

Handläggare
Margareta Björkvald
010- 459 11 64
margareta.bjorkvald@
hyresgastforeningen.se

Datum
2021-10-14

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt

Remissyttrande

Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister, (Ds 2021:23)

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade förslag och anför följande.

Sammanfattning

Utredarens förslag om tvistlösning rör de s.k. årliga hyresförhandlingarna om förändring av den allmänna hyresnivån. Dessa förhandlingar är inget som är reglerat i lag utan har vuxit fram som en praxis på hyresmarknaden styrd av parterna. Att frågan om en lagreglerad tvistlösning blivit aktuell handlar om utdragna hyresförhandlingar under senare år. Enligt föreningen beror detta på att fastighetsägarna haft förväntningar på den nya lagstiftningen som inte infriats. I stället drivs nu kraven på förändringar genom att frågorna tas upp i hyresförhandlingarna. Detta har naturligt lett till mer utdragna förhandlingar och tvister.

På den allmännyttiga hyresmarknaden finns en sedan lång tid etablerad tvistlösningsmodell i form av Hyresmarknadskommittén. Något motsvarande finns i på den privata hyresmarknaden. Föreningen välkomnar därför förslag om att tvistlösning i årliga hyresförhandlingar kan ske genom hyresnämndens medling alternativt att nämnden kan utse särskild skiljeman för att lösa tvisten.

Föreningen har dock allvarliga invändningar mot andra delar i betänkandet vilka föreningen avstyrker. Det gäller framför allt att bruksvärdeaspekter ska undantas vid tvistlösning och att de årliga förhandlingarna ska ha sin utgångspunkt i den ekonomiska utvecklingen på orten. Det är enligt föreningen inte möjligt att göra en distinktion mellan olika typer av förhandlingar, då alla hyresförhandlingar handlar om att bestämma den skäliga hyran enligt hyreslagen. Föreningen menar

att bruksvärdeelement regelmässigt kommer in, och måste komma in, även i det som betecknas som årshyresförhandling.

Hyresförhandlingslagen uttalar inte heller något om vilka mekanismer eller faktorer som ska beaktas för höjning av hyran, utan det är en sak för parterna att bestämma. Förslaget om ”den ekonomiska utvecklingen på orten” skulle därför bli en främmande statlig reglering som styr hyressättningen och det kan ifrågasättas om detta överhuvud taget ryms inom utredarens direktiv. I betänkandet anges följande om direktiven: ”det ingår inte i uppdraget att lämna förslag på en materiell regel om hur den årliga ändringen av hyran ska bestämmas.” (Ds 2021:23, sid 32).

Hyresgästföreningen anser att parterna på hyresmarknaden även i fortsättningen måste ta fullt ansvar för hyressättning och hyresförhandlingar. En gemensam syn på process och underlag för de årliga förhandlingarna om hyresnivån måste tas fram av parterna. Detta kommer att minska antalet tvister och en samsyn i detta är en förutsättning oavsett på vilket sätt tvister ska lösas.

Hyresgästföreningen välkomnar som sagt en statligt reglerad tvistlösningsmodell. Men denna måste begränsas till processen och inte innebära en ny norm för hyressättningen. Med hänsyn till detta kan, i stället för förslaget i betänkandet, den modell för medling som betänkandena SOU 2017:65 och 2021:58 presenterade vara utgångspunkt. En sådan modell har också den fördelen att de kan genomföras utan några omfattande förändringar gällande regelverk. Förändringen kan i princip genomföras genom att en paragraf tillförs hyresförhandlingslagen om parternas möjlighet att begära medling, och att lagen om arrende- och hyresnämnder kompletteras med en bestämmelse om hyresnämndernas uppdrag.

Hyresgästföreningens synpunkter

Föreningen väljer att inledningsvis diskutera föreningens principiella utgångspunkter. Därefter kommer föreningen redovisa föreningens synpunkter på förslaget i betänkandet.

