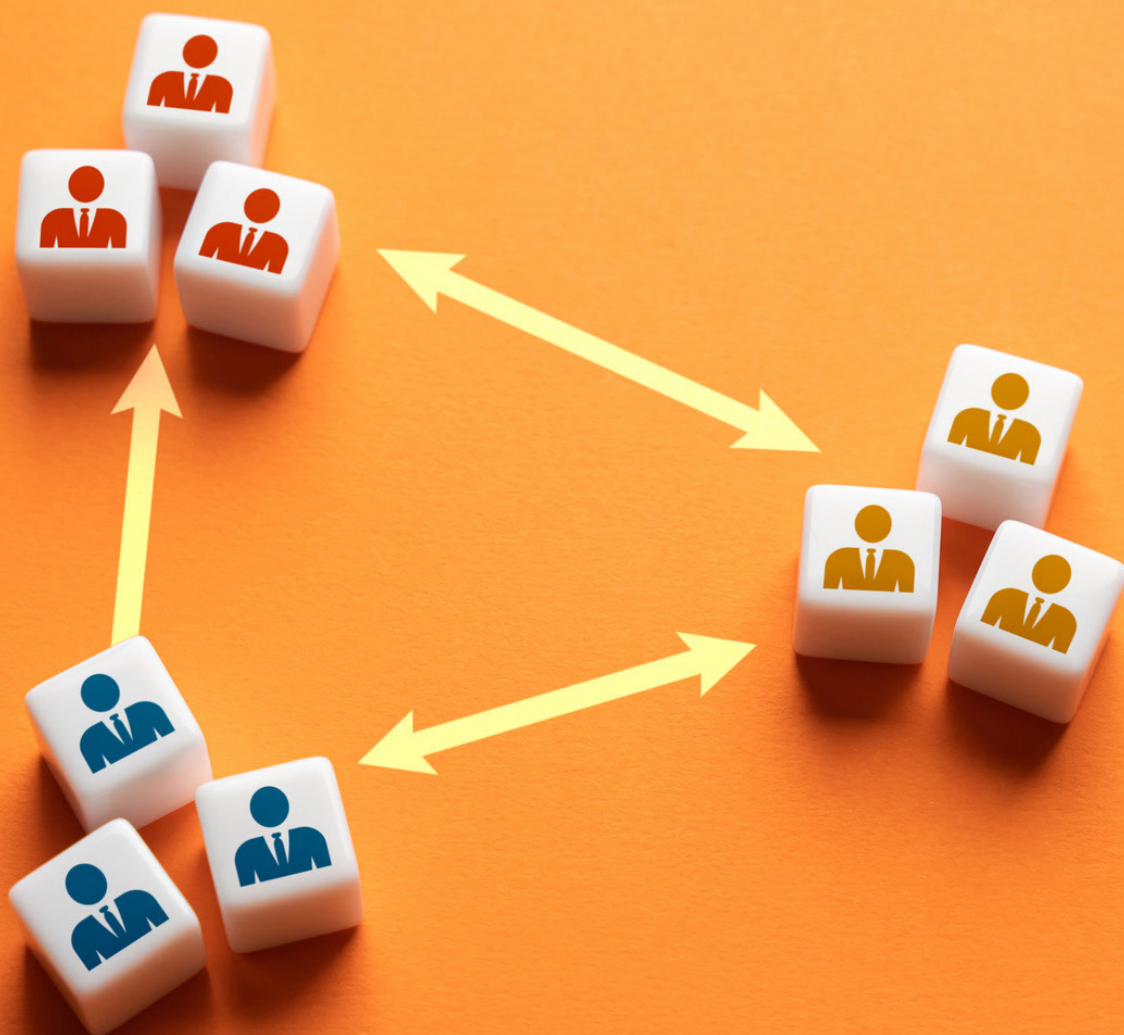


# Tre år med tvistelösning i hyresförhandlingarna

Skiljeförfarandet – det nya vetot



# Från självkostnad till tvistelösning med skiljeman

Hyrorna i landets bostäder justeras årligen med hänsyn till den allmänna ekonomiska utvecklingen i samhället. Ytterst handlar det om att säkerställa att hyresgästerna kan erbjudas ett bra och tryggt boende. Ska det vara möjligt måste hyran utvecklas på ett sätt som gör det ekonomiskt möjligt att förvalta hyresrätterna på ett långsiktigt seriöst sätt. Storleken på den årliga hyresjusteringen fastställs i kollektiva förhandlingar mellan bostadsmarknadens parter. Från och med 2023 kan parterna låta en skiljeman avgöra hyresjusteringens storlek om de inte själva kan komma överens.

Till och med 2022 saknades lagstöd för hur förhandlingstvister om hyresjusteringar med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten skulle lösas. Det gav den part som inte ville ha en justering en mycket stark position i förhandlingarna. Utan en förhandlingsöverenskommelse blev det nämligen ingen justering. Förhandlingarna drog ofta ut på tiden med retroaktiva hyresjusteringar som följd och resultatet innebar lika ofta att hyresutvecklingen understeg hyresvärdens kostnadsutveckling.

I syfte att effektivisera de årliga hyresförhandlingarna, skapa balans mellan parterna och öka hyresutvecklingens förutsebarhet, trädde lag (2022:1657) om tvistelösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar i kraft den 1 januari 2023.

I den här rapporten sammanfattar vi de senaste tre åren och analyserar hur väl den nya lagen fungerat och hur väl syftet med reformen har uppnåtts. Rapporten avslutas med en sammanställning över vilka lagändringar som behövs för att uppnå det ursprungliga syftet vars behov alltjämt består.

