

Lagrådsremiss

Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 2 juni 2022

Morgan Johansson

Jonas Pontén
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det införs ett oberoende tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna mellan de kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden.

Om parterna inte kommer överens om den årliga hyresändringen, ska hyresnämnden på en parts begäran utse en särskild skiljeman att avgöra tvisten. Parterna ska som utgångspunkt vara skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens avgörande. Tvistlösningsförfarandet förutsätter att parterna har avtalat om att använda sig av förfarandet.

Syftet med förslaget är att tvister om de årliga hyresändringarna ska kunna avgöras snabbt och enkelt och att de kollektiva förhandlingarna ska kunna bedrivas mer effektivt. Förslaget minskar också risken för hyrestvister mellan hyresvärdar och enskilda hyresgäster och retroaktiva hyreshöjningar för hyresgästerna.

För att ytterligare effektivisera hyresförhandlingarna föreslås också skärpta regler för hur förhandlingarna ska bedrivas. Det införs en skadeståndsskyldighet för en part som inte inställer sig till ett förhandlings-sammanträde inom viss tid. Det föreslås vidare att det skadestånd som en part ska ha rätt till om motparten bryter mot sin förhandlingsskyldighet ska uppgå till minst ett i lag angivet belopp.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2023.

Innehållsförteckning

1	Beslut	3
2	Lagtext	4
2.1	Förslag till lag om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar	4
2.2	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	6
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	11
3	Ärendet och dess beredning	14
4	Åtgärder för effektivare hyresförhandlingar	14
4.1	Hyresförhandlingssystemet	14
4.2	De årliga hyresförhandlingarna	15
4.3	Det behövs åtgärder för att effektivisera de årliga hyresförhandlingarna	16
5	Ett nytt tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister	17
5.1	En tvist ska kunna avgöras av en särskild skiljeman	17
5.2	En skiljeman ska utses av hyresnämnden	22
5.3	Förfarandet hos skiljemannen	27
5.4	Parterna ska dela på kostnaderna för tvistlösningen	33
5.5	Verkan av en rekommendation	34
6	Skärpta regler för förhandlingarna	36
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	38
8	Konsekvenser	39
9	Författningskommentar	42
9.1	Förslaget till lag om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar	42
9.2	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	50
9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	58
Bilaga 1	Sammanfattning av Ds 2021:23 Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister	62
Bilaga 2	Promemorians lagförslag (Ds 2021:23)	67
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna Ds 2021:23	79

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar

Härigenom föreskrivs följande.

1 § I denna lag finns bestämmelser om förfarandet i sådana kollektiva hyrestvister mellan parterna i en förhandlingsordning för vilka hyresnämnden har utsett en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Förfarandet

2 § Skiljemannen ska handlägga tvisten opartiskt, ändamålsenligt och snabbt.

3 § En part ska till skiljemannen ange sina yrkanden och de omständigheter och den utredning som parten åberopar.

En parts skriftliga utredning ska lämnas till skiljemannen.

4 § En part ska få del av det material som den andra parten har lämnat till skiljemannen och ges tillfälle att yttra sig över det i den omfattning som det behövs.

5 § Ett sammanträde ska hållas om det behövs.

6 § Om parterna begär det ska skiljemannen medla mellan dem.

7 § Om en skiljeman handlägger två eller flera tvister som avser samma ort, får tvisterna handläggas tillsammans om det begärs av en part och är lämpligt med hänsyn till de omständigheter och den utredning som parterna har åberopat.

Ekonomisk expert

8 § Om parterna begär det ska skiljemannen anlita en ekonomisk expert att biträda honom eller henne. Skiljemannen får även i annat fall anlita en sådan expert, om det kan antas vara till fördel för prövningen.

Avgörande av en tvist

9 § Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation till parterna.

En rekommendation ska meddelas parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation meddelas senare.

10 § Skiljemannen ska avgöra tvisten utifrån de yrkanden som parterna har framställt och de omständigheter som de har åberopat.

Om parterna är överens om vilka omständigheter som ska ha betydelse för ändring av hyresnivån, ska skiljemannen avgöra tvisten med utgångspunkt i dessa.

Skyldighet att ingå en förhandlingsöverenskommelse

11 § Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 § hyresförhandlingslagen (1978:304) inom 14 dagar från det att rekommendationen meddelades.

En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta, om parterna inte har avtalat om något annat.

Kostnader

12 § Skiljemannen har rätt till skälig ersättning för arbete och utlägg.

Hyresvärden, eller hyresvärden och fastighetsägarorganisationen om den är part, och hyresgästorganisationen ska betala hälften vardera av skiljemannens ersättning, om parterna inte har avtalat om en annan fördelning. I förhållande till skiljemannen svarar parterna solidariskt för ersättningen.

Parterna ska stå för sina egna kostnader, om de inte har avtalat om något annat.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

2.2 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304) dels att 2, 7, 15, 18, 27, 28 och 31 §§ ska ha följande lydelse, dels att det ska införas tre nya paragrafer, 23 a–23 c §§, och närmast före 23 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal *varigenom* hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, *förbinder sig* att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, *varom* överenskommelse *träffas på grundval* av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan *hänskjutas till prövning* av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har *gett* sin uppfattning *till känna*, *skall* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, *såvida* inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har *gett* sin uppfattning *till känna*, *skall* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller sloandet av en förhandlingsklausul *skall* gälla först från och med en viss dag.

Föreslagen lydelse

2 §¹

Med *en* förhandlingsklausul avses i denna lag *en* bestämmelse i *ett* hyresavtal *genom vilken en* hyresgäst, sedan *en* förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, *godkänner* att *det* gentemot honom *eller henne* får tillämpas *en* bestämmelse om hyra eller *något* annat hyresvillkor *som det har ingåtts en* överenskommelse *om med stöd* av förhandlingsordningen *eller den förhandlingsordning som ersatt denna* (förhandlingsöverenskommelse).

