

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
associationsrätt  
103 33 Stockholm

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

(Ju 2021/02739)

### **Inledning**

Svea hovrätt har granskat förslagen utifrån de utgångspunkter som domstolen har att beakta. Utredaren har gjort ett mycket bra arbete med att beskriva gällande rätt och lämna förslag för att genomföra sitt uppdrag. Hovrätten har följande synpunkter.

### **Ett mer sammansatt system**

Utredaren gör bedömningen att de årliga hyresförhandlingarna behöver effektiviseras och att det därför bör införas ett tvistlösningsförfarande (s. 106 f.). De överväganden som görs om utformningen av det nya förfarandet framstår i stora delar som välgrundade. Det förefaller också vara efterfrågat av hyresmarknadens parter, vilket talar för att det föreslagna förfarandet kan få ett praktiskt genomslag och avsedd nytta.

Förslagen medför dock att regelverket kring hyra blir mer komplicerat, vilket framstår som en nackdel. För framför allt hyresgäster kan förslagen väntas göra det svårare att orientera sig om vad som gäller för deras hyresförhållande och överblicka för- och nackdelar med ett visst avtal med hyresvärderna. Den bilden förstärks av att, utöver den nya ordningen, nya begrepp introduceras.

## Hur tvister löses

I förslaget till lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister lämnas en förhållandevis noggrann reglering av handläggningen av det som benämns kollektiva hyrestvister. Hur frågan ska lösas i sak behandlas dock rudimentärt och ingick heller inte i utredarens uppdrag (s. 176). Hovrätten har inga synpunkter på frågan om hur hyrans storlek ska regleras. Det finns dock skäl att överväga om det är en ändamålsenlig ordning med en reglerad tvistlösning av en fråga som i realiteten inte behandlas i sak i lagtexten (jfr 12 kap. 57 a § jordabalken om lokaler). Det gäller särskilt som avsikten får förmodas vara att så många som möjligt av fastigheterna inom det privata beståndet ska omfattas och avgörandet i princip ska vara bindande för parterna (12 §). Det finns goda skäl att, såsom utredaren föreslår, ge parterna en möjlighet att komma överens om hur hyrans justering ska prövas. Om så sker i stor utsträckning får frågan mindre praktisk betydelse.

Den behandling av den materiella frågan som ändå föreslås återfinns i 9 § i den föreslagna lagen. Den ger en begränsad ledning för en skiljeman. Det sägs bl.a. att frågan, om parterna inte kommit överens om annat, ska lösas utifrån de omständigheter som parterna åberopat. Det är svårt att med ledning av lagtexten bilda sig en uppfattning om vad detta närmare innebär och även vad skillnaden är mot ett avgörande i enlighet med de omständigheter och principer som parterna kommit överens om (9 § andra stycket).

I författningskommentaren anges att utgångspunkten är vad två kloka avtalsparter skulle ha kommit överens om, om de ingått ett avtal (s. 198). Utredarens föreslagna lösning i denna del framstår som bra med tanke på att det inte ingick i uppdraget att föreslå en materiell regel. Det som sägs har dock karaktären av en princip, eller en metod, snarare än en rättsregel och har karaktären av underlag för en medling. Det kan därför ifrågasättas om den vägledning som ges är tillräcklig för att undvika godtyckliga avgöranden (jfr s. 195) och vad som krävs för att en rekommendation ska gå huvudsakligen i ena partens favör. Det kan tilläggas att det är svårt att avgöra vilka faktorer som skiljemannen kan tillmäta betydelse och vilka överväganden som han eller hon kan göra utifrån det sagda (jfr s. 138). Frågan kan väntas bli svårbedömd om parterna åberopar olika underlag till stöd för sitt yrkande. Det kan också väntas försvåra att en användbar praxis utbildas.

En annan aspekt är hur det sagda förhåller sig till att en ekonomisk expert som utgångspunkt ska biträda skiljemannen (s. 189). Det finns skäl att överväga ytterligare hur den ekonomiska expertisen förhåller sig till hur tvisten löses i sak.

Det finns också skäl att ta upp förhållandet till förslaget om en ny 23 a § hyresförhandlingslagen. Den talar om tvister om hyran med anledning av den ekonomiska utvecklingen på orten. Det framstår enligt sin ordalydelse som en mer preciserad regel om det materiella innehållet än den som finns i den föreslagna 9 § i den nya lagen (jfr s. 198). Detta kan ifrågasättas enligt hovrättens mening.

### **Några synpunkter på förslaget till lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister**

Man kan ha olika syn på hur detaljerad en reglering bör vara av ett förfarande som i grund och botten har privaträttsliga verkningar och där lagstiftaren inte tillhandahåller någon egentlig materiell regel. En fördel med förslaget som det ser ut är att det är lätt för parterna att överblicka vilka konsekvenser en skiljeklausul får. Den föreslagna regleringen kan också väntas ha ett praktiskt värde för en skiljeman. Hovrätten anser också att förfarandet i allt väsentligt fått en ändamålsenlig utformning.

Med detta sagt finns det skäl att överväga i vilken utsträckning parterna ska vara bundna av de formella regler som föreslås och om huvudregeln bör vara att lagen är tvingande (1 § tredje stycket).

Det kan diskuteras om det finns skäl att villkora möjligheten att handlägga tvister gemensamt av att de avser samma ort då begreppet kan vara svårt att avgränsa (jfr 7 §). Begreppet ort är inte synonymt med kommun utan kan avgränsas av förutsättningar för den lokala marknaden. I och med att det i lagen inte heller sägs att det är utvecklingen på orten som styr avgörandet i sak utan de omständigheter som åberopas kan det vidare ifrågasättas om denna begränsning behövs. Det kan i sammanhanget noteras att utredaren utgår från en bred definition av uttrycket tvist vilket kan leda till att fastigheter i olika orter i rättslig mening ingår i en och samma tvist (jfr s. 193). Vägledande för frågor om handläggning bör i många fall kunna vara kravet på snabb handläggning (se 4 § och 8 § tredje stycket) i stället för formella begränsningar.

