

Eva Melander Tell, eva.melandertell@dom.se

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)

Ju2024/01777

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm (nämnden) har granskat förslagen utifrån de intressen som nämnden har att beakta.

Nämnden avstyrker förslaget om att frågan om utseende av särskild skiljeman för att rekommendera presumtionshyra och årlig justering av presumtionshyra ska prövas av hyresnämnd. Nämnden har, utöver synpunkterna nedan, ingen erinran mot övriga förslag i delbetänkandet.

Utseende av skiljeman bör inte prövas av hyresnämnd

Det oberoende tvistlösningsförfarandet för tvister om de årliga hyresändringarna infördes 2023 i syfte att sådana tvister skulle kunna avgöras på ett snabbare, enklare och effektivare sätt. Regeringen gjorde bedömningen att ärenden om att utse en särskild skiljeman var okomplicerade och att det kunde antas att det normalt inte kommer att finnas några tvistiga frågor i ett ärende. Bedömningen gjordes att förslagen sammantaget inte skulle påverka hyresnämndernas arbetsmängd.¹

Nämndens hittillsvarande erfarenhet är att möjligheten att begära utseende av särskild skiljeman i tvister om de årliga hyresändringarna används i en mycket stor utsträckning och att sådana ärenden sällan är okomplicerade eller av en enkel beskaffenhet. I de flesta ärenden har nämnden haft att pröva en stor mängd invändningar från motparten. Vidare är ärendena vanligtvis resurskrävande. Detta gäller inte minst vid registrering av ärendena, eftersom uppgifter om samtliga

¹ Se prop. 2021/22:277 s. 39 ff.

fastigheter och fastighetsägare som ansökan avser ska registreras. Nämnden registrerar ett ärende per fastighetsägare och hittills har över 1 800 sådana ärenden registrerats avseende långt fler fastigheter.

Ärendena, som för hyresnämndernas del endast handlar om huruvida det finns förutsättningar att utse en särskild skiljeman, innebär en olycklig fördröjning av ärenden som kräver hyresnämndernas prövning i materiellt avseende.

Mot denna bakgrund anser nämnden att frågan om utseende av särskild skiljeman inte bör prövas av hyresnämnd. Detta gäller såväl de befintliga bestämmelserna om utseende av särskild skiljeman i tvister om de årliga hyresförändringarna som de nu föreslagna reglerna om utseende av särskild skiljeman för tvister om presumtionshyror. Nämnden anser att utseende av skiljeman för dessa tvister i stället kan ske enligt lagen (1999:116) om skiljeförfarande.

Om hyresnämnderna ska ha uppgiften att pröva frågan om utseende av särskild skiljeman, bör det göras kraftfulla förenklingar gällande kraven på vad nämnderna ska registrera i sådana ärenden.

Konsekvenser av förslagen

Nämnden delar inte utredningens bedömning att möjligheten att utse en särskild skiljeman i tvister om presumtionshyra kommer att föra förhandlingsparternas yrkanden närmare varandra.² Erfarenheterna från tvister gällande de årliga hyresändringarna visar snarast på motsatsen. Eftersom skiljemannens prövningsramar sätts av de förhandlande parterna och då kostnaderna för skiljemannen som utgångspunkt ska delas lika mellan parterna, kan det ifrågasättas om parterna har tillräckliga incitament att närma sig varandra. Det kan mot den bakgrunden antas att antalet ärenden om utseende av särskild skiljeman i tvister om presumtionshyra kommer att överstiga den bedömningen som gjorts i delbetänkandet.

Om hyresnämnderna ska hantera ärendena om utseende av särskild skiljeman, kommer detta innebära ökade kostnader för nämnden. Kostnaderna kommer inte att kunna hanteras inom ramen för befintligt anslag.

² Se SOU 2024:62 s. 84 f.

Nämnden konstaterar även att kretsen av personer som kan komma i fråga för uppdraget som särskild skiljeman blir alltmer begränsad om förslagen genomförs. Det gäller inte minst mot bakgrund av de frågor om jäv som nämnden uppmärksammade i remissyttrandet över betänkandet Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (Ds 2021:23).

Skyndsam handläggning

Intresset av att undvika retroaktiva hyreshöjningar görs inte gällande när det är fråga om att rekommendera en initial presumtionshyra.³ Nämnden anser därför att det saknas skäl för att ärenden om utseende av särskild skiljeman för att rekommendera en presumtionshyra ska handläggas särskilt skyndsamt. Den ärendetypen bör därför vara undantagen kravet på särskilt skyndsamt handläggning enligt 15 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Behovet av en redaktionell omarbetning

Nämnden tillstyrker den föreslagna lydelsen av 12 kap. 55 c § jordabalken och instämmer i utredningens bedömning att det finns ett behov av att redaktionellt omarbete 12 kap. 55 – 55 f §§ jordabalken.⁴

Detta remissyttrande har beslutats av hyresrådet och myndighetschefen Eva Melander Tell. I den slutliga handläggningen har hyresråden Emma Cardell, Johanna Carlsson och Agneta Staff deltagit. Föredragande har varit juristen Markus Holgersson.

Eva Melander Tell

³ Se SOU 2024:62 s. 95.

⁴ Se SOU 2024:62 s. 116.