

PROTOKOLL

2026-08-28

med rekommendationer enligt lagen (2022:1657) om
tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar (tvistlösningslagen)

Skiljeman2026-08-28

Håkan Julius, f.d. hyresråd och myndighetschef

Sökande (Fastighetsägarna)

1. Highway Ekonomisk Förening, 769641–8024
c/o Titania Jakobsbergsgatan 22 , 111 44 Stockholm
2. Tingseken Ekonomisk Förening, 769632–0758
c/o Amblin AB, Box 1215 , 171 23 Solna
3. Titania Herräng AB, 559371–7100
c/o Amblin AB, Box 1215 .171 23 Solna
4. Titania Pgård Vallentuna AB, 559346–0339
c/o Amblin AB, Box 1215171 23 Solna
5. Täby Boulevard Ekonomisk Förening, 769634–4766
c/o Amblin AB , Box 1215171 23 Solna

Ombud för 1–5: Haymanot Wachtmeister
c/o H. Wac Legal & Business Partner
Jungfrugatan 20, 112 44 Stockholm.

Motpart (FSH)

Föreningen för Sveriges Hyresgäster, 802552–4771
Varuvägen 9, 125 30 Älvsjö
Ombud: Niclas Blåklinth

Fastigheter

Se under Rekommendationer nedan

Sedan Hyresnämnden i Stockholm utsett skiljeman (nämndens beslut i ärendena H 9269–26, H 9271–26, H 9272–26, 9273–26, H 9274–26) har parterna överlämnat sina yrkanden samt de omständigheter och den utredning som åberopas till skiljemannen. Skiljemannen har som underlag också tagit del av de yttranden av part som fogats till hyresnämndens beslut om utseende av skiljeman.

Efter skriftväxling har parterna slutfört sin talan och underrättats om att en rekommendation enligt 9 § tvistlösningslagen kommer att meddelas per epost den 28 augusti 2026 kl.10.00.

PROTOKOLL

2026-08-28

med rekommendationer enligt lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar (tvistlösningslagen)

De aktuella fastigheterna är belägna i olika kommuner som torde betraktas som olika orter i den mening som avses i hyresförhandlingslagen (1978:304) och tvistlösningslagen (jfr prop.2021/22:277 s.46 under 7 §). Hyresnämnden har i beslutet om utseende av skiljeman dock handlagt ärendena tillsammans och inför skiljemannen har parternas argumentation skett för fastigheterna gemensamt. Skiljemannen har därför funnit lämpligt att behandla tvisterna i ett sammanhang samt lämna rekommendationer för envar av fastigheterna i ett ena dokument.

Fastighetsägarna har begärt medling, något som hyresgästorganisationen slutligen dock motsatt sig. Eftersom medling enligt 6 § tvistlösningslagen förutsätter en begäran från båda parter, har skiljemannen meddelat parterna att någon medling inte kommer att ske.

Anledning saknas att ha muntligt sammanträde.

Båda parter har särskilt begärt att skiljemannen motiverar sin rekommendation. Denna begäran tillgodoses (jfr prop.2021/22:277 s.32).

REKOMMENDATIONER

Skiljemannen rekommenderar parterna att träffa förhandlingsöverenskommelser för envar av följande fastigheter som innebär att hyrorna för de av skiljemannens uppdrag omfattade bostadslägenheterna höjs med 3,2 % från och med den 1 januari 2027;

- Vallentuna Prästgård 1:174, Vallentuna kommun,
- Norrtälje Herräng 1:24, Norrtälje kommun,
- Täby Topasen 3, Täby kommun,
- Stockholm Bjurbäcken 11, Stockholms kommun, och
- Botkyrka Byamannen 2, Botkyrka kommun.

Parterna ska enligt 11 § tvistlösningslagen, om de inte har avtalat om något annat, omsätta rekommendationerna i förhandlingsöverenskommelser inom 14 dagar från det att rekommendationerna meddelades. En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta, om parterna inte har avtalat om något annat.

