

Myndighetschef

Johan Rosén, johan.rosen@dom.se

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

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm (nämnden) har tagit del av Hyres- och arrendenämnden i Jönköpings remissvar (se bilaga 1) och kan med något undantag som kommer att redovisas i det följande instämman i de synpunkter som framförs där. Därutöver har nämnden följande synpunkter på förslagen i promemorian.

Enligt vad som föreslås i promemorian ska den särskilda skiljemannen besluta om en rekommendation som parterna åtagit sig att omsätta i en förhandlingsöverenskommelse, ett åtagande som enligt förslaget ska vara skadeståndssanktionerat. Det framgår också av förslaget att parterna i en sådan förhandlingsöverenskommelse ska kunna beakta andra faktorer än de som den särskilda skiljemannen har beaktat. T.ex. torde det vara möjligt att i det skedet komma överens om att göra anpassningar till bruksvärde.

Det leder till att det framstår som oklart hur man ska se på sådana förhandlingsöverenskommelser som har sin grund i en rekommendation från en särskild skiljeman vid tillämpningen av bestämmelsen i 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken. Det gäller både sådana förhandlingsöverenskommelser som endast avser årliga höjningar och sådana blandade överenskommelser som nyss beskrivits. Frågan har överhuvudtaget inte berörts i promemorian. Enligt nämnden är det mycket angeläget att den blir föremål för noggranna överväganden i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Både från ett principiellt perspektiv och från rent praktiska utgångspunkter.

Nämnden instämmer i vad Hyres- och arrendenämnden i Jönköping anfört i fråga om svårigheterna med ”blandade” förhandlingar. Nämnden vill i det sammanhanget peka på att det med förslaget även

finns en risk för parallella hyresförhandlingar med efterföljande parallella skiljeförfaranden och ärenden i hyresnämnd avseende samma fastighet eller fastigheter. Hur sådana parallella förhandlingar och förfaranden påverkar effektiviteten i hyresförhandlingarna och systemet för hyressättning i stort bör, enligt nämnden, bli föremål för fördjupade överväganden i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Nämnden ställer sig vidare tveksam till den bedömning som görs i promemorian om att det torde bli fråga om 50–200 ärenden om utseende av särskilda skiljemän per år i landets hyresnämnder. Det finns, enligt nämnden, en klar risk för att det kan bli fråga om betydligt fler ärenden. Nämnden har dessutom svårt att se att det skulle komma att utbildas en klar och enhetlig praxis utifrån de beslut om rekommendationer som de särskilda skiljemännen fattar som skulle leda till att antal ärenden minskar efter några år. Som förslagen är utformade torde det i allmänhet komma att vara fråga om rena in casu avgöranden.

Nämnden kan också konstatera att det enligt förslaget i promemorian är en begränsad krets av personer som kan komma i fråga för uppdraget som särskild skiljeman. Det torde röra sig om drygt 30 personer i landet som har de kvalifikationer och erfarenheter som ska krävas för att kunna utses till särskild skiljeman. Av dessa personer torde inte alla vara intresserade av uppdraget och några kanske inte heller är lämpliga. Det gäller inte minst med hänsyn till att det många gånger torde vara fråga om ett extrauppdrag som måste utföras vid sidan om det ordinarie arbetet. I vart fall är arbetsbelastningen vid nämnden sådan att ett hyresråd hos oss inte kommer att kunna hantera uppdraget som särskild skiljeman under den ordinarie arbetstiden. Mot den nu angivna bakgrunden finns det, enligt nämnden, en stor risk för att det i vissa fall inte kommer att vara möjligt att utse någon särskild skiljeman. Det gäller inte minst i ljuset av att dessa ärenden torde komma in till hyresnämnderna under ungefär samma tidsperiod på året.

