

Till  
Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt  
[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)  
[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

Diarienummer: Ju2021/02739

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

### **Inledning**

NSI Invest AB är moderbolag till drygt 26 fastighetsbolag med totalt 664 lägenheter och 223 lokaler främst i Härnösand men även i orterna Sundsvall, Timrå och Trollhättan.

### **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 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 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.

## 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 eftersträvd 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.



2021-10-07 Härnösand

NSI Invest AB

Johan von Essen