

Stockholm den 15 oktober 2021

R-2021/1418

Till Justitiedepartementet

Ju2021/02739

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 16 juli 2021 beretts tillfälle att avge yttrande över departementspromemorian Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (Ds 2021:23).

Sammanfattning

Advokatsamfundet ställer sig positivt till att det tillskapas ett tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister vad avser de årliga hyresjusteringarna med hänsyn till den samhällsekonomiska utvecklingen. Nuvarande ordning, där det saknas möjlighet att vid en bruksvärdesprövning ta hänsyn till den samhällsekonomiska utvecklingen på orten och där sanktioner mot olika former av obstruerande mot de kollektiva hyresförhandlingarna är mer eller mindre tandlösa, är inte tillfredsställande.

Advokatsamfundet anser att en reglering enligt förslaget i promemorian är att föredra framför nuvarande ordning, men samfundet har samtidigt synpunkter på förslaget enligt vad som närmare utvecklas nedan.

Bakgrund samt uppdraget och dess omfattning

Det saknas ett tvistlösningsförfarande för de kollektiva (och individuella) förhandlingarna om de årliga hyresjusteringarna i det privata beståndet.



Såsom framgår av promemorian hanterar bruksvärdessystemet endast relationen mellan hyror för olika lägenheter. Däremot hanterar systemet inte hur hyror ska utvecklas över tid när väl relationen mellan lägenheterna är bestämd. Hyresnämnden och Svea hovrätt har alltså inte möjlighet att vid en bruksvärdesprövning ta hänsyn till den samhällsekonomiska utvecklingen på orten där bostadsbeståndet är beläget.

Kollektiva (och individuella) hyresförhandlingar förs därför normalt årligen för att justera hyror i enlighet med den samhällsekonomiska utvecklingen på den aktuella orten. Det förekommer förvisso att avtal träffas för längre tid än ett år, i sådana fall normalt för två år. Fortsättningsvis benämns förhandlingarna endast de kollektiva förhandlingarna eller förhandlingarna, som därmed även innefattar de individuella hyresförhandlingarna.

Avsaknaden av ett tvistlösningsförfarande för de kollektiva förhandlingarna har medfört utdragna och kostnadskrävande förhandlingar, där Hyresgästföreningen i praktiken har en vetorätt mot hyreshöjningar med anledning av den samhällsekonomiska utvecklingen och, omvänt, hyresvärden i praktiken har en vetorätt mot hyressänkningar med anledning av den samhällsekonomiska utvecklingen. Det senare förhållandet torde dock vara av mindre praktisk betydelse.

Utredaren har, inom den relativt snäva ramen för direktiven för uppdraget, haft i uppdrag att lämna förslag på (i) hur de kollektiva hyresförhandlingarna kan effektiviseras, (ii) ett oberoende skiljeförfarande för de återkommande (årliga) hyresförhandlingarna om justering av hyresnivån, (iii) lämpliga tidsfrister för hyresförhandlingarna, samt att (iv) utreda och föreslå ekonomiska sanktioner för det fall tidsfristerna inte hålls och att (v) lämna förslag till de författningsändringar eller andra åtgärder som övervägandena ger anledning till. I utredarens uppdrag har dock inte ingått att lämna förslag som innebär att en tvist om den årliga ökningen ska prövas av en myndighet, såsom av en hyresnämnd, eller lämna förslag på en materiell regel om hur den årliga ändringen av hyran ska bestämmas.

Utredarens förslag innebär, förenklat uttryckt, att det införs ett oberoende tvistlösningsförfarande för de årliga hyresförhandlingarna, förutsatt att de förhandlande parterna i en förhandlingsordning avtalat härom. Om parterna inte kommer överens om den årliga hyresändringen ska hyresnämnden på en parts begäran, inom vissa föreslagna tidsfrister, utse en särskild skiljeman som ska avgöra



tvisten. Den särskilde skiljemannen ska vara behörig att pröva en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten, dock inte bruksvärdesfaktorer eller tvister om presumtionshyra eller ändring av presumtionshyra. Tvisten ska avgöras genom beslut om rekommendation från den särskilda skiljemannen, en rekommendation som inte får överklagas eller klandras. Parterna ska omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse. Om part vägrar att medverka till att omsätta den särskilda skiljemannens rekommendation ska den parten vara skadeståndsskyldig gentemot motparten. Skadeståndet ska motsvara det positiva kontraktsintresset, dvs. motsvarande den intäktsförlust som hyresvärden drabbas av till följd av att hyresvärden inte kan ta ut hyra av hyresgästerna enligt rekommendationen och vice versa om rekommendationen resulterar i ett förslag till hyressänkning. Kostnaderna för den särskilda skiljemannen ska fördelas lika mellan parterna, oavsett innehållet i rekommendationen.

