlingarna!\\$4026110/](https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/hyresgastforeningen-och-fastighetsagarna-overens-om-tvistelosning-i-de-arliga-forhandlingarna!$4026110/)

förhandlingsordning som ersatt en tidigare förhandlingsordning⁵ – innebär att de lägenheter som ingår i det kollektiva förhandlingsystemet och omfattas av Fastighetsägarna och Hyresgästföreningens rekommenderade gemensamma förhandlingsordning kommer att omfattas av det föreslagna tvistlösningsförfarandet givet att inget oförutsett inträffar.

Det är likväl olyckligt att promemorians förslag saknar den rättssäkerhet och stabilitet som en lagstadgad dispositiv rätt till oberoende tvistlösning i hyresnämnden hade erbjudit parterna. De parter som är oorganiserade eller av annan anledning inte använder den rekommenderade gemensamma förhandlingsordningen riskerar att stå utan åtkomst till det föreslagna tvistlösningsförfarandet.⁶

För att minska denna risk tog Justitiedepartementet fram ett kompletterande lagförslag. Kompletteringen innebar att de parter som saknar erforderligt avtal om tvistlösning skulle ha en lagstadgad dispositiv rätt att vända sig till hyresnämnden med begäran om utseende av en medlare. En sådan medlaren skulle – utöver sedvanlig behörighet att försöka förmå parterna att ingå en förlikning – ha behörighet att på begäran av en av parterna avge en rekommendation om hyresjustering. Tyvärr konstaterar Fastighetsägarna att denna komplettering inte remitterats tillsammans med promemorian.

Med den föreslagna lösningen ligger ett stort ansvar på partsorganisationerna att dels hedra det ingångna ovannämnda Avtalet och justera den gemensamma förhandlingsordningen så snart lagstiftningen trätt i kraft och dels måste hyresgästorganisationer tillse att de hyresvärdar som eventuellt inte omfattas av denna förhandlingsordning också erbjuds tillgång till det nya tvistlösningsförfarandet.

Tvistlösningsförfarandet och tidsfrister

Fastighetsägarna anser att det är viktigt att en tvist om den årliga hyresändringen avgörs snabbt och slutligt i syfte att undvika tidsutdräkt, kostnader och retroaktiva hyreshöjningar.

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. Fastighetsägarna anser att det är en nödvändighet att tidsfristen kortas ned till tidigast sex veckor och senast fyra månader för att uppnå erforderlig effektivitet. Förhandlingen om den årliga hyresjusteringen med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten återkommer varje år och bedrivs med snäva tidsramar för att undvika sena överenskommelser och retroaktiva hyreshöjningar. För det fall en ansökan om utseende av skiljeman kan inlämnas först efter tre månader från framställan kommer det ofrånkomligen leda till att tvister avgörs sent med retroaktiva hyreshöjningar som följd, vilket ytterst drabbar hyresgäster.

⁵ Enligt nuvarande lydelse är en hyresgäst enbart bunden av förhandlingsöverenskommelser om hyra eller annat hyresvillkor som träffas på grundval av den förhandlingsordning som fanns när villkoret om förhandlingsklausul i hyresgästens hyresavtal ingicks.

⁶ Detta gäller exempelvis kommunägda fastighetsbolag.

En tvist föreslås avgöras genom beslut om en rekommendation som ska lämnas till parterna inom sex veckor från det att skiljemannen utsågs. Ett beslut om en rekommendation får inte överklagas eller klandras. Parterna ska inom 14 dagar därefter omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse, som kan tillämpas gentemot hyresgästerna.

Utredaren föreslår att en särskild skiljeman ska kunna handlägga flera ärenden gemensamt, om det begärs av en av parterna och tvisterna avser samma ort samt att det bedöms vara lämpligt. Fastighetsägarna anser att sådan sammanläggning av tvister är avgörande för att uppnå erforderlig effektivitet i de årliga förhandlingarna. Det förekommer ofta att den årliga hyresjusteringen förhandlas av till exempel regionala enheter inom Hyresgästföreningen och regionala föreningar inom Fastighetsägarna. Möjligheten att sammanlägga sådana tvister bör tolkas extensivt i syfte att få en snabb och kostnadseffektiv handläggning.

