

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

Diarienummer: Ju2021/02739

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

Inledning

Stena Fastigheter är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag vi äger och förvaltar ca 26.000 lägenheter och vi utvecklar städer och tar hand om kunder och hus med omtanke. Vi skapar trygga och trivsamma stadsdelar och satsar på framtiden genom att årligen investera i 1200 nya bostäder och därutöver lokaler - och vi bygger både hyresrätter och bostadsrätter.

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. För oss innebär det tidskrävande processer och att nödvändiga investeringar för tex trygghet och trivsel inte förverkligas för att en överenskommelse kring hyressättningen bordläggs eller helt uteblir. För hyresgästerna innebär fördröjningarna en osäkerhet kring ekonomin med påföljande retroaktiva höjningar. I bostadsbristens Sverige står lägenheter, trots enorm efterfrågan, tidvis tomma då överenskommelser inte kan slutas kring hyresättningen vid reparationer när tidigare hyresgäster lämnar.

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.

Göteborg 2020-10-05

Stena Fastigheter AB



Cecilia Fasth