

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

E-post: ju.L1@regeringskansliet.se

## Remissyttrande

### Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Er ref: Ju2017/03853/L!

Vårt diarienummer: R-899-2017

*Svensk Handel, som är handelsföretagens intresseorganisation och företräder 11 000 små, medelstora och stora företag med nära 300 000 medarbetare, får med anledning av remissen anförda följande.*

Svensk Handel har beretts tillfälle att yttra sig över SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster, och får med anledning av detta anförda följande. Vi avgränsar vårt remissvar till att omfatta förslagen som berör lokalhyresavtal vilka direkt berör våra medlemmar dvs de som bedriver handel i butiker och andra lokalhyresgäster.

### Sammanfattning

Svensk Handel

- Avstyrker förslaget om ändrade regler (tid) för ansökan om medling
- Tillstyrker förslaget om formulär/meddelande vid hyresvärdens uppsägning
- Tillstyrker förslaget om att en hyresgästs återkallelse vid hyresnämnden inte innebär återtagande av uppsägning
- Tillstyrker förslaget om att hyresnämnden är skyldig att yttra sig om marknadshyra vid medling och vid begäran om omsättningshyra
- Tillstyrker förtydligandet avseende hyresgästens rätt att använda lokalen när hyresnämnden prövar frågan om uppskov.

- Föreslår förtydligande avseende hyresvärden möjlighet att begära yttrande när hyresgästen återkallat sin ansökan om medling
- Avstyrker förslaget om att 32 § andra stycket skall upphävas

### **Särskilt om vår inställning**

Inledningsvis önskar vi betona att Hyreslagstiftningen är en skyddslagstiftning till förmån för hyresgäster. Förändringar av lagstiftningen bör inte vidtas utan ordentlig genomlysning av konsekvenserna för hyresgästerna.

En lokalhyresgäst är beroende av det skydd som hyreslagen stadgar för att den obalans som råder mellan hyresvärd och hyresgäst skall jämnas ut något. Lokalhyreskostnaderna utgör den största och tyngsta kostnaden, tillsammans med personalkostnader, för en butikshandlare. Många gånger är det hyreshöjningarna som leder till att en butikshyresgäst anser sig nödgad att lägga ned en butik. En lokalhyresgäst har ofta gjort stora och kostsamma investeringar i sin lokal och kan därför inte utan stor ekonomisk förlust lämna en lokal.

### **Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal**

#### **Avsnitt 7 Ett effektivare medlingsförfarande**

Reglerna om lokalhyra bygger på att hyresvärden och hyresgästen skall vara jämställda vid en förhandling om förlängning av hyresavtalet alternativt vid en villkorsändring. Hyresvärden är skadeståndsskyldig gentemot hyresgästen om hyresvärden säger upp hyresavtalet utan sakligt motiverat skäl eller hyresvärden begär hyra som går utöver vad som utgör marknadshyra för lokalen (eller kräver annat oskäligt villkor för förlängning).

Hyresvärden kan exempelvis inte kräva hyra som går utöver vad som utgör marknadshyra för lokalen utan att riskera behöva utge skadestånd till hyresgästen. – Utan detta skydd finns det risk för att en hyresgäst anser sig nödgad att acceptera alltför stora hyreshöjningar.

Hyresgästens skadeståndsrätt förfaller om hyresgästen inte inom två månader från uppsägningen ansöker om medling hos hyresnämnden.

Utredningen konstaterar att detta krav (benämnt obligatoriskt medlingsförfarande) har lett till att antalet ansökningar om medling vid hyresnämnderna har blivit mycket stort och att parterna under tiden som medlingsärendet är anhängigt vid hyresnämnden, ofta kommer överens utan att någon medling behöver bedrivas av hyresnämnden. Utredningen förslår därför att ansökan om medling bör kunna göras tidigast fyra månader före det att hyresavtalet upphör.

Förslaget motiveras, som vi uppfattat det, endast av att man vill få ned antalet medlingsärenden som avskrivs utan att något medlingssammanträde hålls. Visserligen besparas arbetskraft om hyresnämnderna inte behöver registrera ärenden i onödan. Dock synes någon större ekonomisk vinst för hyresnämnderna inte föreligga (enligt utredningen totalt drygt 300 000 kr/år). Däremot föreligger risk för att hyresgästerna lider rättsförluster.