En tvist om att införa eller slopa en förhandlingsklausul i *ett* hyresavtal kan *prövas* av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har *angett* sin uppfattning, *ska* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, *om* inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har *angett* sin uppfattning, *ska* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller sloandet av en förhandlingsklausul *ska* gälla först från och med en viss dag.

7 §

Om *avvikelse* skall gälla från vad som *stadgas* i 5 § andra stycket eller om förhandlingsrätt skall *föreligga* i fråga som avses i 5 § tredje stycket, *skall* detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

I avtal om förhandlingsordning *skall* anges den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen *skall* tillämpas. *Har så ej skett* träder den i kraft omedelbart.

Om *parterna vill avvika* från det som *anges* i 5 § andra stycket eller om *de vill att* förhandlingsrätt *ska finnas* i en fråga som avses i 5 § tredje stycket, *ska* detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

Om *parterna är överens om att en skiljeman ska kunna utses enligt 23 a § för att avgöra en tvist som avses där, ska det också anges i avtalet om förhandlingsordning. Det samma gäller villkor för att en ansökan om en skiljeman ska få göras.*

I ett avtal om förhandlingsordning *ska* det anges från vilken tidpunkt förhandlingsordningen *ska* tillämpas. *Om det inte har angetts någon tidpunkt* träder den i kraft omedelbart.

15 §

Part som vill förhandla *skall* göra framställning *hos* motparten om *förhandling*. Är både hyresvärd och fastighetsägarorganisation *parter* enligt förhandlingsordningen, *skall* båda *påkalla* förhandling och framställning om förhandling från motpartens sida göras hos var och en av dem.

Framställning om förhandling *skall* vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling *påkallas*.

Sammanträde för förhandling *skall* hållas inom tre veckor *efter* det att *förhandlingsframställning* *kommit* motparten till handa.

Avvikelse från *föreskrifterna* i denna paragraf *får göras* genom skriftligt avtal.

En part som vill förhandla *ska* göra en framställning *till* motparten om *det*. Är både en hyresvärd och en fastighetsägarorganisation *parter* enligt förhandlingsordningen, *ska* båda *begära* förhandling och en framställning om förhandling från motpartens sida göras *till* var och en av dem.

En framställning om förhandling *ska* vara skriftlig och innehålla den eller de frågor som *det begärs* förhandling om. *Den ska också innehålla förslag på tidpunkter och plats för sammanträde för förhandling.*

Ett förhandlingssammanträde ska hållas inom tre veckor från det att *motparten fått del av förhandlingsframställningen.*

Parterna får avvika från *bestämmelserna* i denna paragraf genom skriftligt avtal.

18 §

Om *parterna ej enas* om annat, *skall* förhandling anses avslutad, när part som har fullgjort sin förhandlings-skyldighet enligt 16 § första stycket

Om *parterna inte enas* om något annat *ska en* förhandling anses avslutad när *en part*, som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt

har *givit* motparten skriftligt besked om att *han* frånträder förhandlingen.

Har förhandling om en fråga avslutats utan att överenskommelse träffats och begär part att *förhandling* om samma fråga *skall* återupptas, är motparten inte skyldig att *träda i förhandling* på grund av denna framställning.

16 § första stycket, har *gett* motparten *ett* skriftligt besked om att *parten* frånträder förhandlingen.

En förhandling ska dock inte anses avslutad om ett sådant besked lämnas under den tid som

1. parterna har möjlighet att ansöka om att en skiljeman ska utses enligt 23 a §,

2. hyresnämndens handläggning av ärendet pågår,

3. skiljemannen utför sitt uppdrag.

Har *en* förhandling om en fråga avslutats utan att *en* överenskommelse *har* träffats och begär *en* part att *förhandlingen ska* återupptas, är motparten inte skyldig att *förhandla* på grund av denna framställning.

Särskild skiljeman

23 a §

Om parterna har avtalat om att en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten får avgöras av en särskild skiljeman, ska hyresnämnden på ansökan av en part utse en skiljeman.

En ansökan ska ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansökan får göras trots att det inte gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som har berott på motparten.

23 b §

Den som utses till skiljeman ska vara opartisk, oberoende och i övrigt lämplig för uppdraget.

En skiljeman som inte är lämplig eller av någon annan orsak bör skiljas från uppdraget ska, på ansökan av en part eller skilje-

mannen, entledigas av hyresnämnden. Nämnden ska i så fall utse en annan skiljeman.

23 c §

När skiljemannen handlägger tvisten gäller lagen (2022:000) om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar.

27 §

Underlåter part, sedan motparten i behörig ordning har påkallat förhandling, att fullgöra sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta motparten skada som har uppstått till följd av hans underlåtenhet. Detsamma gäller, om part bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

En part är, om motparten på rätt sätt har begärt förhandling, skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av att parten

1. inte inställer sig till ett sammanträde för förhandling inom den tid om tre veckor från det att motparten fått del av förhandlingsframställningen som anges i 15 § tredje stycket, utan att ha giltig ursäkt för det, eller

2. inte fullgör sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt en bestämmelse i en förhandlingsordning.

En part är också skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av att parten bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

28 §

Vid bedömande om och i vad mån skada har uppstått skall hänsyn tas även till parts intresse av att denna lag och förhandlingsordningen iakttas och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

Vid bedömningen av om, och i vilken utsträckning, skada har uppstått ska hänsyn även tas till intresset av att denna lag och förhandlingsordningen följs och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

Ersättning för annan skada än ekonomisk skada ska uppgå till minst hälften av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller för det år då skadehändelsen inträffade, om det inte finns särskilda skäl för att bestämma ersättningen till ett lägre belopp.

Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Beslut om att utse och entlediga en skiljeman enligt 23 a och 23 b §§ får dock inte överklagas.*

Överklagandet *ska* ges in till hyresnämnden.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.
 2. Bestämmelsen i 2 § i den nya lydelsen tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 4 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 15 b–15 d §§, och närmast före 15 b § en ny rubrik av följande lydelse.

Lydelse enligt prop. 2021/22:171 Föreslagen lydelse

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag, 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömmande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en skiljeman enligt 23 a § eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § hyresförhandlingslagen samt medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Ärende om särskild skiljeman

15 b §

Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 8 om att utse en skiljeman ska vara skriftlig och innehålla de uppgifter som anges i 8 § andra stycket. Tillsammans med ansökan ska det ges in en förhandlingsordning som innehåller ett villkor om att tvisten får avgöras av en skiljeman. Om en ansökan inte uppfyller dessa krav, ska hyresnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs får ansökan avvisas. I övrigt tillämpas det som anges i 8 § fjärde och femte styckena för ansökan och en parts första inlägga till nämnden.

Motparten ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Ärendet får avgöras även om motparten inte har svarat.

Om ansökan återkallas ska ärendet skrivas av.

15 c §

Ett ärende om att utse en skiljeman ska handläggas särskilt skyndsamt.

Om parterna begär det ska hyresnämnden medla mellan dem. Hyresnämnden ska i så fall kalla

*parterna till ett medlingsammans-
träde, om det inte är obehövligt.*

15 d §

*Ansökan i en fråga som avses i 4 §
första stycket 8 om att entlediga en
skiljeman ska vara skriftlig. An-
sökan ska innehålla skälen för en-
tledigande.*

*Övriga parter i ärendet ska ges
tillfälle att yttra sig över ansökan.
Ärendet får avgöras även om de
inte har svarat.*

*Om ansökan återkallas ska ären-
det skrivas av.*

Denna lag träder i kraft den 2 januari 2023 i fråga om 4 § och i övrigt
den 1 januari 2023.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav i december 2019 en utredare i uppdrag att utreda hur de kollektiva hyresförhandlingarna kan effektiviseras. Utredaren redovisade i december 2020 uppdraget i departementspromemorian Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (Ds 2021:23). En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Promemorian har remissbehandlats. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2021/02739). En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen har inkommit med ytterligare synpunkter som också finns tillgängliga i ärendet.

4 Åtgärder för effektivare hyresförhandlingar

4.1 Hyresförhandlingssystemet

Det svenska bostadsbeståndet består till nästan 40 procent av hyreslägenheter och hyresrätten är en viktig boendeform för många. Den erbjuder ett flexibelt boende utan krav på kapitalinsats. En väl fungerande hyresmarknad kan därför underlätta människors möjligheter att byta boende eller bostadsort, t.ex. på grund av studier, arbete eller andra förändringar i livet. Hyresrätten är alltså viktig för rörligheten på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden, och därmed också för samhället i stort. Hyresrätten innebär även ett tryggt boende för enskilda, på grund av det starka besittningsskydd som finns för hyresgästen.

För att det ska vara attraktivt för fastighetsägare att äga och förvalta hyresfastigheter och för hyresgäster att bo där, är det viktigt med ett väl fungerande hyressättningssystem. På så sätt skapas trygghet för hyresgästerna, men också förutsättningar för att det på lång sikt ska finnas ett bra utbud av hyreslägenheter.

Hyran för de flesta hyreslägenheter bestäms genom kollektiva förhandlingar. Parter i sådana förhandlingar är en hyresvärd och en hyresgästorganisation. Om hyresvärden är medlem i en organisation av fastighetsägare, kan även organisationen vara part i förhandlingarna på hyresvärdens sida. Genom de förhandlingsöverenskommelser som träffas av de kollektivt förhandlande parterna kan hyror och andra villkor för ett mycket stort antal hyresgäster regleras på ett snabbt och effektivt sätt jämfört med om det i stället skulle ske genom individuella överenskommelser mellan hyresvärden och varje enskild hyresgäst. Det kollektiva förhandlingssystemet ger också hyresgästerna goda förutsättningar att ta tillvara sina gemensamma intressen. De grundläggande förutsättningarna för de kollektiva förhandlingarna regleras i hyresförhandlingslagen (1978:304).

En viktig del i hyressättningssystemet är reglerna om bruksvärdesprövning i 12 kap. jordabalken. Om hyresvärden och hyresgästen tvistar

om hyrans storlek ska hyresnämnden vid en sådan prövning fastställa hyran till ett skäligt belopp. Vid bedömningen görs en jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst hyror som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen beaktas. Hyressättningssystemet förvaltas på så sätt i praktiken av de kollektivt förhandlade parterna genom att de träffar sådana överenskommelser.

4.2 De årliga hyresförhandlingarna

Parterna på hyresmarknaden för regelbundet kollektiva förhandlingar om justering av den allmänna hyresnivån. Sådana förhandlingar förs vanligtvis årligen, och kallas därför ofta för de årliga hyresförhandlingarna. Det finns inte några regler om att det ska föras sådana förhandlingar och inte heller om vilket syfte den justering av hyresnivån som förhandlingarna avser ska ha eller vilka omständigheter som ska ha betydelse för justeringen.

Under de senaste åren har det framhållits att de årliga förhandlingarna ofta blir utdragna och ineffektiva, särskilt när det gäller det privata hyresbeståndet. Vissa privata fastighetsägare upplever att förhandlingar avseende det privata beståndet i praktiken kommer till stånd först sedan förhandlingarna avseende det allmännyttiga beståndet är avslutade. Partsorganisationerna på hyresmarknaden har olika uppfattning om hur väl förhandlingarna fungerar. Det står dock klart att parterna i vissa fall inte har kunnat komma överens om den årliga hyresändringen, vilket kan leda till negativa konsekvenser för såväl hyresgästerna som hyresvärdarna.