Skiljemannens beslut om rekommendation ska innehålla de skäl som ligger till grund för beslutet. Ett motiverat avgörande ger vägledning till parterna vid framtida hyresförhandlingar och bidrar således till ökad effektivitet. Dessutom ökar det transparensen i hyressättningen, vilket är viktigt ur konsumentsynpunkt. Fastighetsägarna välkomnar att skiljemannens beslut ska motiveras.

Ekonomiska sanktioner

Utredaren konstaterar att det framkommit att det inte är ovanligt att motparten till den som begärt förhandling försöker förhala förhandlingarna genom att inte inställa sig till sammanträdet. Utredaren föreslår därför att en framställning om förhandling ska innehålla förslag till tid och plats då det första sammanträdet ska hållas och att skadestånd ska kunna utgå om part inte inställer sig till ett sammanträde inom tre veckor från det att parten tog del av motpartens förhandlingsframställan.

Dessutom föreslår utredaren att om en part vägrar att medverka till att omsätta den särskilde skiljemannens rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse inom den föreslagna 14-dagarsfristen, ska parten enligt förslaget vara skadeståndsskyldig gentemot motparten.

Fastighetsägarna välkomnar utredarens förslag om ekonomiska sanktioner i syfte att minska risken för obstruktion. Fastighetsägarna anser emellertid att de ekonomiska sanktionerna bör vara kraftfullare för att uppnå eftersträvad effekt. Fastighetsägarna föreslår därför att minimiskadeståndet enligt 28 § andra stycket hyresförhandlingslagen sätts till ett prisbasbelopp.

Fastighetsägarna tillstyrker vidare utredarens förslag att parterna ska dela lika på kostnaderna för skiljemannen såvida man inte avtalat om en annan fördelning. Det är en rimlig ordning i sammanhanget och kan förväntas leda till att bägge parter tar ansvar för att nå en överenskommelse och undvika att tvisten behöver hänskjutas till en oberoende skiljeman.

Ekonomiska utvecklingen på orten

Utredaren anger att den särskilde skiljemannen ska vara behörig att pröva en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten, eftersom de årliga hyresändringarna syftar till att anpassa hyrorna efter den ekonomiska utvecklingen. Fastighetsägarna delar utredarens

bedömning. Att detta föreslås framgå av lagtexten främjar inte bara förutsebarheten i hyressättningen utan borgar dessutom för legitima och samhällsekonomiskt motiverade hyresjusteringar. Detta kräver dock att bostadsmarknadens parter väljer att basera förhandlingarna på faktorer som ledet till förhandlingsresultat som gynnar hyresrättens långsiktiga utveckling.

Den särskilde skiljemannen föreslås inte vara behörig att pröva bruksvärdesfaktorer. Sådana faktorer kan prövas av hyresnämnden i bruksvärdestvister (se ovan) varför Fastighetsägarna inte heller ser något sådant behov.

Skiljemannen föreslås inte ha behörighet pröva tvister om presumtionshyra eller ändring av en presumtionshyra. Fastighetsägarna ser dock inga bärande skäl till att skiljemannen inte skulle ha behörighet att pröva den årliga justeringen av presumtionshyran som baseras på den ekonomiska utvecklingen på orten. Fastighetsägarna föreslår således att skiljemannens behörighet utökas till att omfatta även tvister om den årliga justeringen av presumtionshyra.

4. Övrigt

Fastighetsägarna konstaterar att samtliga tre organisationer på hyresbostadsmarknaden – det vill säga Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna – under utredningen har givit uttryck för att det behövs ett oberoende tvistlösningsförfarande för tvister som gäller de årliga hyresförhandlingarna och att de således står bakom utredarens förslag. Detta har framkommit vid organisationernas gemensamma samtal med såväl utredaren som statsråd och tjänstemän vid Justitiedepartementet.

Fastighetsägarna delar utredarens förhoppning att den föreslagna ordningen för kollektiv tvistlösning – givet att den tillämpas och förvaltas ansvarsfullt av hyresbostadsmarknadens organisationer – kan leda till lägre kostnader och besvär samt öka förutsebarheten för hyresgäster, hyresvärdar och hyresnämnder.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Verkställande direktör

Marie Öhrström
Chefsjurist