## Bruksvärdeshyror och hyresutveckling

I Sverige ska hyran i en lägenhet spegla dess bruksvärde. Detta värde baseras på lägenhetens olika egenskaper, som exempelvis standarden i kök och badrum, tillgång till balkong och geografiskt läge. För att komma fram till vilken hyra en lägenhet ska ha görs jämförelser med hyror i lägenheter med likvärdiga bruksvärden. Den grundläggande principen är att lägenheter med likvärdiga egenskaper ska ha samma hyra.

Ska det vara möjligt att förvalta hyresrätter på ett seriöst och långsiktigt sätt måste hyresintäkterna vara tillräckliga för att täcka förvaltningens kostnader och samtidigt ge hyresvärderna en rimlig avkastning för det arbete som läggs ner. Då gäller det att bruksvärdeshyran ligger på en nivå som gör

detta möjligt. Det innebär att hyran måste sättas på en rimlig nivå initialt, men även att hyran därefter måste utvecklas på ett sätt som gör att kvaliteten och lönsamheten i förvaltningen kan upprätthållas över tid.

För att hantera frågan om hur mycket bruksvärdeshyror ska justeras över tid träffas hyresvärden, ofta företrädd av ett ombud som exempelvis Fastighetsägarna, och hyresgästerna, i princip alltid företrädda av Hyresgästföreningen, en gång om året i särskilda förhandlingar på ortsnivå.

”Lagen syftar till effektivare hyresförhandlingar, bättre balans mellan parterna och mer förutsebar hyresutveckling.”

## Från självkostnad till veto i förhandlingarna

Principerna för denna, så kallade, årliga förhandling har skiftat genom åren. Till och med 2010 baserades justeringen på de kommunala bostadsbolagens kostnadsutveckling. Den principen byggde i sin tur på att dessa bolag lydde under kommunallagens självkostnadsprincip. Sedan 2011 ska kommunala bostadsbolag bedrivas affärsmässigt, vilket innebär att självkostnadsprincipen inte längre gäller. Samtidigt upphörde de allmännyttiga bostadsbolagens hyresnormerande roll i bruksvärdessystemet.

