

2021-10-15  
Ju2021/02739

ju.remissvar@regeringskansliet.se  
ju.L1 @regeringskansliet.se

## **Byggföretagens yttrande avseende promemorian "Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (Ds 2021:23)", Diariernr. Ju2021/02739**

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

### **Byggföretagens synpunkter på remissen i sammanfattning**

Det saknas idag ett tvistlösningsförfarande för de kollektiva förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen. Bruksvärdessystemet hanterar inte hur hyrorna ska utvecklas över tid utifrån den samhällsekonomiska utvecklingen. 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 ineffektiva förhandlingar och ojämbördiga parter. 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. Byggföretagen välkomnar därför utredningen.

### **Synpunkter på förslagen**

Vi har tagit del av Fastighetsägarna Sveriges remissyttrande och ansluter oss till deras resonemang och inställning till utredarens förslag.

Ett effektivare förhandlingssystem bidrar till en bättre prissättning, vilket i sin tur utgör grunden för flera av de nya investeringar som är nödvändiga för fler bostäder. Givet att lagändringarna leder till mer ändamålsenliga hyresjusteringar, kommer detta också att bidra till att stärka möjligheten att underhålla och bygga nya hyresfastigheter. Lagändringarna kommer på så sätt att främja en långsiktigt ekonomiskt hållbar bostadsmarknad.

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.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, [anna.broman@byggforetagen.se](mailto:anna.broman@byggforetagen.se) alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd

Verkställande direktör