

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

Stockholm studentbostäder, SSSB, är en studentbostadsstiftelse som grundades 1958 av Stockholms Studenters Centralorganisation. SSSB äger och förvaltar enbart studentbostäder och får enbart vara verksam i Stockholm med omnejd. Idag äger företaget närmare 8300 bostäder som upplåts på hyresrätt till studenter.

SSSB väljer att besvara denna remiss även fast vi inte är en remissinstans eftersom SSSB anser att det är av mycket stor vikt att de årliga hyresförhandlingarna reformeras och effektiviseras.

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. Bruksvärdesystemet hanterar inte hur hyrorna ska utvecklas över tid. Det sker i stället genom de årliga kollektiva hyresförhandlingarna mellan en hyresgästförening och en hyresvärd/fastighetsägarorganisation. SSSB har en förhandlingsordning med Stockholms studenthyresgästers förening, SSF.

Det faktum att det i lagstiftningen saknas ett tvistlösningsförfarande för de kollektiva hyresförhandlingarna har lett till synnerligen ineffektiva förhandlingar och ojämberdighet mellan parterna. Om den aktuella 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.

Detta har SSSB och SSF försökt att råda bot på och tillsammans inrättat en egen medlingsgrupp stipulerad i den gemensamma förhandlingsordningen. För SSSB är det av ännu större vikt än de flesta

andra företag att kunna avisera den nya hyran i god tid före årsskiftet. Detta pga att företaget har en omflyttningsgrad närmare 50 % och att omflyttningen är extra stor vid terminsskifte. Retroaktiv hyran kan vara mycket svårt att kräva in då tex utbytesstudenter kan flyttat tillbaka hem. Det är också viktigt för studenter som har en begränsad kassa att ha en förutsägbarhet i sina utgifter.

Den gemensamma medlingsgruppen består av tre st representanter, dels en ordf samt två st partsutsedda personer. Ordföranden ska vara lagfaren. Det finns olika tidslimit kopplats till när parterna får hänskjuta förhandlingen till medlingsgruppen och hur snabbt de måste komma med utslag. Allt för att förhandlingarna ska vara klara i början av december. Vid ett par tillfällen har medlingsgruppen behövt kallats in och kommit med rekommendationer som parterna då respekterat. Även formalia kring detta finns stipulerad i förhandlingsordningen, likaså vad medlingsgruppen ska utgå ifrån i sin medling och rekommendation. Parterna kan dock om synnerliga skäl finns välja att gå vidare till hyresnämnden med ärendet. Detta har i stort sett fungerat bra. Dock vore det önskvärt med en medlingsgrupp/skiljeman som har att hantera fler ärenden än våra för att denna ska ha aktuell kunskap. SSFs och SSSBs medlingsgrupp har under de snart fem år den varit verksam blivit inkallad för medling tre ggr.

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. För SSSB är detta av yttersta vikt pga omflyttning mm som beskrivits enligt ovan.
- 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.

Stockholm, 2021-10-14

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder
Körsbärsvägen 2
114 23 Stockholm
Org: 802003-2887

Ingrid Gyllfors, Vd; 08-458 10 50