

## Motion till riksdagen 2022/23:13

av **Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V)**

# med anledning av prop. 2021/22:277 Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister

---

## 1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att vilken betydelse bruksvärdesfaktorerna ska ha vid fastställande av skälig hyra även fortsättningsvis, och utan undantag, ska hanteras av hyresmarknadens lokala parter och i enlighet med vad som regleras i hyreslagen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tvistlösningsförfaranden med koppling till de kollektiva hyresförhandlingarna i första hand ska arrangeras av parterna själva genom frivilliga avtal, medan hyresnämndernas i dag informella roll som medlare ska regleras i lag, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

## 2 Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen lämnar regeringen förslag till att det införs ett oberoende tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna mellan de kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden. Om parterna inte kommer överens om den årliga hyresändringen, ska hyresnämnden på en parts begäran utse en särskild skiljeman att pröva tvisten.

Parterna ska som utgångspunkt vara skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation till lösning av tvisten. Tvistlösningen förutsätter att parterna har avtalat om att använda sig av förfarandet.

## 3 Vänsterpartiets ställningstagande

På den allmännyttiga hyresmarknaden, som utgör ca 50 procent av den totala hyresmarknaden, finns sedan länge en etablerad tvistelösningsmodell i form av hyresmarknadskommittén (HMK). Något liknande finns inte på den privata hyresmarknaden, varför Vänsterpartiet välkomnar ett förslag om att någon form av lagstadgad tvistelösning/medling vid behov ska kunna ske genom hyresnämndens försorg. Enligt Vänsterpartiet måste dock en sådan lösning begränsas till medling i processen och inte innehålla någon ny norm för hyressättningen, vilket enligt oss riskerar att bli fallet om propositionen som föreslås genomförs i sin helhet.

### 3.1 Bruksvärdet och ortens ekonomiska utveckling m.m.

I propositionen föreslås att bruksvärdesaspekter ska undantas vid tvistelösningar av den skiljeman som hyresnämnden utser. Vänsterpartiet anser att detta blir problematiskt då alla hyresförhandlingar i grunden handlar om att bestämma den skäliga hyran enligt hyreslagen. Detta ska gälla för alla typer av förhandlingar, även i det som betecknas som årshyresförhandling, och i det är bruksvärdesaspekten en viktig del.

De grundläggande förutsättningarna för de kollektiva förhandlingarna regleras i hyresförhandlingslagen (1978:304). Lagen uttalar inte något om vilka faktorer som ska beaktas för höjning av hyror, utan det är en sak som parterna ska bestämma. Att regeringen föreslår att förhandlingarna ska ha sin utgångspunkt i ”den ekonomiska utvecklingen på orten” blir därför en främmande statlig reglering som styr hyressättningen (23 a §, s. 72).

De årliga hyresförhandlingarna kan och ska alltså inte i vissa fall särkopplas från bruksvärdesförhandlingarna, utan alla förhandlingar ska även fortsättningsvis handla om att fastställa hyra (bruksvärde) för varje bostad som omfattas av förhandlingsordningen i enlighet med vad parterna kommer överens om.

Parterna på hyresmarknaden ska även fortsättningsvis ha ansvar för hyressättning och hyresförhandlingar. Vilken betydelse bruksvärdesfaktorerna ska ha vid fastställande av skälig hyra ska även fortsättningsvis hanteras av hyresmarknadens parter och i enlighet med vad som regleras i hyreslagen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

I propositionen poängteras att tvistelösningsförfarandet när det kommer till det allmännyttiga beståndet i allmänhet tycks fungera väl. Regeringen menar att en förklaring till detta kan vara att parterna på den allmännyttiga sidan, Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsföretagen, har en väl genomarbetad struktur för sina förhandlingar genom villkor de satt upp i sina förhandlingsordningar. Regeringen skriver följande på s. 16 i propositionen: ”Det tvistelösningsystem som de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästföreningen inrättat [hyresmarknadskommittén, HMK] har visat sig fungera väl och har en god acceptans hos parterna. Det finns därför anledning att överväga en liknande lösning som omfattar hela hyresmarknaden och kan användas även inom det privata hyresbeståndet.”

Vänsterpartiet instämmer i detta men anser inte att det är vad den föreslagna propositionen utmynnar i. Vi menar att en stor anledning till att denna modell fungerat väl i snart 70 år är att parterna själv tagit fram avtalen och skapat strukturerna. De regionala och lokala parterna på hyresmarknaden är de som är bäst lämpade att lösa eventuella konflikter som uppstår i förhandlingarna då de har störst kännedom om den marknad

förhandlingen gäller. Ett större statligt ingrepp i denna ordning riskerar på sikt att undergräva förtroendet för modellen och frånta parterna ansvaret för att upprätthålla förhandlingssystemet.

Enligt Vänsterpartiet är därför en bättre väg framåt att låta parterna även på den privata hyresmarknaden etablera ett medlings-/tvisteförfarande som bygger på avtal mellan just de förhandlande parterna, på samma sätt som man gjort inom det allmännyttiga beståndet.

Vi vidhåller trots detta att det finns anledning för lagstiftningen att erbjuda de förhandlande parterna möjligheter att lösa tvister via medlingsvägen under vissa förutsättningar. En sådan lagstiftning måste dock respektera förhandlingssystemets grundläggande struktur där parterna fortsätter att ta det fulla ansvaret för hyressättningen och hyresförhandlingen.

Lagstiftningen bör därför begränsas till att parterna ges en möjlighet till medling i tvister. I övrigt bör parterna på hyresmarknaden avtalsvis reglera medlingsförfarandet. Vidare är det helt grundläggande att en medling de facto utgår från vad parterna åberopar i tvisten, inte på någon i lag angiven norm så som föreslås i propositionen.

Tvistlösningsförfaranden kopplat till de kollektiva hyresförhandlingarna ska i första hand arrangeras av parterna själva genom frivilliga avtal, medan hyresnämndernas i dag informella roll som medlare ska regleras i lag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

*Malcolm Momodou Jallow (V)*

*Ida Gabrielsson (V)*

*Maj Karlsson (V)*

*Isabell Mixter (V)*

*Daniel Riazat (V)*

*Karin Rågsjö (V)*

*Vasiliki Tsouplaki (V)*