Synpunkter

Även om ramen för direktiven förhindrat utredaren från att föreslå hyresnämnden som organ för att lösa aktuella tvister, är Advokatsamfundet av inställningen att hyresnämnden ska vara det organ som löser kollektiva hyrestvister, givet att hyresnämnderna ges tillräckliga resurser. Hyresnämnden, med sina partsledamöter, besitter en stor kompetens när det gäller hyressättningen och den samhällsekonomiska utvecklingen på orten och hyresnämnden borde därför vara det naturliga organet att även lösa kollektiva hyrestvister.

Om hyresnämnden ska vara organ för tvistelösning är den fråga som inställer sig om ett beslut från hyresnämnden ska kunna överklagas till Svea hovrätt. Frågan kan möjligen besvaras på olika sätt beroende på om tvistelösningsförfarandet ska vara baserat på frivillighet, såsom utredaren föreslår, eller om lagstiftaren skulle överväga möjligheten att tvångsvis införa någon form av motsvarande bestämmelser. Eftersom förslaget i promemorian vilar på frivillighet genom bestämmelse i förhandlingsordning ser Advokatsamfundet inga problem med att ett beslut från hyresnämnden inte kan överklagas, liksom en rekommendation från skiljemannen inte kan överklagas.

Då det inte legat inom ramen för utredarens direktiv att föreslå hyresnämnden som organ för tvistelösning, går Advokatsamfundet inte närmare in på överväganden runt tvångsvisa bestämmelser runt tvistelösning för kollektiva hyrestvister.



Advokatsamfundet nöjer sig med att konstatera att den föreslagna ordningen förutsätter avtal avseende kollektiva förhandlingar och att promemorian därmed inte levererar något förslag till lösning vad avser individuella förhandlingar.

Utredaren har i promemorian (s. 156 ff.) tagit upp frågan om eventuella konsekvenser om någondera parten inte vill träffa avtal (förhandlingsordning) om utseende av särskild skiljeman. Utredaren anger att det inte kan uteslutas att hyresnämnden i sådana fall gör bedömningen att den part som vägrat införande av en klausul om tvistelösning inte ska ha rätt till förhandlingsordning. Med hänsyn till den normala samhällsekonomiska utvecklingen torde det vara Hyresgästföreningen som rent teoretiskt har störst intresse av att vägra införande av en klausul om tvistelösning eller att kräva någon form av kompensation härför (utredaren förutsätter att kostnaden för Hyresgästföreningen ryms inom befintlig förhandlingsersättning; promemorian, s. 179 f). Det borde därför vara en grund för att säga upp och vägra förlängning av en förhandlingsordning om Hyresgästföreningen vägrar införande av en klausul om tvistelösning eller kräver annan kompensation härför. Samtidigt förefaller det påtryckningsmedlet som närmast tandlöst, särskilt för en fastighetsägare med ett större bestånd som får extremt svårt att hantera individuella förhandlingar med alla hyresgäster i beståndet. Det är en brist enligt Advokatsamfundet att utredaren inte även har övervägt andra sanktioner vad avser det angivna förhållandet.

När det gäller fördelningen av kostnader för den särskilda skiljemannen och en eventuell ekonomisk expert som biträder skiljemannen anser Advokatsamfundet att det kan finnas anledning att överväga en fördelning av kostnaderna enligt principerna i 18 kap. rättegångsbalken. Ingen part bör ha möjlighet att åsamka motparten kostnader genom att obstruera mot ett av part framställt rimligt krav på höjning eller sänkning av hyran, baserat på den samhällsekonomiska utvecklingen på orten.

Skiljemannens behörighet är enligt utredarens förslag, utan närmare motivering, inskränkt till att inte kunna pröva frågor om presumtionshyra eller ändring av en presumtionshyra (se promemorian s. 132). Advokatsamfundet ser ingen anledning till att den särskilda skiljemannen inte ska kunna pröva frågor om presumtionshyra eller ändring av en presumtionshyra.

