

52. Inför en från parterna oberoende tvistelösning för bostadshyressättning

Regelverk: Hyreslagen (Jordabalken (1970:994), 12 kap)

Mottagare: Justitiedepartementet

Påverkan på företag idag

Dagens hyressättningssystem hämmar långsiktiga investeringar i hyresrätter med negativ påverkan på arbetsmarknadens dynamik. Systemet har därmed en negativ påverkan på näringslivet i allmänhet och på fastighetsbolag i synnerhet.

Åtgärdsförslag

Inom ramen för det nuvarande hyressättningssystemet (bruksvärdessystemet) är det möjligt att göra mindre förändringar som kan påverka systemets funktion på ett sätt som gynnar långsiktig förvaltning av hyresrätter. En sådan ändring avser de kollektiva förhandlingarna om hur mycket hyresnivån på en ort generellt ska förändras årligen till följd av den allmänna ekonomiska utvecklingen i samhället. I dag finns det ingen instans som parterna kan vända sig till om de inte kan komma överens. Det ger den part som motsätter sig en förändring en mycket stark förhandlingsposition. Detta har gjort att hyresutvecklingen i det befintliga beståndet inte har följt med den ekonomiska utvecklingen i samhället. Införandet av en, från parterna, oberoende tvistelösning skulle kunna skapa bättre förutsättningar. Ett sådant förslag återfinns i promemorian "Ett oberoende tvistelösningsförfarande för kollektiva hyrestvister" (Ds 2021:23). Det skulle vara oerhört viktigt för hyresrättens långsiktiga ställning på den svenska bostadsmarknaden om promemorians förslag omsattes i lagstiftning utan större förändringar.

Bedömning av åtgärdsförslagets effekter för företagen

Förslaget skulle, som nämnts ovan, ha en direkt påverkan på fastighetsbolags möjligheter att förvalta hyresrätter på ett långsiktigt hållbart sätt. De flesta övriga företag skulle gynnas indirekt genom den betydelse som en fungerande marknad för hyresrätter har för arbetsmarknadens funktion.

Kontaktuppgifter

Fastighetsägarna, Tomas Ernhagen, chefsekonom
08-613 57 24, tomas.ernhagen@fastighetsagarna.se