1. Partsansvar eller lagreglering?

1.1 Tvistlösning/medling i första hand ett ansvar för parterna

De s.k. årliga hyresförhandlingarna om förändring av den allmänna hyresnivån är inget som är reglerat i lag utan har vuxit fram som en praxis på hyresmarknaden styrd av parterna. När utredaren nu diskuterar former och innehåll som ska styra tvistlösning vid de årliga förhandlingarna väcks centrala principiella frågor kring hyressättningen. Det som parterna traditionellt och enligt lagstiftning förfogat över riskerar att ersättas av en

statlig reglering av hyresmarknaden. Det finns därför skäl att lite utförligare beskriva bakgrunden till det uppdrag utredaren har fått.

Den tidigare hyresregleringen avvecklades fullt ut år 1978 då förhandlingsordningar med stöd av hyresförhandlingslagen kom att omfatta hela hyresmarknaden. Genom förhandlingar om hyror skulle en rimlig balans mellan hyresvärdars och hyresgästers intressen upprätthållas. Systemet har också fungerat under de 40 år det verkat. Om så inte hade varit fallet skulle förhandlingssystemet knappast ha kvar sin legitimitet och utvecklingen på hyresmarknaden hade sett helt annorlunda ut. Idag både bygger och förvaltar allmännyttiga och privata hyresvärdar ungefär lika mycket, fastigheter köps och säljs och avkastningen är stabil.

Frågan är varför kritiken mot förhandlingssystemet, argument om Hyresgästföreningens vetorätt och krav på oberoende tvistlösning förs fram just nu? En förklaring kan vara diskussionerna före och efter den så kallade Allbo-lagens tillkomst (lagen 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). I utredningen SOU 2008:38 som föregick den nya lagen diskuterades ett helt nytt hyressättningsystem med efterfrågestyrda hyror. Hyrorna skulle höjas till dess balans på marknaden uppstod. Tvärtemot syftet med bruksvärdesystemet som ju ska motverka att bostadsbrist blir hyresdrivande och i stället låta hyrorna spegla hyresgästers allmänna värderingar på en marknad i balans.

En reglering av bruksvärde diskuterades således i samband med att den nya lagstiftningen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning infördes 2011. I propositionen sägs bl.a. följande.

”Regeringens bedömning: *Frågan om vilken betydelse det geografiska läget och andra bruksvärdesfaktorer bör ha vid fastställande av skälighets hyra bör inte anges i lag utan hanteras av hyresmarknadens parter.*

Gällande lagstiftning ger ett betydande utrymme för att inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet träffa överenskommelser om att reformera hyresstrukturerna. Mot bakgrund av det arbete som påbörjats finns det goda skäl att anta att motiverade förändringar även fortsättningsvis kan åstadkommas av hyresmarknadens parter. Det finns därför inte anledning att föreslå att det i lagtexten ska uttryckas vilka faktorer som bör tillmätas betydelse vid bruksvärdesbedömningen eller att närmare klargöra dessa faktorer närmare innebörd. Ansvaret för hyressättningen bör således även framdeles ligga på de lokala parterna på hyresmarknaden. Regeringen avstår därför från att lägga fram något förslag till lagändring” (Prop. 2010/11:185 s 66 och 68).

De allmännyttiga bostadsbolagen skulle enligt lagen även främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna inflytande i bolaget.

Förväntningar om förändringar i lagstiftningen, men som faktiskt inte infriades, kan vara en grund för att parterna haft svårare än tidigare att komma överens om underlag för förhandlingarna. Detta i sin tur har lett till tvister.

Hyresgästföreningen anser att parterna på hyresmarknaden även i fortsättningen måste ta fullt ansvar för hyressättning och hyresförhandlingar. En gemensam syn på process och underlag för de årliga förhandlingarna om hyresnivån måste tas fram av parterna. Detta kommer att minska antalet tvister och en samsyn i detta är en förutsättning oavsett på vilket sätt tvister ska lösas.