Självkostnadsprincipen ersattes under de kommande 12 åren inte av någon annan princip, vilket påverkade de årliga förhandlingarna funktion på ett mycket negativt sätt. Eftersom justeringsbehovet i en växande ekonomi innebär att hyran behöver höjas för att hantera kostnadsökningar, fick hyresgästernas ombud en mycket stark förhandlingsposition. I praktiken gav positionen ombudet ett veto eftersom den enda möjligheten för motparten att erhålla en hyreshöjning var att acceptera den justering som hyresgästombudet erbjöd. Annars blev det ingen justering. Resultatet blev en lång rad av år med hyresjusteringar som understeg förvaltningskostnadernas ökning, med kraftigt urholkad lönsamhet för bostadsbolagen som följd.

### **Tvistlösning införs 2023**

Att utvecklingen var ohållbar insåg lagstiftaren. Som en del i den så kallade Januariöverenskommelsen mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centerpartiet och Liberalerna fastslogs därför att en utredning skulle tillsättas som skulle lämna förslag på ett skiljeförfarande för kollektiva hyrestvister. Utredningsdirektiven var dock snäva och förhindrade bland annat utredaren från att lägga förslag på en materiell regel för hur hyresjusteringen skulle beräknas. Avsaknaden av en sådan regel innebar att utredaren bedömde att ett skiljeförfarande behövde bygga på ett avtal mellan parterna vilket skulle innebära ett nytt veto för den part som inte ville att hyresjusteringen skulle kunna avgöras genom ett skiljeförfarande.

Utredningen resulterade i lag (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar som trädde i kraft den 1 januari 2023. Sedan dess har det varit möjligt för en part att vända sig till hyresnämnden för utseende av en skiljeman med uppdraget att lämna en rekommendation om hur mycket hyrorna på en ort ska justeras med hänsyn till den allmänna ekonomiska utvecklingen. En förutsättning är dock att parterna tecknat förhandlingsordningar med skiljeklausul. Det innebär att endast delar av det privata hyresbeståndet omfattades av möjligheten till skiljeförfarande.

Lagstiftningen har gjort de parter som tecknat förhandlingsordningar med skiljeklausul mer jämbördiga genom att upphäva möjligheten för en part att blockera en rimlig justering av hyran. Däremot innehåller den en del oklarheter, som gjorde att det redan från början var möjligt att förutse det problem den skulle skapa. Dessa oklarheter gäller bland annat (fler oklarheter tas upp nedan) avsaknaden av en definition av vad som ska avses med den allmänna ekonomiska utvecklingen på en ort samt lydelsen att skiljemannen endast ska avge en motivering till sin rekommendation om det efterfrågas av bägge parterna.

### **Oprecisa kriterier för hyresutveckling och omotiverade beslut från skiljeman**

Utän en definition av tolkningen av den allmänna ekonomiska

utvecklingen på orten, har parterna istället valt att bedriva förhandlingarna på basis av den överenskommelse som Fastighetsägarna, Sverige Allmännyttan och Hyresgästföreningen ingick 2022. Denna överenskommelse har senare förtydligats i en vägledning för förhandlingarna. Den är tyvärr för oprecis för att fungera som ett effektivt förhandlingsunderlag, vilket bekräftas av att parternas förhandlingsbud har legat mycket långt från varandra. Sedan 2023 har det blivit allt svårare att nå uppgörelse förhandlingsvägen, vilket har lett till att antalet ärenden som har avgjorts av skiljeman har varit mycket stort.

“Sedan den 1 januari 2023 kan parter i vissa kollektiva hyresförhandlingar vända sig till hyresnämnden för att få en skiljeman utsedd.”

Det beskrivna problemet skulle ha kunnat mildras om skiljemannen hade varit tvungen att avge en motiverad rekommendation. Så är, som nämnts, inte fallet. En sådan kräver att bägge parterna är överens om det. Hyresgästföreningen har konsekvent sagt nej till motiveringar. Utan motiveringar erhåller parterna inget annat än en procentsats som säger hur mycket hyrorna ska höjas. Hur skiljemannen har resonerat för nå den procentsatsen vet de däremot inget om. Därmed finns det inget inbyggt lärande i processen, inga mer långsiktiga slutsatser att dra av en skiljemannarekommendation.

