



Till

**Justitiedepartementet**

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se

kopia till: ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2021/02739

Stockholm den 15 oktober 2021

*Rikshem AB (publ)s yttrande över promemorian **Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister** (Ds 2021:23)*

Inledning

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Rikshems fastighetsbestånd är beläget i tillväxtkommuner från Malmö i söder till Luleå i norr. Rikshem äger och förvaltar ca 29 000 lägenheter. Fastighetsbeståndets totala värde uppgår till ca 52 mdkr per den 31 december 2020.

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 hyror ska utvecklas över tid. Det sker i stället genom de årliga kollektiva hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och en hyresvärd/fastighetsägarorganisation.

Avsaknaden av ett tvistlösningsförfarande för de kollektiva hyresförhandlingarna har lett till synnerligen ineffektiva förhandlingar och ojämlikhet mellan parterna i förhandlingen. Om Hyresgästföreningen skulle motsätta sig en hyresjustering och försvåra förhandlingarna finns ingen instans att vända sig till för att lösa tvisten. Detta har bl a medfört utdragna och resurskrävande förhandlingar som i sin tur kan leda till en långsiktig polarisering mellan parterna i förhandlingen. Om förhandlingarna drar ut på tiden så medför det i många fall att en överenskommen hyreshöjning blir retroaktiv, vilket sällan gynnar relationen mellan fastighetsbolaget och den enskilde hyresgästen (kunden), dvs Hyresgästföreningens medlemmar. Att komma tillrätta med, eller åtminstone lindra effekterna av sådan retroaktivitet skulle sannolikt medföra ökad acceptans för och tilltro till hyresförhandlingssystemet som helhet.



Synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria

Rikshem tillstyrker förslagen i promemorian och har därutöver följande synpunkter.

Enligt förslaget skulle en part till ett avtal om förhandlingsordning kunna vända sig till hyresnämnden och begära att hyresnämnden utser en särskild skiljeman tidigast tre och senast fyra månader efter det att förhandlingsframställningen lämnats. Rikshem anser att tidsfristen är för lång och behöver kortas ned avsevärt för att önskad effekt ska uppnås och för att öka effektiviteten i förhandlingarna.

Rikshem ställer sig bakom utredarens förslag om ekonomiska sanktioner för att minska risken för obstruktion men anser att sanktionerna bör vara kraftfullare. Rikshem ställer sig bakom Fastighetsägarnas förslag att minimiskadeståndet höjs till minst ett prisbasbelopp.

Rikshem delar vidare Fastighetsägarnas förslag om att skiljemannens behörighet bör utsträckas till att omfatta även tvister om den årliga justeringen av presumtionshyra.

Som ovan

**Rikshem AB (publ)**

Carl Conradi

Chefsjurist

carl.conradi@rikshem.se