På den allmännyttiga hyresmarknaden, som motsvarar cirka 50 procent av hyresmarknaden, har parterna (Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen) sedan 1950-talet en etablerad tvistlösningsmodell i form av Hyresmarknadskommittén (HMK). Denna är väl beskriven i utredningen varför den inte behöver kommenteras särskilt. Förekomsten av tvistlösning genom HMK innebär att det inte finns en diskussion om "vetorätt" inom denna sektor. Detta betyder naturligtvis inte att hyresförhandlingarna är konfliktfria. I förhandlingarna är det ju delvis motstående intressen som måste balanseras och förenas för att nå ett avslut i förhandlingarna. Det innebär att det ibland kan vara en fördel att kunna lyfta frågan till en högre instans samtidigt som parterna behåller ansvaret. Tidigare fanns en motsvarighet till HMK på den privata hyresmarknaden BMK (Bostadsmarknadskommittén). Trots propåer från Hyresgästföreningen under många år har Fastighetsägarna Sverige inte varit villiga återuppliva BMK eller motsvarande för tvistlösning. Fastighetsägarna hade således kunnat undvika det de kallar vetorätt genom att etablera en tvistlösning mellan parterna. I stället har de valt att ställa krav på lagstiftaren vad gäller bestämmande av bruksvärde, förhandlingsunderlag och tvistlösning.

Det är alltså enligt föreningen de regionala och centrala parterna på hyresmarknaden som har bäst förutsättningar att lösa tvister som uppstår i de lokala förhandlingarna. Detta mot bakgrund av att det är parterna själva som har störst kännedom om marknaden och om hyresgästernas värderingar av bruksvärdesfaktorer. Om de nationella parterna kommer överens om ett särskilt förhandlingsunderlag, vilket rekommenderas de lokala parterna, är det också på det nationella planet som tillämpningen av det framtagna underlaget i första hand bör bedömas.

Om så inte sker, utan en oberoende tvistlösning i stället får denna uppgift, avhänder sig parterna möjligheten att upprätthålla ansvaret för förhandlingssystemet och lämnar i delar över detta till någon annan. Enligt Hyresgästföreningen är inte detta rätt väg att gå utan bättre är att där behov finns utveckla redan befintliga processer samt komplettera där funktioner saknas. Ett sådant arbete pågår.

1.2 Föreningens syn på eventuell lagreglering av medling

Som framgår ovan är föreningens uppfattning att medling/tvistlösning i första hand är en sak för parterna att avtala om. Detta har fungerat väl på en stor del av hyresmarknaden i snart 70 år, nämligen på den del av hyresmarknaden som omfattar cirka 50 procent av marknaden. Större ingrepp från lagstiftarens sida riskerar enligt föreningen att leda till att legitimiteten för förhandlingssystemet och parternas ansvar för att vårda systemet undermineras. Det kan i detta sammanhang nämnas att de förhandlande parterna har fört långtgående förhandlingar om att etablera ett tvistlösningsförfarande på hyresmarknaden även för privata fastighetsägare och som bygger på avtal mellan de förhandlande parterna.

Trots det anförda är föreningen positiv till att lagstiftningen erbjuder de förhandlande parterna möjlighet att lösa tvister medlingsvägen under vissa förutsättningar.

En sådan reglering måste dock enligt föreningen beakta och respektera förhandlingssystemets grundläggande struktur. Enligt Hyresgästföreningen är det av största vikt att parterna även i fortsättningen tar det fulla ansvaret för hyressättning och hyresförhandlingar. En gemensam syn på process och underlag för de årliga förhandlingarna om hyresnivån måste tas fram av parterna. Detta kommer att minska antalet tvister och en samsyn i detta är en förutsättning oavsett på vilket sätt tvister ska lösas.

En eventuell lagstiftning med medling/skiljeförfarande bör enligt föreningen begränsas till att lagstiftningen erbjuder parterna en möjlighet att medla i tvister. I övrigt bör parterna avtalsvis reglera medlingsförfarandet. Vidare måste en medling utgå från vad parterna åberopar i tvisten, inte på någon i lag angiven norm. Slutligen bör medlingsförfarandet vara enkelt och så långt möjligt kostnadsfritt.

1.3 Två utredningsförslag som bör vara förebild

Föreningen konstaterar att två närbesläktade förslag till lagstiftning om medling i tvister inom det kollektiva förhandlingssystemet har presenterats i betänkanden under senare år.

Föreningen menar att dessa förslag bör stå som förebild vid en eventuell lagreglering.