Med en motivering skulle troligen parterna successivt ha lärt sig vad som kan förväntas om ärendet avgörs av skiljeman. Med den kunskapen skulle de sannolikt ha större möjligheter att nå fram förhandlingsvägen. Detta förstärks naturligtvis av att skiljemannaförfarande är förknippat med en kostnad. Kombinerat med en tydlig definition av vad som avses med den allmänna ekonomiska utvecklingen, skulle dessa delar tillsammans ha skapat goda förutsättningar för att uppfylla syftet med lagstiftningens införande, nämligen att öka förhandlingarnas effektivitet

# Tre år med skiljeman

Under de tre år som möjligheten att utse skiljeman funnits har hyresförhandlingarna präglats av hög konfliktnivå, många ärenden och återkommande oenighet om hur det nya regelverket ska tillämpas. Trots syftet att skapa en tydligare väg framåt när förhandlingarna låser sig har processen i praktiken kantats av invändningar, förseningar och svårigheter.

## Ny förhandlingsordning genomfördes motvilligt

För att underlätta införandet av nya villkor i förhandlingsordningarna (de avtal mellan parterna som förhandlingarna baseras på) har Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen gemensamt tagit fram en rekommendation om hur förhandlingsordningar ska formuleras. Förändringar som görs i den rekommenderade förhandlingsordningen slår automatiskt igenom i enskilda förhandlingsordningar som innehåller en klausul som anger att så ska ske.

I samband med att lagstiftningen trädde i kraft uppdaterade Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen den rekommenderade förhandlingsordningen med en skiljeklausul, som därmed kom att gälla samtliga förhandlingsordningar med koppling till den rekommenderade förhandlingsordningen. För övriga förhandlingsordningar tecknade Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen en särskild överenskommelse som innebär att Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen förband sig att byta ut dessa förhandlingsordningar till den rekommenderade med skiljeklausul.

Under 2023 byttes därför ett stort antal förhandlingsordningar ut. Detta skedde inte helt friktionsfritt utan ganska snart efter att avtalet tecknats började regionala delar av Hyresgästföreningen invända mot skyldigheten. I praktiken fick avtalet endast genomslag för förhandlingsordningar där även Fastighetsägarna var part, så kallade trepartarfsförhandlingsordningar. Skälet till detta var att Hyresgästföreningen, trots det avtal som ingåtts tidigare under året och den rekommenderade förhandlingsordningen inte ingick förhandlingsordningar med skiljeklausul med fastighetsägare som inte omfattas av trepartarfsförhandlingsordningar. I de fall privata fastighetsägare erbjöds att ingå sådana förhandlingsordningar ställdes samtidigt omfattande krav på villkor som avvek från lagen.

## 2023: Hög konfliktnivå och motstånd mot att utse skiljeman

Hyresförhandlingarna 2023 (om justeringen av hyrorna under 2024) präglades av hög konfliktnivå. Parterna på hyresmarknaden gjorde olika tolkningar av den rekommendation som gällt

sedan 2022 samtidigt som det rådde ett svårt ekonomiskt läge med hög inflation och minskad tillväxt. Sveriges Allmännyttas och Hyresgästföreningens tvistelösning, HMK fick in rekordmånga tvister, 89 Allmännyttiga bostadsbolag ansökte om att hyresförhandlingen skulle prövas av HMK. För privata bolag fanns nu för första gången en tvistelösning i form av skiljeförfarande och när förhandlingarna inte ledde till uppgörelser ansökte bolagen om utseende av skiljeman. Hyresnämnderna registrerade under året 1464 ärenden om utseende av skiljeman. Det stora antalet ärenden berodde till viss del på att varje fastighetsägares ansökan registrerades som ett ärende. De privata bostadsbolagen består till större del av små fastighetsägare med enstaka fastigheter.