Vi anser att den föreslagna bestämmelsen troligtvis leder till mer administrativt arbete för hyresnämnderna eftersom hyresnämnden måste kontakta en hyresgäst som skickar in en ansökan för tidigt. Dessutom är oklart om hyresnämnden skall avvisa en förtidigt inkommen ansökan om medling. Enligt nu gällande principer torde detta vara omöjligt.

Svensk Handel ställer sig således mycket tveksam till den föreslagna lösning och motivet till denna.

*Svensk Handel avstyrker förslaget om att en ansökan om medling får göras tidigast fyra månader före hyrestidens utgång.*

Svensk Handel är av uppfattningen att det obligatoriska medlingsförfarandet borde upphävas. Vi anser att en hyresgäst inte skall behöva ansöka om medling hos hyresnämnden för att vara bevarad rätten till ersättning (jml 58 § hyreslagen) när hyresvärden säger upp denne för avflyttning eller villkorsändring till oskäliga hyresvillkor.

Svensk Handel förslår, om det obligatoriska medlingsförfarandet skall bevaras, att tiden för ansökan om medling istället utsträcker med två månader dvs. att hyresgästen skall kunna ansöka om medling inom fyra månader från uppsägningen. Har hyresvärden och

hyresgästen kommit överens dessförinnan så behöver inte hyresnämnden involveras och någon "onödig" ansökan om medling inte heller belasta hyresnämnden.

#### Hyresvärdens rätt att begära yttrande om marknadshyra

Enligt nuvarande regler är det hyresgästen som ska ansöka om medling vid nämnden för att inte gå miste om ersättning. När sökanden, hyresgästen, återkallar sin ansökan i hyresnämnden ska ärendet skrivas av. Sökandens motpart (hyresvärden) kan inte, oavsett vilka omständigheter som föranlett sökanden att göra återkallelsen, med framgång motsätta sig att ärendet skrivs av på grund av återkallelsen. En hyresvärd som i uppsägningen kräver en hyra som överstiger marknadshyran kan inte modifiera sina krav efter det att medlingsärendet skrivits av. Hyresvärden riskerar således att utge ersättning till hyresgästen om den begärda hyran är för hög.

Utredningen föreslår att hyresvärden bör ges en möjlighet att vända sig till hyresnämnden med en begäran om yttrande om marknadshyra. Svensk Handel delar denna uppfattning. Vi anser dock att det är viktigt att betona att hyresvärden, oaktat hyresnämndens yttrande, är *bunden av villkoren i uppsägningen*. Hyresnämndens yttrande skall inte ha annat syfte än att utgöra vägledning vid en prövning av hyresgästens rätt till ersättning vid en prövning jml 57 § hyreslagen.

#### Hyresnämndens skyldighet att avge yttrande om marknadshyra

Svensk Handel bifaller utredningens förslag/förtydligande om att nämnden är skyldig att yttra sig om marknadshyran.

#### **Avsnitt 8 Substitution**

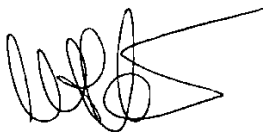
Utredningen föreslår att uppsägningsrätten i 32 § andra stycket hyreslagen skall upphävas med motivering att paragrafen missbrukats av hyresgäster och att detta kostat hyresvärdar stora belopp i uteblivna hyresintäkter.

Vi anser att det förfaller märkligt att utredningen föreslår en lagförändring som är till nackdel för hyresgästen (om än begränsad) och till fördel för hyresvärden inom ramen för ett utredningsarbete

som benämnes "Stärkt ställning för hyresgäster". Visserligen är denna paragraf inte något som (miss-) brukats av våra medlemmar men vi anser ändå att den föreslagna förändringen inte har sin plats i denna utredning.

Det må så vara att det finns hyresgäster som "missbrukar" den rätt till uppsägning av hyresavtalet som följer av att hyresvärden inte i rätt till meddelar hyresgästen sin inställning till en föreslagen överlåtelse av lokalen. Detta bör dock inte motivera att möjligheten upphäves. För det fall det utgör ett stort problem för en hyresvärd att inom tre veckor meddela hyresgästen sin inställning borde istället tiden för meddelande utsträckas till, förslagsvis, två månader.

SVENSK HANDEL



Mats Hedenström