PROTOKOLL

2026-08-28

med rekommendationer enligt lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar (tvistlösningslagen)

Parterna ska enligt 12 § tvistlösningslagen betala hälften var av skiljemannens ersättning, om parterna inte har avtalat om någon annan fördelning. Faktura kommer att tillställas envar av parterna på halva ersättningsbeloppet. I förhållande till skiljemannen svarar parterna solidariskt för ersättningen. De svarar också för sina egna kostnader.

MOTIVERING

Parternas yrkanden i huvudsaken

Fastighetsägarna har beträffande samtliga bostadslägenheter i de fastigheter som omfattas av skiljemannens uppdrag yrkat att hyrorna höjs från och med den 1 januari 2027 med fem (5) procent.

FSH har bestritt yrkandet men godtagit att hyrorna höjs med två (2) procent från och med den 1 januari 2027.

Allmänna överväganden

Av förarbetena till den lagstiftning som här är aktuell (prop.2021/22:277) framgår att systemet med en prövning av skiljeman har sin grund i att åstadkomma ett effektivt tvistlösningsförfarande inom ramen för de "årliga hyresförhandlingar" om bostadshyror som förs kollektivt på hyresmarknaden. Sådana förhandlingar förs regelbundet mellan å ena sidan fastighetsägare inom å ena sidan organisationerna Sveriges Fastighetsägare eller Sveriges Allmännytta och å andra sidan Hyresgästföreningen efter en av organisationerna gemensam och dokumenterad vägledning.

Något hinder mot att andra fastighetsägare och organisationer än de angivna förhandlar om bostadshyror på motsvarande sätt finns inte. Väsentligt är att parterna har en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen och att möjligheten av tvistlösning med skiljeman enligt tvistlösningslagen tagits upp i den avtalade förhandlingsordningen. Det har inte satts i fråga att parterna har den förhandlingskapacitet som krävs enligt hyresförhandlingslagen. Genom hyresnämndens beslut om att utse skiljeman står det klart att dessa förutsättningar är uppfyllda.

Av 23a § hyresförhandlingslagen och 1 § tvistlösningslagen följer att skiljemannen ska pröva en tvist om ändring av hyror när förhandlingar har förts med anledning av "den ekonomiska utvecklingen på orten". Vad som avses härmed har inte närmare utvecklats i förarbetena till lagstiftningen. Det framgår dock att uttrycket syftar till att avgränsa skiljemannens prövning från den prövning av lägenheternas bruksvärden som görs av hyresnämnden samt att avsikten inte är att ge någon anvisning om vilka

PROTOKOLL

2026-08-28

med rekommendationer enligt lagen (2022:1657) om
tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar (tvistlösningslagen)

omständigheter som ska ha betydelse för en ändring av hyresnivån (prop.
2021/22:277 s.20).

Någon konkret rättslig norm för en rekommendation av skiljeman finns därmed inte. Skiljemannen är vid sin prövning i stället hänvisad till det underlag som parterna presenterar och att göra sin bedömning utifrån detta underlag. Väsentligt är då att endast omständigheter som åberopas av part läggs till grund för prövningen (dispositionsprincipen) och att några andra omständigheter som huvudregel inte får föras in av skiljemannen.

Som FSH understrukt - och som skiljemannen ansluter sig till - måste prövningen dock grundas på parternas argumentation i fråga om den ekonomiska utvecklingen för såväl fastighetsägare som hyresgäster och kan inte begränsas till de kostnadsökningar som inträffar för fastighetsägare under en viss tidsperiod om inte parterna är ense om detta.

Kan parterna inte träffa en överenskommelse om ändring av hyrorna, får skiljemannens uppgift tolkas så att denne efter en samlad och balanserad bedömning av det underlag som åberopas av parterna rekommenderar en lösning som båda parter bör kunna acceptera.

