



Remissyttrande över promemorian Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (Ds 2021:23)

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall (nämnden), som är positiv till ett tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister, lämnar följande yttrande.

Upphörande av villkoret

Liksom Hyres- och arrendenämnden i Jönköping anser nämnden att det bör förtydligas hur parterna kan upphäva villkoret om skiljeförfarande i förhandlingsordningen.

Utseende av särskild skiljeman

Nämnden ifrågasätter om det kan vara aktiva hyresråd som utses till särskilda skiljemän med hänsyn till den jävsproblematik som kan uppstå. Detta blir särskilt tydligt i del fall då parterna innan en särskild skiljeman utses begär att hyresnämnden ska medla i syfte att parterna ska komma överens. I sammanhanget kan det erinras om att det vid flera hyresnämnder endast arbetar två hyresråd och att dessa hyresnämnder är samlokaliserade med tingsrätterna på orten. Det kan även ifrågasättas om uppdraget som särskild skiljeman kommer att godkännas som en bisyssla. Vidare ställs det höga krav på skiljemännen i fråga om kunskaper om hyresmarknaden och oberoende, vilket i och för sig är nödvändigt med beaktande av skiljemännens uppdrag. Mot bakgrund av detta kan det bli svårt att hitta skiljemän som är lämpliga för uppdraget och att förslaget kanske inte går att genomföra i praktiken.

23 a § hyresförhandlingslagen

En ansökan som lämnas in för tidigt eller för sent torde avvisas, inte avslås om motparten invänder att den har getts in för tidigt respektive för sent.

23 d § hyresförhandlingslagen

Paragrafen anger att förhandlingen inte kan avslutas under den tid som hyresnämnden handlägger ett ärende om särskild skiljeman eller en sådan skiljeman utför sitt uppdrag. Paragrafen synes förhindra att parterna träffar en förhandlingsöverenskommelse under denna tid då förhandlingen räknas

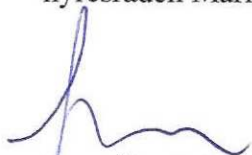
som avslutad när sådan förhandlingsöverenskommelse träffas. Syftet med paragrafen torde inte vara sådant och därför bör lydelsen omformuleras.

Skadeståndstalan

Nämnden anser, i likhet med Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, att skadeståndstalan vid vägran att omsätta rekommendationen till förhandlingsöverenskommelse bör kunna utformas efter mönster från reglerna för skadestånd enligt hyresförhandlingslagen.

Sammanfattningsvis är nämnden positiv till ett tvistelösningsförfarande för kollektiva hyrestvister men ställer sig frågande till om förslaget i promemorian kommer att kunna genomföras i praktiken. Det nämnden särskilt åsyftar är svårigheterna med att hitta en lämplig skiljeman. Med hänsyn till detta avstyrker nämnden förslaget.

I detta yttrande har myndighetschefen Lars-Åke Johansson samt hyresråden Marie Halvarsson och Julia Nilsson deltagit.



Lars-Åke Johansson