Att det kommer att vara fråga om en begränsad krets av personer, som i de flesta fall är eller har varit hyresråd, som ska utses till särskilda skiljemän eller entledigas från ett sådant uppdrag av hyresnämnderna, dvs. av andra hyresråd, reser frågor om jäv. Det diskuteras inte heller i promemorian. Även den frågan bör bli föremål för fördjupade överväganden i det fortsatta lagstiftningsarbetet. I det sammanhanget bör också i författningskommentaren redovisas hur man ska hantera

den situationen att parterna lämnar olika förslag på vem som ska utses till särskild skiljeman. Vad som nu sagts i fråga om jäv innebär att det, enligt nämnden, inte är lämpligt att den särskilda skiljemannens arvode ska fastställas av hyresnämnden på sätt Hyres- och arrendenämnden i Jönköping förordat. I den delen ansluter sig nämnden till vad som föreslås i promemorian.

När det gäller de särskilda skiljemännens ersättning anser nämnden att det är olämpligt att på sätt som görs i promemorian motivedes ange vad som skulle kunna utgöra en skälig ersättning genom att hänvisa till timkostnadsnormen för rättshjälpsbiträden. Med hänsyn till vad som nyss sagts om att det är en begränsad krets av personer med särskilda kvalifikationer och erfarenheter som ska utföra arbetet som särskild skiljeman vid sidan om det ordinarie arbetet torde det krävas en högre ersättning än den som följer av timkostnadsnormen för att få tillräckligt många personer intresserade av att åta sig uppdraget. Det gäller inte minst med hänsyn till att tillgången av lämpliga personer kan komma att bli en trång sektor.

Nämnden bedömer vidare att konsekvenserna av förslagen, för nämndens vidkommande, kommer att bli större än vad som anges i promemorians konsekvensbeskrivning. Som redan nämnts befarar nämnden att antalet ärenden om utseende av särskild skiljeman som kommer in till landets hyresnämnder varje år kan komma att överstiga den bedömning som görs i promemorian. Nämnden bedömer också att den föreslagna nya skadestandsregeln i 27 § första stycket 1 hyresförhandlingslagen kommer att leda till ett förhållandevis stort antal nya ärenden. De bedömningar som görs i promemorian om tidsåtgången för ärendenas hantering i landets hyresnämnder och för den särskilda skiljemannens arbete framstår som väl optimistiska. Samma sak gäller de positiva konsekvenserna av förslagen som redovisas i promemorian.

Vad som nu sagts gäller särskilt mot bakgrund av att det i promemorian föreslås att hyresnämnderna på begäran ska medla mellan parterna såvitt avser själva sakfrågan, dvs. om de årliga hyreshöjningarna, redan i ärendet om utseende av en särskild skiljeman. Nämnden har förståelse för att en sådan ordning är väl förenlig med hyresnämndernas allmänna uppdrag att medla i alla tvister. I praktiken skulle det dock vara mycket resurskrävande och det är svårt att se behovet av en sådan medling när medling även ska kunna ske inom ramen för skiljeförfarandet. Att medla i

förtursärenden av det här slaget kommer att dra stora resurser och gå ut över nämndens övriga verksamhet. Det gäller särskilt med hänsyn till att ärenden om utseende av särskild skiljeman, enligt den tidslinje som redovisas i promemorian, förväntas komma in till hyresnämnderna under december månad. Nämnden arbetar sedan länge hårt med att komma till rätta med en besvärlig balanssituation och långa omloppstider och det är ytterst viktigt för oss att vi kan lägga våra resurser där det ger som störst verksamhetsnytta.

Avslutningsvis instämmer nämnden i vad som sägs i promemorian om att det bör tas fram en lista över personer som kan komma i fråga för uppdraget som särskild skiljeman. Nämnden vill dock peka på att behovet av en sådan lista sannolikt är än större när det gäller personer som kan förordnas som ekonomiska experter.

I övrigt har hyresnämnden, utifrån de intressen som nämnden har att bevaka, inga synpunkter på de lagförslag som promemorian lägger fram.

Detta yttrande har beslutats i samråd med hyresråden Jonas Alberg, Emma Cardell, Anna-Karin Larsson, Per Lindblom, Vanja Lycke, Eva Lärfars Persson, Eva Reldén, Agneta Staff och Cecilia Tallkvist med gruppjuristen Suhae Roland som föredragande.

Johan Rosén

Suhae Roland

Hyresråd och myndighetschef