

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till
ju.L1@regeringskansliet.se

Remissyttrande Ju2024/01777 en förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden i Västerås ställer sig positiv till förslaget och får anföra följande synpunkter.

Bakgrund

Hyresnämnden konstaterar inledningsvis att handläggning av tvister beträffande hyressättning enligt 12 kap 55 § jordabalken (JB) är administrativt betungande. Det beror på att de enskilda hyresgästerna ska registreras eftersom var och en blir motpart till hyresvärden sedan de kollektiva hyresförhandlingarna har avslutats utan överenskommelse har träffats och hyresvärden sedan har hänskjutit prövningen till hyresnämnden för prövning. Sedan ordningen med särskild skiljeman infördes bedömer hyresnämnden att prövningar enligt 12 kap 55 § JB vid strandade kollektiva hyresförhandlingar har minskat i omfattning. Införandet av särskild skiljeman har dock i dessa ärenden blivit administrativt betungande för nämnden mot bakgrund av att det vanligtvis förekommer att ansökan om särskild skiljeman avser en hel kommun innebärande att samtliga hyresvärdar och fastigheter, å ena sidan, och Hyresgästföreningen, å den andra sidan ska registreras i målhanteringssystemet VERA.

För att en särskild skiljeman ska kunna förordnas av hyresnämnden förutsätter det att parterna i en förhandlingsordning har överenskommit om detta. Att särskild skiljeman ska tillämpas i en förhandlingsordning synes bero på att parterna är överens om detta. Det är oklart om det mot parts vilja går att införa eller upphäva särskild skiljeman i en förhandlingsordning. Rättspraxis får framöver visa rättsläget.

Hyresnämnden har prövat s.k. ”egensatta hyror” (inflyttningshyror bestämda av hyresvärden) efter en bruksvärdesprövning under 2019 beträffande 61 hyresgäster i H 3018 m.fl. i ett beslut som medförde en väsentlig hyressänkning. Beslutet fastställdes av Svea hovrätt i ÖH 8353–19. Hyresnämnden har även handlagt ett liknande ärende med 282 hyresgäster, som efter hyresnämndens medling slutade med en förhandlingsöverenskommelse innebärande en sänkning av utgående hyror.

Sett i ljuset av dessa ärenden ser nämnden positivt på att en särskild skiljeman föreslås kunna förordnas att ge rekommendation beträffande presumtionshyror under löpande presumtionstid och att den särskilde skiljemannen kan ge rekommendation med presumtionsverkan även beträffande inflyttningshyror i nyproduktion.

Fastställande av storleken på den initiala presumtionshyran

För att den särskilda skiljemannen ska kunna rekommendera en inflyttningshyra med presumtionsverkan förutsätter det en förhandlingsordning för fastigheten med det villkoret. Det bygger således på att parterna innan huset är byggt överenskommer om en förhandlingsordning med nämnda villkor. Om en sådan förhandlingsordning saknas eller inte kan komma till stånd, har hyresvärden själv att bestämma inflyttningshyrorna i den nyproducerade fastigheten. Vid nämnda förhållande finns en överhängande risk för att enskilda hyresgäster senare begär villkorsändring av hyra enligt 12 kap 54 § JB med härefter följande prövning i hyresnämnden. Även om parterna i den situationen överenskommer om nya hyresvillkor och förhandlingsordning införs, saknas i nämnda fall formell möjlighet med beaktande av 19 a § punkten 3 i hyresförhandlingslagen (HFL) att överenskomma i en förhandlingsöverenskommelse att hyrorna ska gälla med presumtionsverkan. Enligt nämnden synes förutsägbarheten för hyresutvecklingen i nämnda exempel inte bli sämre än om presumtionshyrorna hade bestämts initialt i en förhandlingsöverenskommelse då hyresgästernas rättssäkerhet tillgodoses genom den förhandlande hyresgästorganisationen. Härtill kommer den enskilde hyresgästens möjlighet att klandra en förhandlingsöverenskommelse enligt 22 § hyresförhandlingslagen. Hyresnämnden föreslår därför en ändring av den föreslagna bestämmelsen i 19 a § punkten 3 i HFL innebärande att *”och har träffats innan det har träffats hyresantal för någon av lägenheterna”* utgår.

Hyresnämnden ser med fördel att det i lagtext anges hur presumtionshyran ska bestämmas initialt av den särskilde skiljemannen.

När det gäller den särskilde skiljemannens kompetens får hyresnämnden framföra följande. Vid strandade/frånträdde hyresförhandlingar har den särskilde skiljemannen att endast beakta den allmänna hyresutvecklingen på orten bland annat utifrån respektive förhandlade parts argumentering. Enligt hyresnämnden

är frågan mer komplex att ge rekommendation om inflyttningshyror med presumtionsverkan. För att kunna ge en adekvat rekommendation bör den särskilda skiljemannen ha erfarenhet och kunskap i fastighetsekonomi. Förutom att den särskilde skiljemannen bör ha nämnda kunskaper kan biträde av ekonomisk expert i större utsträckning än vad som förekommer idag komma att anlitas.

Den löpande justeringen av presumtionshyror

Hyresnämnden tillstyrker förslaget.

Tillval och från val för ett individanpassat boende

Hyresnämnden tillstyrker förslaget.

Anpassning av presumtionshyran för väsentliga intressen

Hyresnämnden tillstyrker förslaget.

Yttrandet har beslutats efter samråd med samtliga hyresråd vid Hyres- och arrendenämnden.

Nils Cederstierna

lagman