När det gäller det allmännyttiga beståndet tycks förhandlingarna i allmänhet fungera väl. En förklaring till detta kan vara att parterna på den allmännyttiga sidan, Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsföretagen, har en väl genomarbetad struktur för sina förhandlingar genom villkor i sina förhandlingsordningar. Partsorganisationerna inom det allmännyttiga beståndet har dessutom genom avtal inrättat ett tvistlösningsorgan, Hyresmarknadskommittén (HMK). Tvistlösningen vid HMK tycks fungera väl genom att tvister om de årliga hyresförhandlingarna avgörs snabbt och effektivt. Kommitténs avgöranden verkar också ha en god acceptans hos aktörerna inom det allmännyttiga hyresbeståndet.

Någon motsvarande möjlighet till kollektiv tvistlösning finns inte för det privata hyresbeståndet. En orsak till detta kan vara att förutsättningarna ser annorlunda ut inom den privata hyressektorn jämfört med den allmännyttiga. Medan de allmännyttiga företagen är förhållandevis likartade och få till antalet, är företagen på den privata sidan betydligt fler och av mycket varierande storlek. På den allmännyttiga sidan är i stort sett samtliga aktörer medlemmar i fastighetsägarorganisationen Sveriges Allmännytta medan många privata fastighetsägare inte är medlemmar i någon fastighetsägarorganisation. Det har därmed inte funnits samma förutsättningar att enbart genom partsorganisationernas försorg åstadkomma ett motsvarande tvistlösningsorgan för det privata beståndet.

Om de årliga hyresförhandlingarna strandar är hyresvärden, i avsaknad av en annan tvistlösningsmekanism, hänvisad till att försöka förhandla hyrorna

med de enskilda hyresgästerna eller att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för prövning av hyran för var och en av de enskilda lägenheterna. Parter i hyresnämnden blir inte de kollektivt förhandlande parterna, utan hyresvärderna och var och en av de enskilda hyresgästerna. Vid hyresförhandlingslagens tillkomst motiverades denna ordning med att förfarandet vid strandning inte bör vara utformat så att det minskar de förhandlande parternas vilja att träffa en överenskommelse (se prop. 1977/78:175 s. 135).

4.3 Det behövs åtgärder för att effektivisera de årliga hyresförhandlingarna

När de årliga hyresförhandlingarna inte fungerar väl kan det orsaka stora problem. Utdragna förhandlingar kan vara resurskrävande för de förhandlande parterna. Om förhandlingarna drar ut på tiden, eller om en höjd hyra fastställs först efter en rättslig prövning, riskerar hyresgästerna att drabbas av hyreshöjningar retroaktivt. För enskilda hyresgäster innebär detta en osäkerhet och en risk för oförutsedda kostnader. Utdragna processer innebär också ekonomiska risker för hyresvärdarna. Konfliktyllda förhandlingar kan vidare försämra förutsättningarna för parterna att gemensamt ta ett långsiktigt ansvar för att hyressättningen utvecklas på ett ändamålsenligt sätt.

Om förhandlingarna strandar riskerar det att leda till omfattande tvister i hyresnämnderna med ett stort antal hyresgäster som parter i processen. Sådana tvister kan vara besvärliga för hyresgästerna och mycket resurskrävande för hyresnämnden. De kan dessutom medföra ett betydande arbete och kostnader för parterna. Sådana processer riskerar också att ta lång tid och det kan därför dröja länge innan en ny hyra fastställs. Prövningen i hyresnämnden avser inte heller den justering av den allmänna hyresnivån som de kollektivt förhandlande parternas årliga förhandlingar gäller. Hyresnämnden prövar i stället vad som är en skälig hyra för en viss lägenhet i förhållande till hyrorna för andra lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. En prövning i hyresnämnden kan med hänsyn till det anförda inte anses vara det mest ändamålsenliga sättet att lösa tvister om de årliga hyresändringarna.

Mot denna bakgrund finns det anledning att överväga åtgärder för att de årliga hyresförhandlingarna ska kunna bedrivas snabbt och effektivt. Det tvistlösningssystem som de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästföreningen inrättat har visat sig fungera väl och har en god acceptans hos parterna. Det finns därför anledning att överväga en liknande lösning som omfattar hela hyresmarknaden och kan användas även inom det privata hyresbeståndet.

Det tvistlösningsförfarande som regeringen föreslår i avsnitt 5 bygger på att de kollektivt förhandlande parterna har avtalat om att använda sig av det. För att förfarandet ska få genomslag i praktiken och uppnå syftet att effektivisera de årliga hyresförhandlingarna, är det därför av avgörande betydelse att de parter som kan komma att använda sig av förfarandet ställer sig bakom detta.

Eftersom behovet av en tvistlösningsmekanism gör sig gällande främst för det privata hyresbeståndet, berörs partsorganisationerna Fastighets-

ägarna Sverige och Hyresgästföreningen särskilt av förslaget. De har i en gemensam skrivelse under beredningen av lagstiftningsärendet förklarat att de i huvudsak ställer sig bakom utformningen av det tvistlösningsförfarande som föreslås i promemorian. De har också lämnat förslag på vissa mindre justeringar i förhållande till promemorians förslag. De har vidare framfört att de är överens om att komplettera sin gemensamma rekommenderade förhandlingsordning med villkor om att det föreslagna tvistlösningsförfarandet får användas i samband med att lagstiftning om förfarandet träder i kraft.

5 Ett nytt tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister

5.1 En tvist ska kunna avgöras av en särskild skiljeman

Regeringens förslag: Det ska införas en ny lag med ett tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna mellan parterna i en förhandlingsordning. Förfarandet ska innebära att en tvist ska kunna avgöras av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden, förutsatt att parterna har avtalat om det.