Redan vid de första ansökningarna som gjordes invände Hyresgästföreningen mot att skiljeman skulle utses. Bland annat riktades invändningar mot att den rekommenderade förhandlingsordningens bestämmelser skulle få genomslag i de enskilda förhandlingsordningarna. Detta trots att Hyresgästföreningens riksförbund bara några månader tidigare skrivit under ett avtal där det angav att parterna var överens om att ändringen av den rekommenderade förhandlingsordningen skulle få sådant genomslag. Hyresnämnderna avfärdade invändningarna och skiljeman utsågs för att avgöra en stor del av tvisterna.

När skiljemännen lämnat sina rekommendationer uppstod nya problem. Hyresgästföreningen omsatte i flera fall inte rekommendationerna i förhandlingsöverenskommelser inom den tvåveckorsfrist som lagen angav. Sådant omsättning var nödvändig för att den rekommenderade hyresjusteringen skulle få genomslag i de enskilda hyresavtalen. Efter stora påtryckningar träffades dock flera förhandlingsöverenskommelser. Vissa lägenheter vägrade dock Hyresgästföreningen skriva förhandlingsöverenskommelser på, trots skyldigheten enligt lag och förhandlingsordning.

## 2024: Hyresgästföreningen vägrar byta ut förhandlingsordningar

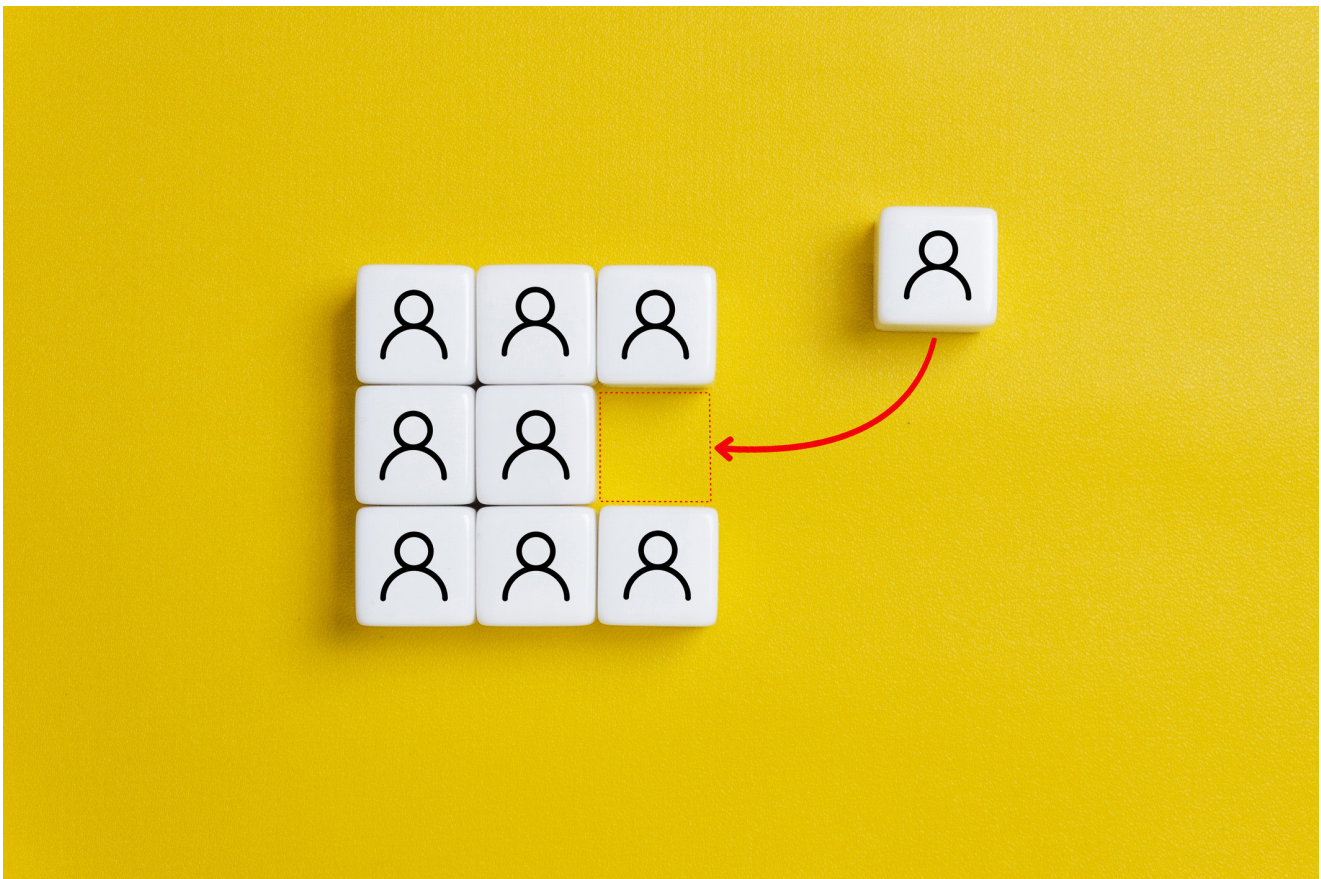
Under 2024 rådde fortsatt stor oenighet i förhandlingarna om de årliga höjningarna. Hyresnämnden registrerade 6027 ärenden om utseende av skiljeman. I HMK registrerades 83