Eftersom en överenskommelse om presumtionshyra förutsätter en förhandlingsöverenskommelse, ges Hyresgästföreningen i praktiken en



bestämmanderätt över vilken presumtionshyra som kan utgå. Hyresvärden kan förvisso sätta egna inflyttningshyror om en överenskommelse inte kan träffas, men dessa inflyttningshyror kan prövas av hyresgäst vid en bruksvärdesprövning i hyresnämnden. Eftersom andra presumtionshyror inte kan utgöra jämförelse- eller bakgrundsmaterial vid en sådan prövning medför det att det i princip blir omöjligt för hyresvärden att visa att den av hyresvärden åsatta inflyttningshyran motsvarar bruksvärdet. Det vore därför angeläget att skiljemannens behörighet även borde innefatta att pröva frågor om presumtionshyra.

Ändring av en presumtionshyra, med den årliga höjningen, med anledning av den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, har en direkt koppling till den fråga utredaren vill att skiljemannen ska pröva enligt promemorian, varför det vore naturligt att låta skiljemannen även pröva sådan ändring.

Advokatsamfundet ställer sig positivt till föreslagna ekonomiska sanktioner, för det fall någondera parten inte accepterar skiljemannens rekommendation. Advokatsamfundet ställer sig samtidigt frågan hur Hyresgästföreningen kommer att hantera ett skadestånd för den händelse hyresvärden inte accepterar en av skiljemannen föreslagen sänkning av hyran. Kommer detta skadestånd oavkortat att komma samtliga hyresgäster till godo med lika andelar eller enbart medlemmar i Hyresgästföreningen?

Vad avser tidsfristerna delar Advokatsamfundet utredarens inställning att det är angeläget att skiljemannens arbete sker skyndsamt. När det gäller rätten att ansöka om att hyresnämnden ska utse en skiljeman anser Advokatsamfundet därför att det finns anledning att korta ner tiden avseende när ansökan tidigast får inges från tre till två månader efter att förhandlingsframställan kom motparten till del.

Advokatsamfundet ser det som självklart att, som utredarens förslag anger, skiljemannen måste motivera sin rekommendation. Rekommendationen ska bygga på den samhällsekonomiska utvecklingen på orten och då måste också skiljemannen kunna redogöra för och närmare utveckla skiljemannens syn på den utvecklingen. Det föreslagna systemet för tvistelösningsförfarandet bygger på att rekommendationen, utifrån den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, är väl underbyggd och motiverad. I annat fall skulle systemet för tvistelösning sakna trovärdighet och legitimitet.



När det gäller detta begrepp, dvs. den samhällsekonomiska utvecklingen på orten, anser utredaren att bl.a. kommunala avgifter och taxor ska vara faktorer som påverkar utvecklingen (se promemorian s. 129 n). Advokatsamfundet ser också positivt på att sådana faktorer ska anses påverka aktuell utveckling.

Skiljemanden kan, om parterna begär det, medla i ärendet. Skiljemanden kan också kalla parterna till ett sammanträde om det behövs. Även om förfarandet i huvudsak ska vara skriftligt, ser Advokatsamfundet det som positivt att skiljemanden även kan medla mellan parterna (se promemorian s. 136 och 192). Advokatsamfundet är dock av uppfattningen att medling bör ske även om endast en av parterna begär det. Även om en medling alltid kräver någon form av medverkan av båda parter, bör det fysiska mötet inte underskattas i dessa sammanhang. Enligt förslaget är det skiljemanden som avgör om parterna ska kallas till ett sammanträde. Advokatsamfundet är, mot bakgrund av det anförda, av uppfattning att om någon av parterna begär medling ska skiljemanden i sådana fall kalla parterna till ett sammanträde.

Advokatsamfundet delar utredarens bedömning att skiljemanden ska kunna handlägga flera ärenden på orten gemensamt, då det både är praktiskt och kostnadseffektivt. Ändringarna i hyresförhandlingslagen innebärande att nya hyreskontrakt inte ska behöva tecknas för att nya förhandlingsordningar ingås är naturligtvis en nödvändig bestämmelse att införa.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander