

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

Hyresnämnden behandlar promemorians förslag i tre delar, dels förslaget till nytt tvistlösningsförfarande, dels förslaget till ändringar i reglerna för kollektiva hyresförhandlingar och dels några avslutande synpunkter på förslaget i stort.

Förkortningar i texten: HKHL, förslaget till lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister. HFL, hyresförhandlingslagen. LAH, lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

A. TVISTLÖSNINGSFÖRFARANDE

HKHL samt 5 §, 7 §, 23 a §, 23 b §, 23 c §, 23 d § 1 st. och 2 st. 2 meningen och 31 § HFL och 4 §, 15 b § och 15 c § LAH.

1. Inledning av förfarandet

Enligt förslaget krävs för tillämpning av skiljeförfarandet att parterna är överens om det genom ett villkor i förhandlingsordningen.

Hyresnämnden uppfattar det som att ett sådant villkor inte kan införas av hyresnämnden i ett ärende om införande av förhandlingsordning eller förlängning av förhandlingsordning (jfr. 11 § respektive 13 § tredje stycket HFL).

Däremot framgår inte vilka möjligheter en part har att senare få ett sådant villkor borttaget ur förhandlingsordningen. Med hänsyn till att villkoret bygger på parternas fria val bör en rimlig tolkning vara att en part ensidigt och utan angivande av skäl kan välja bort ett sådant villkor. Parten torde dock behöva iaktta reglerna om uppsägning av förhandlingsordningen. Frågan bör belysas närmare i det fortsatta arbetet med förslaget.

Kollektiva hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen sker för allt från ett tiotal lägenheter upp till 30 000 lägenheter eller ännu fler. Det är inte ovanligt att kollektiva förhandlingar strandas för något tiotal lägenheter eller upp till något hundratal och hänskjuts till hyresnämnden för prövning. Sådana ärenden vållar inga problem för nämnden att hantera. Ett särskilt tvistlösningsförfarande synes vara mest motiverat för större förhandlingar. Frågan huruvida det finns anledning att se olika på behovet av den nya tvistlösningen för små och stora förhandlingar synes inte ha behandlats i promemorian.

I förslaget ingår en ny bestämmelse i 15 b § femte stycket LAH om möjlighet för parterna att i ansökningsärendet till hyresnämnden begära att nämnden ska medla mellan parterna. Där anges också att medlingssammanträde inte är offentligt. Med hänsyn till den nuvarande bestämmelsen i 12 b § samma lag bör behovet av den föreslagna bestämmelsen just i denna del förtydligas.

2. Skiljemannens behörighet

Skiljemannen är enligt förslaget endast behörig att pröva tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten. Hyresnämnden avfärdar inte denna avgränsning, men är ändå tveksam till en sådan lösning.

De fall som förs vidare till hyresnämnden för prövning visar att strandningar ofta beror på en blandning av oenighet om ökningen av det samlade hyresuttaget och fördelningen av ökningen inom det aktuella lägenhetsbeståndet. Det kan gälla strandningar som gällt omfördelning av hyrorna efter exempelvis läget på orten eller förvaltningskvaliteten.

Särskilt vid mindre förhandlingar, gällande från något tiotal lägenheter upp till ett par hundra, synes strandade s.k. årsförhandlingar relativt ofta bero på en blandning av frågor om kostnadsutvecklingen och skilda uppfattningar om bruksvärdesfaktorer. Hyresnämnden ser därför svårigheter med en strikt avgränsning av vilka faktorer skiljemannens prövning får avse.

3. Förfarandet hos skiljemannen

Skiljemannen har enligt 13 § HKHL rätt till skälig ersättning för uppdraget från parterna. Lagförslaget innehåller emellertid inga regler om prövning av ersättningens skälighet. Tvist om ersättningen förutsätts i stället komma att prövas i tvistemål vid allmän domstol.

Hyresnämnden anser att ersättningsfrågan bör kunna prövas på ett ändamålsenligt sätt i enklare former efter avslutat skiljeförfarande, förslagsvis av hyresnämnd. Risken är att uppdraget som skiljeman kan framstå som mindre attraktivt om skiljemannen skulle vara tvungen att stämma parterna i domstol. Prövningen torde kunna ske på liknande sätt som när nämnden fastställer arvode åt förvaltare vid tvångsförvaltning.