Skiljemannen ska avgöra tvisten genom en rekommendation som parterna är skyldiga att omsätta i en förhandlingsöverenskommelse inom 14 dagar, om de inte har avtalat om något annat.

Ett villkor om sådan tvistlösning ska tas in i parternas förhandlingsordning. I förhandlingsordningen ska parterna även ange de eventuella villkor som ska gälla för att en part ska få ansöka om att hyresnämnden ska utse en skiljeman.

Förslagen i promemorian överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (Ds 2021:23 s. 97–118, 128–133 och 150–151). I promemorian föreslås att den nya lagen ska betecknas lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister. Det föreslås också att den särskilda skiljemannen inte ska vara behörig att ta ställning till frågor som gäller en lägenhets bruksvärde. Vidare föreslås att överenskommelser mellan parterna om villkoren för tvistlösningsförfarandet ska tas in i en förhandlingsordning.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna är positiva till att det införs ett tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna och anser att det förfarande som föreslås i promemorian i huvudsak har en bra utformning. Några remissinstanser, bl.a. *Hyresnämnden i Linköping* och *Hyresnämnden i Malmö* samt *Sveriges advokatsamfund*, framhåller tvistlösning inom ramen för hyresnämndernas verksamhet som ett alternativ till det tvistlösningsförfarande som föreslås i promemorian. *Heimstaden* anser att tvistlösningsförfarandet borde vara tillämpligt om parterna inte har avtalat om annat. *Hyresnämnderna i Jönköping*, *Sundsvall* och *Västerås*, framhåller att det behövs vissa förtydliganden när det gäller hur villkor om tvistlösning ska hanteras i ett ärende i hyresnämnden om rätt till eller förlängning av en förhandlingsordning. *Sveriges advokatsamfund* anser att

det borde vara en grund för att säga upp och vägra förlängning av en förhandlingsordning om en part motsätter sig införandet av ett villkor om tvistlösning. Vidare pekar flera hyresnämnder och *Svea hovrätt* på att det kan uppkomma avgränsningssvårigheter i situationer där parternas förhandling om den årliga hyresändringen även har omfattat frågor om ändring av hyrorna med hänsyn till lägenheternas bruksvärde samt på svårigheter med en strikt avgränsning av vilka omständigheter som skiljemannens prövning får avse. Det framhålls också att regeln om vilka tvister som kan avgöras av en särskild skiljeman kan uppfattas som en materiell regel. Det anförs även att det saknas tillräcklig vägledning för skiljemannens prövning. Flera enskilda fastighetsägare och *Sveriges advokatsamfund* anser att förfarandet bör gälla även tvister som rör presumtionshyror. Några remissinstanser, bl.a. *Hyresnämnden i Jönköping* och *Hyresnämnden i Linköping*, framhåller vidare att det behövs ytterligare överväganden och förtydliganden när det gäller en parts möjlighet att ensidigt avsluta förhandlingen efter det att en särskild skiljeman avgjort en tvist.

Skälen för regeringens förslag

Det ska införas ett särskilt tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna

Som anförs ovan finns det behov av ett tvistlösningsförfarande för tvister avseende de årliga hyresändringarna som kan användas även inom det privata hyresbeståndet. Eftersom förhandlingarna är regelbundet återkommande med förhållandevis korta tidsintervall är det viktigt att förfarandet utformas på ett sådant sätt att tvister kan avgöras enkelt, snabbt och kostnadseffektivt. Att tvister kan avgöras snabbt är angeläget också för att undvika retroaktiva hyreshöjningar för hyresgästerna.

Tvistlösningsförfarandet bör utformas på ett sätt som kan bidra till att parternas förhandlingar kan bedrivas mer effektivt och att överenskommelser kan träffas inom rimlig tid. Tyngdpunkten bör även i fortsättningen ligga på parternas förhandlingsarbete. Förfarandet bör alltså inte utformas på ett sådant sätt att det försämrar förutsättningarna för, eller minskar viljan hos, parterna att själva komma överens.

I promemorian föreslås att det införs ett tvistlösningsförfarande som innebär att tvister mellan parterna i en förhandlingsordning om de årliga hyresändringarna ska kunna avgöras av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden. Förfarandet ska vara tillämpligt om parterna har avtalat om det. Det föreslås också att det införs en ny lag med vissa grundläggande regler för förfarandet.

Enligt regeringens mening har det föreslagna förfarandet övergripande en sådan utformning att det tillgodoser behovet av att tvister om de årliga hyresändringarna ska kunna avgöras enkelt, snabbt och effektivt. Det väger också tungt att *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen*, som är de partsorganisationer som kan komma att använda sig av förfarandet, ställer sig bakom promemorians förslag. Regeringen anser därför att det bör införas ett tvistlösningsförfarande för tvister gällande de årliga hyresändringarna som ska vara tillämpligt om parterna har avtalat om det. Bestämmelser om förfarandet tas lämpligen in i en ny lag som benämns lag om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar.

Vilka tvister som ska kunna avgöras av en skiljeman

Som framgår är det beträffande tvister om de årliga hyresändringarna som det finns störst behov av ett särskilt tvistlösningsförfarande. Promemorians förslag är att det nya förfarandet ska bli tillämpligt på sådana tvister, dvs. tvister som har sin grund i de regelbundet återkommande förhandlingarna om justering av den allmänna hyresnivån som förekommer mellan parterna på hyresmarknaden. Däremot ska en skiljeman inte kunna utses för att pröva bruksvärdestvister, dvs. tvister om vad som är skälig hyra för en lägenhet med hänsyn till bruksvärdet, som kan prövas av hyresnämnden enligt 24 § hyresförhandlingslagen eller 12 kap. 55 § jordabalken. Det innebär att skiljemannen inte ska kunna pröva exempelvis en tvist som har sin grund i förhandlingar mellan parterna om höjning av hyrorna på grund av att lägenheternas standard har förbättrats efter renovering. Inte heller presumtionshyra för nyproducerade lägenheter föreslås kunna bli föremål för tvistlösning enligt det nya förfarandet. I promemorian föreslås att den typ av tvister som ska kunna prövas av en skiljeman enligt det nya förfarandet ska betecknas tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten.