ärenden. Hyresgästföreningen invände i stort sett mot alla ansökningar om skiljeman. Invändningarna bestod bland annat i att vissa lägenheter av olika skäl skulle undantas. Att förhandling enligt Hyresgästföreningen inte skett trots att förhandling i samtliga fall pågått i minst tre månader och bestått av otaliga möten. Den omfattande skriftväxlingen i ärendena ledde precis som året innan till att det tog lång tid innan hyresnämnderna kunde fatta beslut om att utse skiljemän. Hyresnämnderna kunde fatta beslut om att utse skiljemän. Hyresnämnderna kunde fatta beslut om att utse skiljemän. Hyresnämnderna kunde fatta beslut om att utse skiljemän. Problemen rörande omsättandet av skiljemännens rekommendation återkom.

Under året meddelade även Hyresgästföreningen i flera regioner att förhandlingsordningar inte skulle bytas ut trots avtalet med Fastighetsägarna. Det ledde till att flera fastighetsägare inte kunde hänskjuta förhandlingarna till skiljeman trots att förhandlingarna var låsta. Hyresgästföreningen vägrade även att tillämpa de hyresjusteringsnivåer som framgick av rekommendationerna för de fastigheter som inte omfattades av rekommendationerna. Istället lämnades betydligt lägre bud.

## 2025: Hyresgästföreningen säger upp förhandlingsordningar med skiljeman

Även under 2025 var konfliktnivån hög. Hyresnämnden mottog 4852 ansökningar om utseende av skiljeman, något färre än året innan. Även detta år invände Hyresgästföreningen mot utseende av skiljeman och problemen kopplade till omsättande av rekommendationerna kvarstod. Under året vägrade Hyresgästföreningen i ett stort antal regioner att följa avtalet om utbyte av förhandlingsordningar. Samtidigt började Hyresgästföreningen säga upp förhandlingsordningar med anledning av att förhandlingsordningen innehöll skiljeklausuler.



# Identifierade brister och förslag till lösningar

Systemet med ett skiljeförfarande har inneburit en förbättring av förhandlingsprocessen men systemet kan utvecklas ytterligare för att ge effektivare och snabbare förhandlingar som minskar risken för retroaktiva hyreshöjningar och skapar långsiktig förutsägbarhet för både hyresgäster och fastighetsägare. Fastighetsägarna föreslår därför sju konkreta ändringar för att förbättra systemet med skiljemannaprocessen.