I förslaget till 8 § första stycket bör övervägas att slopa orden ”beslut om”. Det torde räcka med att ange att den särskilda skiljemannen avgör en tvist genom en rekommendation till parterna.

Utgångspunkten är att det föreslagna förfarandet endast omfattar tvister om årliga hyreshöjningar (9 § tredje stycket). Det framstår som naturligt av de skäl som utredaren redogjort för (s. 130 f.). Det kan ändå diskuteras om

skiljemannen ska avstå från att pröva en annan fråga på grund av bristande behörighet, om båda parter vill ha den prövad. I dag finns det inget som hindrar att parter vänder sig till någon lämplig person för att få en tvistig fråga löst på ett liknande sätt. Det vore också bra med ett klargörande av vad följderna blir av att en fråga som inte ingår i behörigheten prövats av skiljemannen.

Huvudregeln enligt förslaget är att skiljemannens avgörande är bindande (12 §), vilket normalt får antas bli fallet. Enligt hovrättens mening kan det då sättas ifråga om skiljemannens avgörande lämpligen bör benämnas rekommendation. I fråga om lokaler talas om yttrande och det bör övervägas om inte samma benämning ska användas här.

En rekommendation kan inte överklagas (10 §) vilket får anses naturligt. I författningskommentaren förtydligas att den inte heller kan klandras (s. 200) vilket är befogat. I lagen om skiljeförfarande talas dock om ogiltighet och klander av skiljedom, inte överklagande (se 33 och 34 §§ nämnda lag). Det finns därför skäl att se över lagtexten.

Utredarens uppdrag har varit att föreslå ett oberoende skiljeförfarande för en fråga om hur hyran ska justeras. Det förekommer att parter i långvariga avtal kommer överens om en mekanism för ändring eller komplettering av avtalet som ytterst fullgörs av en skiljeman, om parterna inte kommer överens. I någon mening fungerar det föreslagna förfarandet på ett liknande sätt. Det kan dock konstateras att förfarandet saknar flera av de karakteristika som ett skiljeförfarande har. I själva verket är det något annat än ett skiljeförfarande som föreslås, närmast ett slags kvalificerad medling. Hovrätten förstår att terminologin använts av utredaren med tanke på det givna uppdraget men ifrågasätter ändå varför så ska ske. I anslutning till det kan noteras att det genomgående talas om tvist (i 7 § dock skiljeförfarande) och att lagens rubrik talar om kollektiva hyrestvister. I fråga om lokaler används exempelvis begreppet medling, även när parterna är oense om frågan om marknadshyra eller en ersättningslokal och den blir föremål för yttrande från hyresnämnden (jfr även 23 a § hyresförhandlingslagen där det talas om tvist).

I 9 § första stycket i den föreslagna lagen anges att en ändrad hyresnivå ska gälla från den tidpunkt som part yrkat i begäran om förhandling. Om parterna är överens om det eller om det finns särskilda skäl får skiljemannen besluta om en annan tidpunkt. Hovrätten anser att utformningen av bestämmelsen stämmer mindre väl överens både med att det som beslutas benämns rekommendation och att denna ska omsättas av parterna i en förhandlingsöverenskommelse (11 §).

## Förslag på ändringar i hyresförhandlingslagen

Det föreslås ett tillägg till definitionen av en förhandlingsklausul i 2 § hyresförhandlingslagen. Syftet är att klargöra att en hyresgäst är bunden även av en förhandlingsordning som ersätter en förhandlingsordning som gällde när hyresavtalet ingicks (s. 153). I och med att 2 § är en definition av en förhandlingsklausul kan ifrågasättas om den effekten uppnås genom den föreslagna ändringen. Det avgörande bör ändå vara hur en förhandlingsklausul är formulerad i hyresavtalet.

I 7 § görs ett tillägg som behandlar skiljeklausuler. Den föreslagna utformningen ger intryck av att de uppräknade frågorna, till skillnad från vad som är fallet i dag, alltid ska behandlas i en förhandlingsordning, dvs. oavsett om det görs ett undantag från t.ex. 5 § andra stycket. Det vore önskvärt med ett klargörande om så är fallet.

I fråga om den nya föreslagna bestämmelsen i 23 a § anser hovrätten som framgår ovan att det finns skäl att överväga om den ekonomisk utvecklingen på orten är en lämplig benämning. Det ger intryck av att vara en materiell regel (jfr 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken där det för en liknande situation talas om den allmänna hyresutvecklingen på orten). Det kan ifrågasättas om kvalificeringen till en ort behövs, även om hyresförhandlingar ofta förs lokalt. Det beror på att någon materiell regel inte föreslås och det därför kan förekomma att även andra förhållanden än den ekonomiska utvecklingen på orten får betydelse i enskilda fall. Det framstår också som oklart om skiljemannen är obehörig att pröva tvisten om parterna valt att fästa vikt vid annat än den ekonomiska utvecklingen på orten (jfr 9 § förslaget till ny lag).

De nya paragrafer som föreslås innehåller bestämmelser av närmast processuell karaktär. Hyresförhandlingslagen innehåller redan i dag förvisso ett antal bestämmelser om hyresnämnden (se t.ex. 24 §). Det kan inte desto mindre ifrågasättas om inte flera av de bestämmelser som föreslås i 23 a–23 d §§ lämpligen bör placeras i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

-----

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Thomas Edling, föredragande.

Kenneth Nordlander

Thomas Edling