Remissinstanserna delar promemorians bedömning att bruksvärdestvister inte bör omfattas av det nya förfarandet. Flera enskilda fastighetsägare och *Sveriges advokatsamfund* anser dock att förfarandet bör gälla även för tvister som rör presumtionshyror. Vid bedömningen av vilka tvister som ska kunna prövas av en skiljeman är det av stor betydelse att *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen* ställer sig bakom promemorians förslag om att bruksvärdestvister och tvister som rör presumtionshyror ska undantas från sådan prövning. För presumtionshyror finns vidare en möjlighet att hos hyresnämnden begära ändring av hyran i den utsträckning som det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten (se 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken). Det har inte framkommit att det finns något tydligt behov av att tvister om presumtionshyror även ska kunna bli föremål för tvistlösning av en skiljeman. Regeringen ställer sig därför bakom promemorians förslag i dessa delar.

Det bör framhållas att avgränsningen till att en skiljeman kan utses för att pröva tvister om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten inte är avsedd att inverka på syftet med de hyresjusteringar som de årliga förhandlingarna avser. Avsikten är inte heller att ge någon anvisning om vilka omständigheter som ska ha betydelse för en ändring av hyresnivån.

Enligt promemorians förslag ska skiljemannen, inom ramen för en tvist om den årliga hyresändringen, inte vara behörig att ta ställning till frågor som gäller lägenheternas bruksvärde. Som skäl för ställningstagandet anförts att en möjlighet för skiljemannen att pröva faktorer som kan påverka bruksvärdet skulle innebära att en prövning kan ske i två olika förfaranden, eftersom bruksvärdesfaktorer även kan bedömas av hyresnämnden inom ramen för en bruksvärdestvist. Vidare framhålls att en prövning av bruksvärdefaktorer, vilken som utgångspunkt bygger på en jämförelse med andra lägenheter, i många fall skulle kräva en sådan omfattande utredning att det inte lämpar sig för det föreslagna tvistlösningsförfarandet.

Flera remissinstanser, bl.a. *Hyresnämnden i Jönköping* och *Hyresnämnden i Stockholm*, ser svårigheter med en strikt avgränsning av vilka om-

ständigheter som skiljemannens prövning får avse. Nämnderna anför att strandade årliga förhandlingar ofta tycks bero på en blandning av frågor om kostnadsutvecklingen och skilda uppfattningar om bruksvärdesfaktorer. *Helsingborgs tingsrätt* har liknande synpunkter. Även *Svea hovrätt* anser att promemorians förslag kan diskuteras.

Som konstateras ovan finns det inga regler om vilka omständigheter som ska ha betydelse för den justering av den allmänna hyresnivån som de årliga förhandlingarna avser. Inom ramen för förhandlingarna är det parterna som avgör vilka omständigheter de vill åberopa och vilket underlag de vill lägga fram. Det förhållandet att en part argumenterar för att en omständighet som kan påverka bruksvärdet ska ha betydelse för storleken på den årliga hyresjusteringen, innebär inte att det blir fråga om en bruksvärdestvist. Det tvistlösningsförfarande som nu föreslås syftar till att effektivisera de årliga hyresförhandlingarna. För att reformen ska kunna fylla sitt syfte bör regelverket inte hindra att skiljemannen prövar vilken betydelse en viss omständighet ska ha, om parterna är oense om detta. *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen* har gett uttryck för samma uppfattning. Regeringens bedömning är därför att det inte bör införas någon regel som begränsar vilka omständigheter som skiljemannen får beakta vid sin prövning av en tvist om den årliga hyresändringen.

Ett avtal om tvistlösning ska tas in i en förhandlingsordning

Det föreslagna förfarandet innebär att en skiljeman får i uppdrag att avgöra parternas förhandlingstvist om de inte själva kan komma överens. De årliga hyresförhandlingarna förs med stöd av en förhandlingsordning. Förhandlingsordningen reglerar bl.a. vad förhandlingarna ska avse och hur de ska föras. Om parterna vill att tvister om de årliga hyresändringarna ska kunna avgöras av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden är det därför lämpligt att ett sådant villkor tas in i en förhandlingsordning.

Parterna bör också ha möjlighet att avtala om övriga villkor som ska gälla för att en ansökan om att utse en skiljeman ska få göras. Exempel på villkor som parterna bör ha möjlighet att ställa upp är vilka tidsfrister som ska gälla för att ge in en ansökan, att ett visst antal sammanträden ska ha ägt rum eller att medling ska ha skett innan en ansökan får göras. Det är lämpligt att även sådana villkor tas in i en förhandlingsordning.

I avsnitt 5.3 föreslås att parterna ska ha möjlighet att avtala om avvikelser från bestämmelserna om förfarandet i den nya lagen om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar i den utsträckning som det anges i den lagen. Parterna bör också ha möjlighet att komma överens om vad som ska gälla för förfarandet vid sidan av lagens bestämmelser. I promemorian föreslås att även sådana överenskommelser ska tas in i en förhandlingsordning. Regeringen anser dock inte att det är motiverat att uppställa något krav på att sådana överenskommelser ska ingå i viss form. Det bör finnas möjlighet för parterna att i anslutning till förfarandet formlost komma överens om vilka regler som ska gälla för det.