I betänkandet SOU 2017:65 ("Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra") konstaterar utredaren att det finns "ett intresse hos parterna att snabbt kunna lösa en kollektiv tvist om hyra" (a.a. sid 170). Vidare konstaterar utredaren att, om parterna "inte kan finna egna tvistlösningsmodeller, bör det enligt vår mening vara

ett ansvar för staten att tvisterna blir lösta/.../” och att hyresnämnden bör ges ansvaret för att medla eller utse medlare (a.a. sid 171). I betänkandet konstateras också att denna form av medling med stor framgång har förekommit i hyresnämnderna under många år, dock utan direkt lagstöd.

I betänkandet föreslog därför utredaren (a.a. sid 210 ff) att den etablerade praxis som hittills gällt i hyresnämnderna regleras i lag, innebärande i korthet följande. Hyresnämnden får på ansökan utse en eller flera medlare efter ansökan från en eller båda parter. Om parterna är överens om det kan nämnden utse hyresråd eller annan lämplig person om parterna enas om det. Enligt förslaget kan medling som huvudregel pågå högst tre månader från det att medlare utses. Parterna kan förbinda sig att träffa en överenskommelse enligt förslaget från medlaren. Vidare anges att förfarandet är kostnadsfritt i nämnden, om hyresråd är medlare, medan de förhandlande parterna har ett solidariskt kostnadsansvar om utomstående medlare utses efter förslag från parterna.

Även i betänkandet SOU 2021:58 (”Läge och kvalitet i hyressättning”) konstateras att hyresnämnderna med framgång sedan länge bedrivit informell medling i tvister mellan de förhandlande parterna, men att detta saknar lagstöd. Vidare konstaterar utredaren att en medling eller ”annat tvistlösningsförfarande kopplat till de kollektiva förhandlingarna bör i första hand arrangeras av parterna själva” (a.a., sid 272). I betänkandet konstateras också att den informella medling som bedrivits i hyresnämnderna kan vara ”ett komplement till andra tvistlösningsförfaranden som parterna själva har anordnat/.../” och att medlingen inte innefattar en ”.../prövning från nämndens sida. Ett mer korrekt förhållningssätt till medling är att hyresnämnden hjälper parterna att komma överens.” (a.a. sid 273). På samma sätt som i betänkandet 2017:65, föreslår utredaren att den form av informell medling som förekommit i hyresnämnderna regleras i lag. I korthet innebär förslaget att parterna kan ansöka om medling i hyresnämnden i kollektiva förhandlingar och att medling i princip förutsätter att ”parterna i vart fall är beredda att delta i medlingen” (a.a. sid 296).

I det fall regler om tvistlösning ska lagfästas inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet, bör enligt föreningens uppfattning förslagen i dessa betänkanden stå som förebild.

De förslag till medling som betänkandena SOU 2017:65 och 2021:58 presenterade, har också den fördelen att de kan genomföras utan några omfattande förändringar gällande regelverk. Förändringen kan i princip genomföras genom att en paragraf tillförs hyresförhandlingslagen om parternas möjlighet att begära medling, och att lagen om arrende- och hyresnämnder kompletteras med en bestämmelse om hyresnämndernas uppdrag.

2. Hyresgästföreningens synpunkter på betänkandet Ds 2021:23

Som föreningen anfört i det föregående välkomnar föreningen att en ordning för lösning av tvister inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet regleras i lag.

Föreningen tillstyrker utredarens förslag om att tvistlösning i årliga hyresförhandlingar kan ske genom hyresnämndens medling alternativt att nämnden kan utse särskild skiljeman för att lösa tvisten.

Föreningen har dock allvarliga invändningar mot andra delar i betänkandet vilka föreningen avstyrker. I det följande redovisar föreningen dessa invändningar mot förslaget.

3.1 "Den ekonomiska utvecklingen på orten"

Enligt förslaget, 23 a § hyresförhandlingslagen, kan en tvist "om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten" hänskjutas till skiljemans avgörande.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget i denna del, och vill med anledning av det anföra följande.