## 1. Ge alla hyresvärdar tillgång till tvistlösning

För att kunna använda skiljeförfarande måste båda parter ha skrivit in en särskild klausul i förhandlingsordningen, som bestämmer hur hyresförhandlingarna ska genomföras. Trots att det finns en överenskommelse mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om att införa sådana klausuler har de inte införts överallt. Som lagen ser ut idag kan Hyresgästföreningen säga nej och stoppa möjligheten att använda lagen. Det gör att tillgången till tvistlösning varierar och att vissa hyresvärdar inte kan få en tvist prövad även när förhandlingarna har låst sig.

*Ge hyresvärdar en lagstadgad rätt att vända sig till hyresnämnden för att få en tvist prövad av en skiljeman utan att det krävs godkännande från Hyresgästföreningen.*

## 2. Korta tiden för hur länge förhandlingarna måste pågå innan skiljeman kan användas

I dag måste fastighetsägare och Hyresgästföreningen förhandla i minst tre månader innan en tvist kan avgöras av en skiljeman. Därefter kan handläggningen i hyresnämnden också ta lång tid. Det gör att processerna ofta drar ut på tiden. I vissa fall tar själva handläggningen lika lång tid som förhandlingarna eller längre.

Konsekvensen blir att beslut om hyreshöjningar fattas sent, vilket kan leda till retroaktiva höjningar och minskad förutsebarhet för både hyresvärdar och hyresgäster.

*Sänk kravet på tre månaders förhandling till sex veckor samt inför snabbare och mer effektiv handläggning i hyresnämnden*

## 3. Inför tydliga kriterier för vilka faktorer som ska ligga till grund för hyresjusteringar

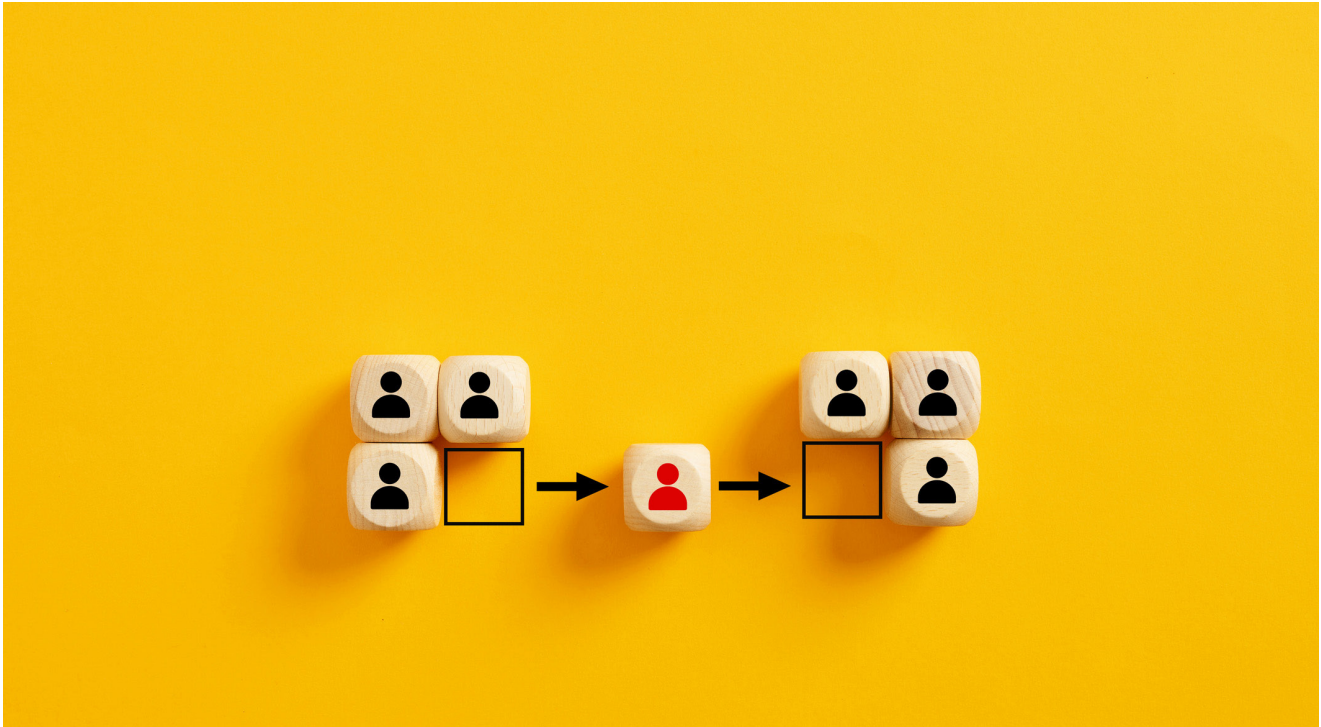
Lagen säger att hyrorna ska justeras utifrån den ekonomiska utvecklingen på orten, men förklarar inte tydligt vad det innebär i praktiken. Det gör att parterna ofta tolkar läget olika och hamnar långt ifrån varandra i förhandlingarna. Det blir också oklart vad besluten faktiskt bygger på när tvister avgörs.