Några remissinstanser efterfrågar vägledning kring hur villkor om att tvister får avgöras av en skiljeman ska hanteras av hyresnämnden i ärenden om rätt till, eller förlängning av, en förhandlingsordning. Det föreslagna tvistlösningsförfarandet bygger på att parterna har avtalat om att det får användas. Ett sådant villkor om tvistlösning bör därför behandlas på motsva-

rande sätt som andra villkor i en förhandlingsordning som förutsätter att parterna är överens, exempelvis villkor om att avvikelse ska gälla från det som anges i 5 § hyresförhandlingslagen om parternas skyldigheter och rättigheter att förhandla om bl.a. hyresvillkor (se 7 § samma lag). För att hyresnämnden ska fastställa ett sådant villkor bör därför som utgångspunkt krävas att parterna är överens om villkoret. I linje med detta bör det förhållandet att en part motsätter sig ett villkor om tvistlösning som utgångspunkt inte beaktas som ett skäl mot en rätt till, eller förlängning av, en förhandlingsordning.

Den rättsliga karaktären av skiljemannens avgörande

I promemorian föreslås att skiljemannen ska avgöra tvisten genom en rekommendation. Det anförs att det inte finns något behov av att avgörandet ges rättskraft och att det inte heller finns behov av att avgörandet kan verkställas. Rekommendationen ska enligt förslaget endast ha privaträttslig verkan mellan parterna. I linje med detta ska skiljemannens avgörande inte kunna överklagas eller klandras i domstol. Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslagen i denna del.

Det föreslagna förfarandet har likheter med både tvistlösning enligt lagen (1999:116) om skiljeförfarande och tvistlösning vid HMK. Ett skiljeförfarande resulterar i en skiljedom som är verkställbar på motsvarande sätt som en dom som meddelats av domstol. Skiljedomen kan inte överklagas, men kan angripas genom en talan om ogiltighet eller klander (se 33 och 34 §§ lagen om skiljeförfarande). Ett avgörande av HMK har däremot endast privaträttslig verkan mellan parterna genom att de i avtal förbundit sig att träffa en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med avgörandet.

Enligt regeringens mening framstår den ordning som gäller för HMK:s avgöranden som väl anpassad till den särskilda karaktären hos tvister gällande de årliga hyresändringarna. Det är därför lämpligt att en skiljemans avgörande endast har privaträttslig verkan mellan parterna. Det innebär att avgörandet inte är verkställbart eller har rättskraft. Med hänsyn till rekommendationens karaktär och intresset av att tvister om de årliga hyresändringarna avgörs snabbt bör avgörandet inte heller kunna överklagas eller angripas genom en talan om ogiltighet eller klander.

En rekommendation ska omsättas i en förhandlingsöverenskommelse

En förhandlingsöverenskommelse kan tillämpas mot enskilda hyresgäster om det finns en bestämmelse om det i hyresavtalet (se 2 § hyresförhandlingslagen). Regeringen instämmer i bedömningen i promemorian att det inte finns skäl att låta skiljemannens rekommendation ha samma verkan som en förhandlingsöverenskommelse mellan parterna. Detta skulle bl.a. kräva att skiljemannen anger en bestämd hyra för varje lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning. Det kan inte anses motiverat att uppställa ett sådant krav, utan skiljemannen bör ha möjlighet att ange att hyrorna ska höjas med en viss procentsats för samtliga lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning.

Som föreslås i promemorian bör parterna i stället vara skyldiga att inom viss tid omsätta skiljemannens rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse. Den föreslagna tidsfristen om 14 dagar från det att skiljemannen meddelade rekommendationen framstår som väl avvägd och motsvarar vad

som gäller för avgöranden som meddelats av HMK. Frågan om följderna av att en part inte medverkar till att träffa en förhandlingsöverenskommelse inom den angivna tidsfristen behandlas i avsnitt 5.5.

Parterna bör ha möjlighet att avtala om att de inte ska vara bundna av en rekommendation, eller om en annan tidsfrist för att ingå en förhandlingsöverenskommelse. Det bör inte heller finnas något hinder mot att parterna, om de är överens, ingår en förhandlingsöverenskommelse med ett annat innehåll än vad som följer av rekommendationen.

Förhandlingsöverenskommelser som ingåtts med anledning av en skiljemans rekommendation bör behandlas på samma sätt som förhandlingsöverenskommelser som parterna nått på egen hand, i exempelvis bruksvärdstvister enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Hyresgästernas ställning påverkas inte

De enskilda hyresgästernas ställning påverkas inte av att det i en förhandlingsordning tas in ett villkor om att tvister får avgöras av en skiljeman. En hyresgäst kommer alltså fortfarande ha rätt att begära hyresnämndens prövning av de egna hyresvillkoren (se 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen). Hyresgästen kan också ansöka hos hyresnämnden om ändring av en förhandlingsöverenskommelse som föregåtts av en rekommendation från en skiljeman (se 22 § första stycket hyresförhandlingslagen).

5.2 En skiljeman ska utses av hyresnämnden

Regeringens förslag: Hyresnämnden ska utse en skiljeman på ansökan av någon av parterna. Ansökan ska få göras tidigast tre månader och senast fyra månader efter det att motparten har fått del av en förhandlingsframställning, om inte parterna har avtalat om något annat. En part ska dock få ge in en ansökan innan tremånadersfristen har löpt ut, om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som berott på motparten.

I ett ärende om att utse en skiljeman ska hyresnämnden medla mellan parterna, om båda parter begär det. Hyresnämnden ska hålla ett medlingssammanträde om det inte är obehövt.

Ett ärende om att utse en skiljeman ska handläggas särskilt skyndsamt.

Den som utses till skiljeman ska vara opartisk, oberoende och i övrigt lämplig för uppdraget. En skiljeman som inte är lämplig eller av någon annan orsak bör skiljas från uppdraget ska, på ansökan av en part eller skiljemannen, entledigas av hyresnämnden. Nämnden ska i så fall utse en ny skiljeman.

Hyresnämndens beslut i ett ärende om att utse eller entlediga en skiljeman ska inte få överklagas.

