

Justitiedepartementets diariernr:  
Ju202102739

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
associationsrätt

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

### **Sammanfattning**

Hyres- och arrendenämnden i Västerås ser positivt på införande av ett oberoende tvistlösningsförfarande och av regler syftande till att de kollektiva hyresförhandlingarna ska kunna genomföras mer effektivt. Hyres- och arrendenämnden ser dock problem med flera av de föreslagna lösningarna.

### **Den särskilde skiljemannens uppdrag (avsnitt 5.5 och 5.7)**

Det saknas idag en materiell regel om årlig ändring av hyra och organisationerna har mycket skilda uppfattningar om vilka faktorer som ska beaktas vid de årliga förhandlingarna och ingen hjälpregel ska införas. Trots detta ska den särskilde skiljemanden ge en rekommendation och ange skälen för denna och det anges i promemorian att skiljemanden, om det inte finns stöd för något annat, bör kunna väga parternas argument med utgångspunkt i hur två kloka parter i den situation som de tvistande parterna befinner sig i själva skulle ha avtalat om de hade tvingats träffa ett avtal i den fråga som skiljemanden har att avgöra samt att skiljemanden med en sådan utgångspunkt normalt undviker att hamna i det läget att ställningstagandet framstår som godtyckligt. Parterna har emellertid ingått avtal i förlitan på att lagstiftaren tillhandahåller en lösning, i slutändan genom en bruksvärdering av de olika lägenheterna. Att i en sådan situation komma fram till hur två kloka parter skulle ha avtalat synes ogörligt. Rekommendationerna kommer för de parter som inte når framgång med sina argument att framstå

som godtyckliga alternativt felaktiga. Rekommendationerna kommer också att bli oförutsebara. Det finns vidare en risk att rekommendationerna inom samma ort kommer att skilja sig mycket åt. Det finns även en risk för att fler tvister uppkommer eftersom andra hyresvärdar och hyresgäster på orten som känner till utgången av en tidigare tvist kan tänkas vilja ändra praxis och få ett för dem nytt bättre avgörande av en annan skiljeman. Det finns därtill också risk för att fler bruksvärdesprövningar kommer att begäras vid hyresnämnderna som en konsekvens av missnöje med rekommendationerna.

I utredarens uppdrag har inte legat att lämna förslag på en materiell regel om hur den årliga ändringen av hyran ska bestämmas. Däremot har det ingått att utreda hur förhandlingarna kan genomföras mer effektivt. Något hinder kan då inte anses finnas mot att försöka underlätta förhandlingarna genom att finna en gemensam utgångspunkt. Även om organisationerna som utgångspunkt genom överenskommelser ska bestämma de principer som ska gälla för de årliga hyresändringarna bör den särskilde skiljemannen ha något att falla tillbaka på.

Hyres- och arrendenämnden ser också problem med gränsdragningen mot sådant som inte ska prövas. I realiteten förhandlas vid de årliga förhandlingarna inte enbart utifrån kostnadsutvecklingen, utan även utifrån bruksvärdesfaktorer.

### **Den särskilde skiljemannens kvalifikationer (avsnitt 5.5)**

I promemorian anges att det mot bakgrund av de krav som ställs på oberoende och hyresrättslig kompetens främst bör komma i fråga att till särskild skiljeman utse erfarna hyresråd, före detta hyresråd, domare eller före detta domare som har särskild erfarenhet av hyresrätt, exempelvis genom att de i egenskap av domare i Svea hovrätt har prövat överklagade avgöranden av hyresnämnderna. Eftersom skiljemannen endast ska vara behörig att pröva tvister om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten, och inte ska vara behörig att pröva bruksvärdesfaktorer, synes någon större hyresrättslig kompetens dock inte behövas. Andra personer, till exempel personer med fastighetsekonomisk kompetens, bör därför också kunna komma ifråga.

### **Hyresnämndens ärenden om utseende av skiljemen (avsnitt 5.5)**

I promemorian anges att utredaren bedömer att det finns ett intresse bland hyresråd att åta sig uppdrag som särskild skiljeman efter att ha stämt av frågan med företrädare för hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Det kan i anledning härav vara värt att notera det bör anses olämpligt att ett hyresråd utses till särskild skiljeman inom den aktuella hyresnämndens upptagningsområde. Detta mot bakgrund dels av att objekt som har varit föremål för en rekommendation av en skiljeman kan komma att åberopas som jämförelseobjekt i andra tvister, dels att en bruksvärdesprövning kan komma att begäras avseende samma objekt. Den genomsnittlige hyresgästen har sannolikt mycket svårt att hålla isär rollerna, och hyresnämnden kan komma att framstå som partisk genom att ett hyresråd har varit skiljeman.

Det kan också ifrågasättas att det alltid kommer att gå snabbt att avgöra ärenden om utseende av skiljemen eftersom det kan komma att bli svårt att hitta skiljemen. Antalet opartiska personer med rätt kompetens får anses vara relativt litet. Om det, som anges i utredningen, kan förväntas upp till 200 ärenden per år med en beräknad tidsåtgång på två till tre arbetsdagar, kommer det sannolikt inte att räcka med hyresråd och andra domare med särskild erfarenhet av hyresrätt.

### **Partsställning och gemensam handläggning av ärenden (avsnitt 5.5 och 5.7)**

Enligt uppdraget ska förslag så långt det är möjligt passa in i hyresförhandlingssystemets funktionssätt. Det kan ifrågasättas om så blir fallet om hyresnämnden ska avgöra om flera tvister ska avgöras av samma skiljeman, skiljemannen ska besluta om huruvida flera ärenden ska handläggas gemensamt och beslut ska ges i varje enskild tvist även om skiljemannen har beslutet om gemensam handläggning.