Förslaget syftar på det som kallas "årshyresförhandlingar". Som framgår ovan är "årshyresförhandlingar" om förändring av den allmänna hyresnivån inget som är reglerat i lag, utan har vuxit fram som en praxis på hyresmarknaden styrd av parterna. Utredaren beskriver att självkostnadsprincipen för allmännyttiga kommunägda bostadsföretag försvann i och med att den nya lagen kom 2011 och att allmännyttan i fortsättningen skulle arbeta efter affärsmässiga principer. Här kan påpekas att självkostnad i allmännyttan i praktiken försvann redan när beskattningen gick från schablonbeskattning till konventionell beskattning i början på 90-talet. Samtidigt avvecklades den statliga bostadsfinansieringen.

Att självkostnadsprincipen togs bort för de allmännyttiga bostadsföretagen redan i början av 1990-talet framgår också av förarbetena (prop 1993/94:188 sid 83) till införandet av självkostnadsprincipen i kommunallagen. Där konstaterade regeringen följande. "Den allmänna uppfattningen såväl i doktrin som i tidigare utredningar synes vara att inte heller kommunal fastighetsförvaltning omfattas av självkostnadsprincipen. Enligt avgiftsgruppen innefattar begreppet fastighetsförvaltning såväl överlåtelse som upplåtelse av fast egendom (Ds 1993:16 s 47). I detta ligger enligt vår mening också att de allmännyttiga bostadsföretagen inte omfattas av självkostnadsprincipen." Redan från denna tid behövde således allmännyttan agera affärsmässigt för att t.ex. bygga upp sin soliditet för att klara investeringar. Så har också gjorts. Därefter har diskussioner i förhandlingar med allmännyttan inte så

mycket handlat om självkostnad på kort sikt utan om t.ex. avkastning, investeringsbehov, värdeöverföringar mm. Av detta skäl blev förändringen i förhandlingarna och förhandlingsunderlag inte särskilt dramatiska då den nya lagen tillkom.

Utredningens förslag innebär att en skiljeman i vissa förhandlingar ska bestämma hyran och hyreshöjningars storlek i relation till kostnader och kostnadsutvecklingen på orten, utan att beakta bruksvärdet.

En sådan bestämmelse är enligt föreningen ett främmande inslag i lagstiftningen och låter sig inte förenas med gällande regler i hyreslagen om hyrans storlek och skäligheten i en hyreshöjning. Det är inte heller praktiskt möjligt att göra en sådan distinktion.

Hyresgästföreningen menar att de årliga hyresförhandlingarna inte kan särkopplas från bruksvärdeförhandlingar. **Alla** förhandlingar handlar om att fastställa skälig hyra (bruksvärde) för varje enskild lägenhet som omfattas av förhandlingsordningen. Vad som ska anses vara en skälig hyra och en skälig hyreshöjning för en lägenhet, **regleras det uteslutande av hyreslagen**. Enligt 55 § hyreslagen ska ”hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga”. Detta är den enda norm för hyrans bestämmande som finns. Att alla hyresförhandlingar, även de så kallade årshyresförhandlingarna, går ut på att bestämma den skäliga bruksvärdeshyran manifesteras också i 22 § hyresförhandlingslagen enligt vilken en hyresgäst som omfattas av förhandlingsordningen har ”rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom”. Om så sker, ska hyresnämnden bedöma om en överenskommen hyran är skälig enligt 55 § hyreslagen, dvs skälig i förhållande till andra likvärdiga lägenheter på orten.

Det är enligt föreningen inte möjligt att göra en distinktion mellan olika typer av förhandlingar, då alla hyresförhandlingar handlar om att bestämma den skäliga hyran enligt hyreslagen. De årliga förhandlingarna om hyresjustering är ett sätt för hyresgästerna att kunna påverka hyra och kvalitet med avseende på hur den löpande förvaltningen och underhållet lever upp till de krav man har rätt att ställa. Precis som på andra marknader ska kunden rimligen kunna ställa krav på att fastighetsägaren/hyresvärden levererar det man betalar för. Detta är ett viktigt inslag inte minst i förhandlingarna inom den privata sektorn.

