

Hyres- och arrendenämnden i Linköping

Christer Grönevall, christer.gronevall@dom.se

Justitiedepartementet

Yttrande med anledning av betänkandet "Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister", Ju Ds 2021:23

Hyresnämnden tillstyrker förslaget, men det bör bli föremål för förtydliganden och ytterligare överväganden

Skäl

En inledande reflexion: Hyresnämnden i Linköping uppfattar gällande rätt på det sättet att hyresnämndernas och Svea hovrätts huvudsakliga befattning med bruksvärdeprövning av bostadshyra är att rätta till så kallade snedsitsar (om ett visst hyresobjekt avviker från vad som kan benämnas referenshyra). Bruksvärdeprövning bygger visserligen ofta på skälighetsuppskattning av hyran, men det kan knappast tolkas som att staten har möjlighet att styra hyresutvecklingen. Det måste anses vara en god ordning att inte ha allt för stark statlig styrning. Som framgår av 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken står förhandlingsöverenskommelser i fokus när bruksvärdeprövning ska göras. Om betänkandet genomförs kommer hyresnämnden att närma sig en mer ledande roll i hyrestvister, ty det kan med fog befaras att det blir en svår och grannlaga uppgift att utse skiljeman. Det kan befaras att det blir näst intill en omöjlig uppgift att utse en skiljeman som åtnjuter båda parternas förtroende; visserligen är det kanske inte meningen att skiljemannen ska åtnjuta sådant förtroende, men fokus bör alltså vara att parterna själva ska lyckas förhandla hyran. Därvid kan tilläggas att den hyresvärd som inte blir nöjd med skiljemannens rekommendation inte är förhindrad att ansöka om bruksvärdeprövning med stöd av 12 kap. 54 § jordabalken. Motsvarande möjlighet finns för den enskilde hyresgästen. Det kan tilläggas att det inte finns lagligt hinder att en hyresvärd - i fall där en skiljeman redan har lämnat rekommendation om hyran - gör upp med enskilda hyresgäster om högre hyra. Detta faktum bör särskilt övervägas.

En grundförutsättning för att förordna skiljeman är att uppdraget är relaterat till "den ekonomiska utvecklingen på orten" (23 a § hyresförhandlingslagen (HFL); s. 25 i betänkandet). Skälet till denna begränsning kan inte utläsas tydligt. Det bör fördjupas om uppdraget ska relateras till enbart "orten". Ämnet är höggradigt kontroversiellt och därför måste finnas största transparens, så att en skiljeman vet ramarna för uppdraget; i så fall vinner man också en uppenbar fördel att det blir svårare att kritisera skiljemannens rekommendation. Enligt den logiska formeln att

”det större innefattar det mindre” så får antas att ”hyresvärdens kostnadsutveckling (på orten!?)” inryms under det större begreppet. Detta bör förtydligas. I sammanfattningen (s. 11) anges till exempel att det enligt gällande rätt saknas möjlighet att beakta hyresvärdens kostnadsutveckling. Hur ska lokutionen ”saknas” förstås? Om utredaren och departementet anser att hyresvärdens kostnadsutveckling ska beaktas, i så fall ska det rimligen anges explicit. Det kan också tänkas att avsikten är att ”hyresvärdars kostnadsutveckling på orten” ska beaktas istället för den enskilda hyresvärdens kostnadsutveckling.

Om förslaget genomförs bör samma regel om domförhet tillämpas som den i 5 a § lagen (1973:1888) om arrendenämnder och hyresnämnder, dvs. två lagfarna ledamöter ska kollegialt utse skiljeman.

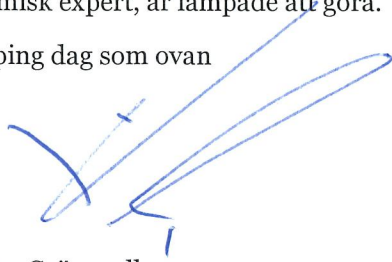
I betänkandet ställs inget krav att parterna ska lämna förslag på skiljeman. Efter vilka kriterier ska hyresnämnd utse skiljeman? Finns risk att rena tillfälligheter kommer att avgöra vem som utses? Det bör kanske övervägas, som krav för att hyresnämnden ska utse skiljeman, att parterna lämnar förslag på skiljeman som accepteras av dem båda; i så fall skulle hyresnämndens uppgift att utse skiljeman bli en mer formell fråga, något som vore en fördel. Ett sådant krav skulle göra det mer troligt att båda parter kommer att respektera skiljemannens rekommendation, dvs. risken minskar att ena parten eller båda parterna vägrar att omsätta rekommendationen i en gemensam överenskommelse.

Utgångspunkten för kollektiva förhandlingar måste alltså vara att parterna ska försöka göra upp i godo, dvs. utan judiciell inblandning. Därför bör övervägas att införa krav – som förutsättning för rätt att ansöka om att skiljeman utses – att det finns en strandad förhandling (24 § HFL). Fördelen med det i betänkandet föreslagna systemet blir att ena parten eller båda parterna har rätt att ansöka om att skiljeman utses i stället för att vara hänvisad, ”som sista utväg”, till prövning av nya villkor med stöd av 12 kap. 54 § jordabalken. Det kan övervägas att ändra 12 kap. 54 § JB så att en hyresvärd inte har rätt att ansöka om villkorsändring med stöd av den regeln så länge det drivs ett oberoende tvistlösningsförfarande enligt den föreslagna lagen.

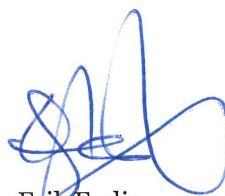
Avslutningsvis kan ifrågasättas om det inte vore bättre om den tilltänkta lösningen med en skiljeman, dvs. ett i sammanhanget nytt institut med en något oklart definierad tvistelösare, istället kan lösas inom ramen för hyresnämndens nuvarande verksamhet. Finns det något hinder mot att hyresnämnden agerar skiljenämnd, och därmed agerar som ett oberoende lokalt förankrat tvistlösningsorgan för de årliga hyresförhandlingarna? Hyresnämnderna torde vara initierade i tvistproblematiken (aktiva hyresråd föreslås kunna åta sig uppdraget som skiljeman), erfarenheten av bruksvärdesprövningar torde vara till fördel vid nämnda prövning och motsvarande tids- och effektivitetskrav torde vara möjliga att uppfylla i nämnderna. Det starkaste skälet, av de nämnda, torde vara att prövningen omfattar i huvudsak bedömningar av den ekonomiska utvecklingen på orten,

bedömningar som hyresnämnderna, möjligen tillsammans med en ekonomisk expert, är lämpade att göra.

Linköping dag som ovan



Christer Grönevall



Erik Ferlin

Hyresnämndens chef, lagmannen Charlotta Riberdahl, har uppdragit åt hyresråden Christer Grönevall och Erik Ferlin att avge yttrande