*Förtydliga i lagen vilka faktorer som ska vägas in vid hyresjusteringar och vad syftet med justeringarna är.*

## 4. Inför krav på att skiljemannen ska motivera sitt beslut

I dag behöver skiljemän inte förklara hur de har kommit fram till sina beslut och i praktiken görs det sällan. Det innebär att parterna får en procentsats för hyreshöjningen, men ingen tydlig förklaring till varför den hamnar just där. Det gör det svårt att förstå besluten och att dra lärdom inför kommande förhandlingar.

*Inför krav på att skiljemännens beslut alltid ska innehålla tydliga motiveringar.*



## 5. Skiljemannens beslut ska gälla direkt utan krav på nytt avtal

Även när en skiljeman har fattat ett beslut börjar det inte gälla automatiskt. För att det ska få effekt måste parterna först komma överens och skriva in det i ett nytt avtal, en så kallad förhandlingsöverenskommelse.

I praktiken sker det inte alltid direkt och processen kan dra ut på tiden. Det gör att beslut inte får genomslag som tänkt. Skiljemannens beslut ska gälla direkt utan krav på nytt avtal

Även när en skiljeman har fattat ett beslut börjar det inte gälla automatiskt. För att det ska få effekt måste parterna först komma överens och skriva in det i ett nytt avtal, en så kallad förhandlingsöverenskommelse. I praktiken sker det inte alltid direkt och processen kan dra ut på tiden. Det gör att beslut inte får genomslag som tänkt och att osäkerheten kvarstår.

*Ändra lagen så att beslut kan börja gälla direkt utan att vara beroende av nya förhandlingar mellan parterna.*

## 6. Inför regler för hur skiljeförfarande ska gå till

Det saknas tydliga regler för hur skiljemän ska hantera och avgöra ärenden. I dag kan arbetsättet därför skilja sig åt mellan olika fall. Det gör processen mindre förutsägbar och kan skapa osäkerhet kring hur besluten tas.

*Inför tydliga regler i lagen för hur skiljeförfarandet ska gå till, så att processen blir mer enhetlig och rättssäker.*

## 7. Skiljemän ska ta hjälp av ekonomisk expertis

De frågor som avgörs handlar ofta om ekonomi och bygger på omfattande och komplext underlag. Trots det används i praktiken inte möjligheten att ta in oberoende ekonomisk expertis. Det gör att besluten riskerar att fattas utan tillräckligt stöd i ekonomisk analys. Tydliggör i lagen att beslut från skiljeman ska motiveras av ekonomiska argument

*Tydliggör i lagen att skiljemän som huvudregel ska ta hjälp av ekonomisk expertis inför sina beslut.*

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.



**FASTIGHETSÄGARNA**

Fastighetsägarna Sverige, Box 16132, 103 23 Stockholm  
08-613 57 00 | [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se) | [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)