Inte heller är det praktiskt möjligt att skilja ut vissa förhandlingar från andra. I likhet med vad som uttalas i betänkandet SOU 2021:58, är det inte ovanligt att det ”inom ramen för en så kallad årsförhandling kommer in frågor om hur hyresuttaget ska fördelas med hänsyn till läget eller

andra bruksvärdesfaktorer” (SOU 2021:58, sid 273). Föreningen menar att bruksvärdeelement regelmässigt kommer in, och måste komma in, även i det som betecknas som årshyresförhandling.

Utöver att hyreshöjningar med hänsyn till kostnader inte låter sig förenas med hyreslagens bestämmelse om hyrans skälighet vill föreningen peka på följande principiella avsteg från de regelverk som gäller. Hyresförhandlingslagen är helt neutral till själva grunden för yrkandet om hyreshöjning. Alla förhandlingar om höjning av hyran ska förhandlas och lagen reglerar bara själva förfarandet vid förhandlingen. HFL uttalar inget om mekanismer eller faktorer som ska beaktas för höjning av hyran, utan det är en sak för parterna att bestämma. Inte heller gör den någon distinktion mellan olika typer av förhandlingar, dvs mellan ”årshyresförhandlingar” och andra typer av förhandlingar, t.ex. ”bruksvärdesförhandling”.

Det kan också ifrågasättas om förslaget om ”den ekonomiska utvecklingen på orten överhuvud taget ryms inom utredarens direktiv. I betänkandet anges följande om direktiven: ”det ingår inte i uppdraget att lämna förslag på en materiell regel om hur den årliga ändringen av hyran ska bestämmas.” (Ds 2021:23, sid 32).

Som motiv för att skiljemannen ska redovisa skälen för sitt beslut anför utredaren dessutom följande: ”Att den särskilde skiljemannen ska redovisa skälen är också mycket angeläget för att skapa en praxis angående vad den årliga hyresändringen ska utgå från och att underlätta framtida hyresförhandlingar. Redovisning av skälen är alltså viktigt för att utveckla hyressättningen på ett ändamålsenligt sätt.” (a.a., sid 139).

Detta kan knappast tolkas på annat sätt än att utredaren lämnar förslag på en materiell regel.

3.2 Ej behörig att ta ställning till ”lägenhetens bruksvärde”?

I förslaget (9 § förslaget till lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister) uttalar vidare att skiljemannen inte är behörig att ”ta ställning till frågor som gäller en lägenhets bruksvärde”. Således kan enligt utredningens förslag endast tvister som gäller de så kallade ”årliga hyresförhandlingar” om kostnadsutvecklingen på orten prövas av skiljeman, medan andra förhandlingar om höjning av hyra inte kan komma under skiljemans prövning.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget och vill anföra följande.

Som framgår ovan bestäms den skäliga hyran och vad som ska vara en rimlig hyreshöjning av 55 § hyreslagen. Alla förhandlingar om höjning av hyra (5 § HFL) ska behandlas på samma sätt och handlar om att

fastställa skälig hyra (bruksvärdeshyra) för varje enskild lägenhet som omfattas av förhandlingsordningen. Detta gäller vare sig det handlar om en så kallad ”årshyresförhandling” eller annan förhandling om höjning av hyran.

Det är därmed enligt föreningen inte möjligt att definiera bort vissa förhandlingar som årshyresförhandlingar, och bestämma hyran på ett sätt som avviker från hyreslagens regler om skälig hyra. Till detta kommer det som påpekats ovan, att det normala är att bruksvärdefaktorer regelmässigt är ett inslag i årshyresförhandlingar (SOU 2021:58, sid 273).

3.3 Ny hyresnivå gäller från yrkandetidpunkt

Utredningen förslår att den särskilde skiljemannens prövning av tvisten ska ske inom ramen för parternas yrkanden och att en ny hyresnivå ska som utgångspunkt gälla från den tidpunkt som part har yrkat i förhandlingsframställan.

Hyresgästföreningen delar utredningens bedömning att skiljemannen ska avgöra ärenden utifrån det parterna åberopat.

3.4 Skiljemannens avgörande ska innehålla skäl

Enligt förslaget ska skiljemannens avgörande innehålla skäl, vilket enligt förslaget minskar risken för godtycklighet och ökar transparensen för parterna och för hyresgästerna.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget.