4. Omsättning av rekommendationen

Förslaget innebär att parterna inom fjorton dagar ska omsätta skiljemannens rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse. Om den ena parten inte medverkar till förhandlingsöverenskommelsen blir den parten skadeståndsskyldig mot den andra parten.

Hyresnämnden ifrågasätter varför skadestånd vid vägran att omsätta rekommendationen till förhandlingsklausul ska prövas i allmän domstol och inte i hyresnämnd. Parterna bör kunna få tillgång till det snabbare och enklare förfarandet som hyresnämnden innebär. Regler om prövningen i hyresnämnd bör kunna utformas efter mönster från reglerna för skadestånd enligt HFL.

Vidare framgår inte hur bedömningen ska göras av skadeståndets storlek om hyresvärden vägrar medverka till att rekommendationen omsätts i en förhandlingsöverenskommelse. Hyresgästorganisationen torde knappast kunna anses lida en ekonomisk skada. Enligt hyresnämnden bör man reglera detta skadestånd på liknande sätt som skadestånd enligt HFL. I så fall kan både den hjälpregel som finns i nuvarande 28 § första stycket och den föreslagna regeln om minimiskadestånd i paragrafens nya andra stycke tillämpas. Detta innebär att även ideellt skadestånd kan fastställas. Bestämmelserna behöver i så fall anpassas för en tillämpning vid överträdelse av 12 § HKHL.

5. Avslutning av förfarandet

När skiljemannens uppdrag är slutfört kan förhandlingen avslutas, se föreslagna 23 d § HFL. Detta torde innebära att hyresvärdens vägran att medverka till förhandlingsöverenskommelse inte hindrar att hyresvärden därefter kommer överens med enskilda hyresgäster om en högre hyra än den som skulle ha gällt enligt rekommendationen. Situationen behöver beskrivas närmare.

6. Övriga förslag

Hyresnämnden har inga synpunkter på förslaget i övrigt.

B. ÄNDRINGAR I HYRESFÖRHANDLINGSLAGEN

2 §, 15 §, 23 d § 2 st. 1 meningen, 27 § och 28 § HFL.

1. Tidsfrister för parterna

Förslaget enligt 23 d § andra stycket första meningen innebär att en förhandling om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten som huvudregel inte kan avslutas förrän fyra månader efter förhandlingsframställning.

Bestämmelsen synes enligt sin lydelse komma att gälla även vid förhandling enligt sådan förhandlingsordning som saknar villkor om skiljeförfarande. Även part som vill stranda en sådan förhandling måste alltså vänta in fyramånadersgränsen. Detta förhållande bör beröras särskilt i kommentaren.

Hyresnämnden vill då också återkomma till vad som ovan tagits upp om svårigheten att dela upp en förhandling i sådan hyreshöjning som krävs för den ekonomiska utvecklingen och sådan som utgör en anpassning till bruksvärde. En fråga specifikt med anledning av den nu aktuella bestämmelsen är huruvida en sådan ”blandad” förhandling faller utanför bestämmelsen.

2. Övriga förslag

Hyresnämnden har inga synpunkter på förslagen i övrigt.

C. ALLMÄNT OM FÖRSLAGEN

Hyresnämnden anser att ett bättre namn på den nya lagen vore lag om skiljeförfarande vid kollektiva hyrestvister.

Vidare anser hyresnämnden att konstruktionen av reglerna för den nya tvistlösningen är svåröverskådlig. Det vore bättre att bara ha en kortare bestämmelse i HFL som anger möjligheten för parterna att i förhandlingsordningen avtala om tillämpning av den särskilda tvistlösningen. I övrigt bör reglerna för tvistlösningen samlas i den särskilda lagen. Med den nuvarande fördelningen av bestämmelserna mellan de båda lagarna måste man läsa lagarna parallellt med varandra.

Vidare behöver författningsförslagen generellt ses över språkligt och redaktionellt.

I detta yttrande har lagmannen Karin Nacke samt hyresråden Cecilia Isgren och Carl Olof Nilsson Öhrnell deltagit.

Karin Nacke

Cecilia Isgren

Carl Olof Nilsson Öhrnell