

Till
Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

2021-10-22

Diarienummer: Ju2021/02739

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

Inledning

Vi är ett privat bostadsbolag i Boden, Lundströms FastigheterAB. Vi har funnits i 70 år och värnar hyresrätten som boendeform och är måna om våra hyresgäster och deras boendekvalitet. Vi har drygt 500 hyresrätter samt lokaler.

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 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 upplever inte att vi förhandlar om hyran. Vi får ta det som bjuds och om vi inte tycker att vi får kostnadstäckning för kostnadsökningar säger Hyresgästföreningen att vi får gå till hyresnämnden. Detta har vi som mindre bolag inga resurser till och det vet hyresgästföreningen om. Det är orimligt att hyresgästföreningen hittar på osanna anledningar för att vi inte ska få justera hyran. Alla andra bolag justerar sina priser då deras kostnader ökar. Detta maktmissbruk som Hyresgästföreningen utövar i de årliga förhandlingarna måste få ett slut. En neutral part kan se på fakta, det är nödvändigt. Hyresrätten som boendeform bör värnas. Alla kan och vill inte äga sitt boende!

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.

Boden 13 oktober

Med vänliga hälsningar

Jenny Lundström

LUNDSTRÖMS FASTIGHETER AB

VD

E-post: jenny@lundstromsfastigheter.se