Små hyresvärdar företräds ofta av den lokala fastighetsägarföreningen vid de årliga förhandlingarna och i praktiken sker dessa förhandlingar som om de små hyresvärdarna vore en stor hyresvärd. Det är också vanligt att en koncerns ägande av hyresfastigheter ligger i olika bolaget och att det därför inom en koncern finns ett stort antal formella hyresvärdar inom samma ort. Även om hyresvärdarna ger in ärendena gemensamt och med samma ombud är det inte säkert att de kommer att handläggas gemensamt och med de föreslagna bestämmelserna

kommer förhandlingarna att behöva delas upp i ett stort antal ärenden med olika rekommendationer även om parterna är överens om att det endast ska lämnas en rekommendation. Det kan inte ha varit avsikten. Det kan därför vara lämpligt att se över om möjligheten att införa bestämmelser som möjliggör för parterna att komma överens om partsställningen och vilka ärenden som ska handläggas gemensamt och avgöras med gemensamma beslut. Möjligheterna att, om parterna så önskar, handlägga ärenden på flera orter gemensamt bör också utredas.

### **Kostnader för förfarandet (avsnitt 5.7.7)**

Enligt förslaget till 13 § ska den särskilde skiljemannen och en ekonomisk expert ha rätt till skälig ersättning för utförande av uppdraget och i förhållande till skiljemannen och experten ska parterna svara solidariskt för ersättningen. Frågan i vilken utsträckning skiljemannen och den ekonomiska experten ska ha rätt till förskott på ersättningen bör utredas.

### **Förhandlingsklausulerna ska inte behöva uppdateras (avsnitt 5.10)**

Det råder idag stor osäkerhet om förhandlingsklausulers giltighet efter att förhandlingsordningarna har ändrats, vilket kan ge upphov till praktiska problem. Hyresnämnden ställer sig därför positiv till att det föreslås en regel som innebär att en hyresgäst ska vara bunden av förhandlingsöverenskommelser om hyra eller annat hyresvillkor som träffas på grundval av en förhandlingsordning som ersatt den tidigare förhandlingsordningen. Det kan dock ifrågasättas om den föreslagna lagändringen ensamt leder till den eftersträvade slutsatsen mot bakgrund av att det i flertalet förhandlingsklausuler, som hyresgästerna och hyresvärdarna är bundna av, talas om överenskommelser på grundval av gällande förhandlingsordningar.

### **Verkan av en rekommendation (avsnitt 5.12)**

I promemorian anges att en part som vägrar att följa skiljemannens rekommendation bör vara skadeståndsskyldig gentemot motparten samt att detta torde följa av allmänna kontraktsrättsliga regler men tydliggöras i lag. I förslaget till 12 § andra stycket anges därför att en part som inte medverkar till att rekommendationen omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten skada som uppstår till följd av detta. Resonemanget är huvudsakligen korrekt om hyresgästorganisationen vägrar att medverka. Då lider hyresvärdarna skada i form av uteblivna hyresintäkter. Om

hyresvärden vägrar är det dock svårt att se hur hyresgästorganisationen, som till skillnad från de enskilda hyresgästerna är part i förhandlingsordningen, skulle kunna lida någon skada. Det kommer således inte att finnas någon sanktion mot den hyresvärd som vägrar att följa en skiljemans rekommendation om sänkt hyra. Det kan också tänkas att en hyresgästorganisation som vägrar att följa en skiljemans rekommendation i en skadestandsprocess kommer att hävda att den nya hyran som skiljemannen rekommenderat överstiger bruksvärdeshyran och att skadestånd därför inte ska utgå med hela mellanskillnaden. För att bestämmelsen ska ges avsedd effekt bör den därför kompletteras med någon annan sanktion.

### **Hyresnämndens prövning av en förhandlingsordning (avsnitt 5.12)**

I betänkandet anges att det inte kan uteslutas att hyresnämnden om en förhandlingsordning har sagts upp med hänvisning till att motparten har vägrat att gå med på en förlängning gör bedömningen att det inte är skäligt att den part som har vägrat att gå med på tvistlösningen ska ha rätt till en förhandlingsordning och att förhandlingsordningen i sådant fall upphör att gälla även om det i flera avseenden framstår som en mindre önskvärd ordning för såväl hyresvärden som hyresgästorganisationen. Mot bakgrund av att avsikten är att tvistlösningsförfarandet ska vara frivilligt bör detta undvikas eftersom det i praktiken skulle innebära att en hyresvärd som vill ha en förhandlingsordning blir tvingad att gå med på en tvistlösningsbestämmelse. Det bör därför av lagen klart framgå att det aldrig är skäligt att mot någon parts vilja införa en bestämmelse om tvistlösning eller att neka någon en förhandlingsordning baserat på att parten inte vill att det ska finnas en bestämmelse om tvistlösning.

### **Konstruktionen och den nya lagens namn**

Den föreslagna regleringen är svåröverskådlig och svårtillgänglig och konstruktionen bör därför ses över. Även den föreslagna nya lagens namn bör ses över. Ett bättre namn på den nya lagen är lag om skiljeförfarande vid kollektiva hyrestvister.

---

I handläggningen av detta yttrande har tf. lagmannen Eva-Lotta Johansson, hyresråden Hans G. Johansson och Anders Gustavsson samt rådmannen Bo Lundborg deltagit.

Eva-Lotta Johansson