Bedömning

Fastighetsägarna har anfört att yrkandena grundas på den faktiska kostnadsutvecklingen för flerbostadshus beräknad enligt en modell benämnd Kommunal kostnadsutvecklingsmodell (KKM) där varje kostnadspost åsatts ett eget prisindex, egen vikt, egen mätperiod och en angiven källa. Med utgångspunkt i de olika kommunerna redovisas denna modell tämligen utförligt varvid fastighetsägarna bland annat tillagt att yrkandet om 5 % inkluderar övriga kostnader samt att modellen åtminstone täcker 4 % hyreshöjning samt. Modellens utfall stöds till viss del av de indexberäkningar (kallade ISM och KHI) som använts i kontrollsyfte och som fastighetsägarna åberopat.

FSH har gjort flera invändningar mot de modeller som åberopats, bland annat att modellen KKM i sig inte ger stöd för yrkandet om 5 % hyreshöjning utan endast 4.04 % (75% av redovisade viktad kostnadsutveckling om 5,39 %) samt att något underlag inte redovisats i fråga om de förutbestämda kostnadsvikter som används och som motsvarar den faktiska kostnadsstrukturen för de olika fastigheter som är aktuella i ärendet.

Båda parter under skriftväxlingen utvecklat sin talan närmare i dessa och andra delar.

PROTOKOLL

2026-08-28

med rekommendationer enligt lagen (2022:1657) om
tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar (tvistlösningslagen)

Skiljemannen anser för sin del att fastighetsägaren presenterat ett tämligen gediget underlag för kostnadsökningar som väsentligen inte finns skäl att sätta i fråga. Eftersom modellen bygger på generella och inte faktiska värden för de olika fastigheterna och fastigheterna är belägna i olika kommuner med olika taxesättningar, måste försiktighet vid bedömningen dock iakttas beträffande kostnadsökningarna för de fastigheter som nu är aktuella. Vid en sådan bedömning finner skiljemannen att något över 4 % bör kunna vara en rimlig utgångspunkt för fastighetsägarnas kostnadsökningar.

Som FSH anfört kan bedömningen av hyrorna dock inte begränsas till de kostnadsökningar som inträffar för fastighetsägare under en viss tidsperiod. Den ekonomiska utvecklingen måste bedömas efter en sammanvägning av kostnadsökningarna med flera andra faktorer, bland annat inflationens utveckling och den ekonomiska utvecklingen för hyresgäster. Det står för skiljemannen också klart att de ekonomiska förhållanden som resulterade i tämligen höga hyreshöjningar under pandemin inte längre föreligger, medan de förhållandevis höga hyror som detta resulterade i alltjämt kvarstår. Även med beaktande av det som nu sagts, finner dock skiljemannen av det material som FSH åberopat ändå inte visat att hyreshöjningarna bör stanna vid den av FSH godtaga nivån om endast 2 %.

Skiljemannen har övervägt om en differentiering av rekommendationerna bör ske mellan fastigheterna i de olika kommunerna. Någon uppdelning av yrkandena på olika kommuner har dock inte gjorts av vare sig fastighetsägarna eller FSH. Med hänsyn härtill och i övrigt till det underlag som finns, anser sig skiljemannen inte kunna göra en rättvisande bedömning av en differentiering mellan kommunerna.

Bedömningen av hyreshöjningarna bör alltså vara lika för samtliga aktuella fastigheter.

Med hänvisning till det sagda och till vad som framkommit i övrigt finner skiljemannen att parterna bör rekommenderas att träffa förhandlingsöverenskommelser för envar av samtliga aktuella fastigheter som innebär att hyrorna höjs med 3,2 % från och med den 1 januari 2027.

Vad särskilt gäller fastigheten Stockholm Bjurbäcken 11 i Rågsved, anser skiljemannen att parterna måste vara ense om att den rekommendation som ska lämnas ska omfatta även tidigare års uteblivna hyresuttag. Någon enighet finns dock inte i denna del. Fastigheten bedöms därför endast på underlaget för hyrorna för 2027.

Som ovan

Håkan Julius