Förslaget riskerar att en utarbetad praxis kan komma styra de lokala förhandlingarna i en icke önskvärd riktning, där parterna får allt mindre att säga till om. Därutöver bygger detta på förslaget om att avgörandet ska basera sig på den ”ekonomiska utvecklingen på orten” och att beslutsskälens knyter an till denna norm. Som framgått ovan menar föreningen att en sådan norm inte låter sig förenas med reglerna om bestämmande av skälig hyra i hyreslagen.

Till detta kommer att det inte finns någon orsak att ange skäl när skiljemannens uppdrag endast, enligt föreningens mening, ska medla mellan två parter med målet att ”hjälpa parterna att komma överens” (SOU 2021:58, sid 273).

3.5 Flera fastighetsägare – en skiljeman

Enligt förslaget finns det inget hinder mot att flera fastighetsägare på en ort, som kanske företräds av samma ombud, begär att en och samma skiljeman utses, så länge fastighetsägarens motpart enligt förhandlingsordningen är densamma. Skiljemannen kan enligt förslaget, om denne anser det lämpligt och part begär det, handlägga och avgöra tvisterna i ett sammanhang.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget. Förslaget kan enligt föreningen leda till att de lokala förhandlingarna undermineras och hyresgästinflytande då riskerar att minska dramatiskt.

Varje förhandling, liksom varje tvist, utgår från unika förutsättningar för varje enskild fastighetsägare och uppkommen oenighet ska därför avgöras beträffande varje enskild fastighetsägare på basis av gällande förhandlingsordning. Vidare kan den förslagna bestämmelsen leda till att skiljemannaförfarande kommer att användas slentrianmässigt och i syfte att undvika seriösa förhandlingar.

3.6 Kostnader för förfarandet

Enligt förslaget ska parterna stå för kostnaderna för eget arbete och för skiljemannen, och kan avtala om hur kostnadsfördelningen ska ske. Om avtal om kostnadsfördelning inte har skett, ska parterna enligt förslaget dela lika på kostnaderna för förfarandet samt stå sina egna kostnader.

Enligt föreningen framstår givetvis utredningens förslag till kostnadsfördelning som rimlig. Det är dock föreningens grundläggande uppfattning att man bör söka en rättslig lösning om medling som innebär att inga kostnader uppkommer för parterna, då det till sist i princip alltid är hyresgästerna som tvingas bekosta tvistlösningsmekanismen genom hyran, oaktat vem som tar på sig att betala medlingsförfarandet

I detta sammanhang vill föreningen åter peka på förslagen till medling som har presenterats i utredningarna SOU 2017:65 och 2021:58, och som innebär att hyresnämnden utan kostnad för parterna medlar i tvister inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. En sådan ordning är enligt föreningen att föredra. Detta med särskild hänsyn tagen till både hyresgästerna och de mindre fastighetsägarnas perspektiv. Enligt ovan är det till övervägande del hyresgästernas inbetalningar i form av hyra som kommer att bekosta föreslagen tvistlösningsmekanism. Ytterligare äventyras dock likhetsprincipen fastighetsägarna emellan, eftersom prövningen givet kostnadsaspekten kommer att omöjliggöras för mindre fastighetsägare, på grund av för små ekonomiska marginaler i företagen.

3.7 Skadeståndsansvar

En part som vägrar att teckna en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med en rekommendation, är enligt förslaget (12 § förslaget till lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister) skadeståndsskyldig gentemot motparten om inte en överenskommelse träffas i enlighet med rekommendationen från skiljemannen.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget och menar att detta är en sak för parterna att avtala om i förhandlingsordningen, varför lagstiftning inte behövs.

Enligt 28§ andra stycket hyresförhandlingslagen föreslås ett schablonskadestånd om halva prisbasbeloppet för part som inte till exempel inställer sig vis förhandling.

Hyresgästföreningen avstyrker även detta förslag. Enligt föreningen är de regler om skadestånd för brott mot förhandlingsordningen som redan idag gäller i hyresförhandlingslagen tillräckliga för att förmå parter att respektera förhandlingsordningen.



Marie Linder
Förbundsordförande Hyresgästföreningen