

Yttrande över promemorian Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister Ds 2021:23

Förslag till lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister, lag om ändring i hyresförhandlingslagen och lag om ändring i lagen om arrende- och hyresnämnder.

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden i Malmö avstyrker förslaget i dess nuvarande form.

Om förslaget ska införas anser nämnden att det på flera punkter bör förtydligas och övervägas mer noggrant.

Nämnden föreslår att det införs en lagregel i 4 § LAH som gör det möjligt för hyresnämnden att medla eller vara skiljenämnd i tvister mellan de förhandlande parterna när hyresförhandlingar strandats. En sådan ändring i LAH borde tillgodose det behov av tvistlösning som utredningens förslag tar sikte på.

Allmänna synpunkter

Enligt förslagen ska en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten få avgöras av en särskild skiljeman om parterna avtalat om det i en förhandlingsordning. Skiljemannen ska efter ansökan utses av hyresnämnden.

Skiljemannens behörighet

Utgångspunkten för förslagen är strandningar i samband med årliga förhandlingar och som endast gäller hyresändringar till följd av ekonomiska faktorer. Sådana förekommer men minst lika vanligt är strandade förhandlingar som även innefattar annat, t.ex. lägenheternas bruksvärde efter standardförbättringar. Vad gäller tvister som enbart handlar om

bruksvärdet är avsikten att de ska hanteras på samma sätt som tidigare, dvs. som tvister mellan fastighetsägaren och de enskilda hyresgästerna. Även detta är tvister som behöver möjlighet till en annan lösning. Frågan hur tvister som innefattar såväl den årliga procentuella höjningen som andra frågor ska hanteras berörs inte alls i promemorian. Denna oklarhet bör enligt nämndens mening undanröjas eller lösas.

Förslagets konstruktion av bestämmelserna

Det enda kriteriet ”den ekonomiska utvecklingen på orten” är enligt nämndens mening problematiskt. Det är vagt och innehållslöst och kräver ingen hyresrättslig kompetens (även om just den kompetensen framhålls som betydelsefull i promemorian). I promemorian nämns att den som utses till skiljeman ska ha god kännedom om hyresmarknaden och de olika faktorer som kan ha betydelse för tvister om de årliga hyresändringarna. Hyresråd hör enligt promemorian till dem som främst bör utses till skiljemän. Nämnden vill framhålla att hyresnämnden hanterat hyresändringar utifrån bruksvärdesfaktorer och inget annat. Något som skiljemannen enligt förslaget inte ska ha behörighet att ta ställning till. Ekonomiska och övriga faktorer som inverkar har hyresråd följaktligen normalt ingen särskild kunskap om.

I Hyresmarknadskommittén består delegationen som ska avgöra ärenden av ledamöter utsedda av hyresgästföreningen och fastighetsägarna, dvs. ledamöter som kan förväntas känna till branschförhållandena även vad gäller de ekonomiska aspekterna och andra faktorer. I hyresnämnden ingår normalt intresseledamöter som bidrar med samma kompetens, något som den ensamme skiljemannen inte har.

De utredningar som parterna presenterar kommer med all sannolikhet att vara av skiftande karaktär och kvalitet. I promemorian ges ingen antydning om hur resultatet av utredningarna ska omsättas i en procentsats för hyresändringen. Det framgår inte heller hur bedömningen ska ske rättsligt, t.ex. vad gäller bevisfrågor. En rättsregel måste vara möjlig att tillämpa på ett meningsfullt och rättssäkert sätt. Om parterna begär det eller det annars behövs ska skiljemannen anlita en ekonomisk expert vilket får anses bekräfta det som sägs ovan. Vad som avses med ”ekonomisk expert” eller formerna för expertens biträde sägs inget om i förslaget.

Reglerna om den nya tvistlösningen kommer att finnas i lagen om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister, i hyresförhandlingslagen och i nämndlagen. Vissa frågor som blir aktuella med anledning av den nya tvistlösningen kommer dessutom att prövas av allmän domstol, t.ex. frågan

om skadestånd. Det gör bestämmelserna svårlästa och opraktiska. Så anges t.ex. i 23 b § hyresförhandlingslagen att en ansökan om skiljeman ska handläggas särskilt skyndsamt, något som inte nämns i nämndlagen. Konstruktionen bör därför omarbetas.

En obesvarad fråga i förslaget är också vem hyresnämnden ska utse till skiljeman. En nämnd kan knappast utse ett hyresråd på den egna nämnden med tanke på de jävssituationer som kan komma att uppstå.

Om parterna begär det ska hyresnämnden medla mellan dem innan skiljemannen utses. Det bör förtydligas om det betyder att nämnden, men inte skiljemannen kan medla. Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister. Eftersom det inte finns något hyresförhållande mellan hyresgästföreningen och fastighetsägaren finns för närvarande inget lagstöd för nämnden att medla mellan de förhandlande parterna i samband med strandade förhandlingar. Det bör därför införas en regel i 4 § LAH som ger nämnden möjlighet att medla eller vara skiljenämnd vid sådana tvister.

Tidsfrister

Skiljemannen ska avgöra tvisten genom beslut om en rekommendation som ska lämnas inom sex veckor från det att skiljemannen utsågs. Förslaget utgår från att bl.a. hyresråd kommer att utses till skiljemän. Om det skulle visa sig att intresset för denna tvistlösning är stort kommer det att påverka nämndens verksamhet. Enligt promemorians tidslinje beräknas nämnden bereda och utse en skiljeman inom två veckor. Om medling begärs finns knappast utrymme att hinna utse skiljeman inom två veckor. Nämnden är tveksam till den beräkning av tidsåtgång som gjorts i promemorian.

Skiljemannens uppdrag

Skiljemannen har enligt lagförslaget rätt till skälig ersättning från parterna för utförande av uppdraget. I förslaget saknas regler om hur skäligheten ska prövas, något som vore lämpligt.

Skiljemannens uppdrag ska normalt vara slutfört när ett beslut med en rekommendation om hyresändringen lämnats till parterna. Denna rekommendation ska parterna omsätta i en förhandlingsöverenskommelse inom 14 dagar från det att rekommendationen lämnades. Den part som inte medverkar till att rekommendationen omsätts är enligt förslaget skyldig att ersätta parten skada som uppstår på grund av detta. I promemorian nämns att det bör vara det positiva kontraktsintresset som ersätts samt att en hyresvärd som inte följer rekommendationen bör ersätta hyresgästföreningen motsvarande den sänkning av hyran som uteblivit. Eftersom det

inte är hyresgästföreningen som lider skada bör bestämmelsen förtydligas vad gäller vilken ersättning som ska utgå.

I detta yttrande har hyresråden Susanne Björkman Ragnarsson, Paula Lundberg, Ylva Lönnaeus och Lena Peterson deltagit.