En part ska inte ha möjlighet att ensidigt avsluta förhandlingen under den tid som parterna kan ansöka om att hyresnämnden ska utse en skiljeman, och inte heller under den tid som hyresnämnden handlägger ett sådant ärende och under den tid som skiljemannen utför sitt uppdrag.

Förslagen i promemorian överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (Ds 2021:23 s. 118–127 och 146–150).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga synpunkter på dem. Flera hyresnämnder pekar på svårigheter med att hitta lämpliga personer som är villiga att åta sig uppdrag som särskild skiljeman. *Hyresnämnderna i Malmö, Stockholm, Sundsvall och Västerås* framhåller att frågor om jäv kan uppkomma om hyresråd utses till skiljemän. *Hyresnämnden i Västerås* anför att även andra personer än hyresråd och domare med erfarenhet av att pröva hyrestvister bör kunna utses till skiljemän. *Hyresnämnden i Stockholm* ifrågasätter om det finns behov av en regel om att hyresnämnden ska medla mellan parterna i ett ärende om att utse en skiljeman.

Skälen för regeringens förslag

Förutsättningar för att hyresnämnden ska utse en skiljeman

En förutsättning för att hyresnämnden ska kunna utse en särskild skiljeman är att parterna har avtalat om sådan tvistlösning i en förhandlingsordning. Hyresnämnden bör självmant pröva om denna förutsättning är uppfylld.

Som föreslås i promemorian bör en ansökan om att hyresnämnden ska utse en skiljeman kunna göras av var och en av de förhandlande parterna, dvs. även av den part som inte har begärt förhandling om ändring av hyrorna. En fördel med en sådan ordning är att det skapas incitament på båda sidor att komma överens för att undvika att förhandlingstvist i stället avgörs av en skiljeman.

Som framhålls ovan bör tvistlösningsförfarandet utformas på ett sådant sätt att tyngdpunkten även i fortsättningen ska ligga på parternas förhandlingsarbete, och utformningen får inte riskera att försämra förutsättningarna för, eller minska vilja hos, parterna att själva komma överens. För att parterna ska ha tillräckligt med tid för att bedriva meningsfulla förhandlingar finns det skäl att ställa upp en tidsgräns för hur länge förhandlingarna minst måste ha pågått innan en part får ansöka om att en skiljeman ska utses.

I promemorian föreslås att en ansökan ska få ges in till hyresnämnden tidigast tre månader efter det att motparten fick del av en förhandlingsframställning. Både *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen* ställer sig bakom förslaget medan ett flertal enskilda hyresvärdar och *Sveriges advokatsamfund* förordar att tidsfristen förkortas till sex veckor. Enligt regeringens mening framstår den tidsfrist som föreslås i promemorian, och som är likartad med den förhandlingsperiod som gäller för tvister som avgörs av HMK, som väl avvägd.

Eftersom syftet med tidsfristen är att ge parterna utrymme att förhandla framstår det dock inte som motiverat att en part ska behöva invänta att fristen löper ut i en situation där motparten vägrar att förhandla. I en sådan situation bör en part ha möjlighet att omedelbart ge in en ansökan, trots att tremånadersfristen inte ännu har löpt ut.

Det finns vidare skäl att ställa upp en bortre tidsgräns inom vilken en part senast måste ge in en ansökan. Det finns ett intresse av att tvisten blir löst utan onödigt dröjsmål och dessutom har parterna ett intresse av att få klarhet i om motparten avser att hänskjuta tvisten till en skiljeman eller inte. Förhandlingarna riskerar annars att inte få någon tydlig slutpunkt. I promemorian föreslås en tidsfrist om fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen. Regeringen anser att förslaget

framstår som väl avvägt för att en part ska ha möjlighet att överväga om parten vill att tvisten ska avgöras av en skiljeman. Om en ansökan inte ges in inom fyramånadersfristen är parterna fria att fortsätta sina förhandlingar. Parterna kan också avsluta förhandlingen och hyresvärden eller en hyresgäst har då möjlighet att hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Parterna bör ha möjlighet att avtala om andra tidsfrister för att ge in en ansökan. Det bör inte heller finnas något hinder mot att parterna avtalar om att det inte ska gälla några tidsfrister. En konsekvens av att sådant avtal blir att parterna inte har möjlighet att frånträda förhandlingen förrän en tvist har prövats av en skiljeman (se nedan om när en part kan avsluta förhandlingen).

Frågan om en ansökan har getts in i rätt tid bör, med hänsyn till att parterna har avtalsfrihet i frågan om tidsfristen för att ge in en ansökan, prövas av hyresnämnden först efter en invändning från motparten. Motsvarande bör gälla för andra villkor för att en ansökan ska få göras, som parterna kan ha avtalat om.

Det förekommer att en hyresvärd och en hyresgästorganisation förhandlar om hyresändringar enligt flera förhandlingsordningar i ett sammanhang. I sådana fall är det lämpligt att hyresnämnden behandlar en förhandlingstvist mellan parterna som ett ärende och utser en och samma skiljeman att avgöra tvisten. Den särskilda skiljemannen ges på så sätt möjlighet att pröva de frågor som parterna har förhandlat om i ett sammanhang (se även kommentaren till 23 a § hyresförhandlingslagen).

Hyresnämndens handläggning

I enlighet med förslaget i promemorian bör en ansökan om att hyresnämnden ska utse en skiljeman vara skriftlig och innehålla vissa grundläggande uppgifter om bl.a. parterna, den berörda fastigheten och det som yrkas. Det behöver också ges in en förhandlingsordning som innehåller ett villkor om att tvister mellan parterna får avgöras av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden. Hyresnämnden bör ha möjlighet att, efter ett föreläggande om komplettering, avvisa en ansökan som inte uppfyller dessa krav.

I promemorian föreslås att hyresnämnden i ett ärende om att utse en skiljeman ska kunna medla mellan parterna om båda parter begär det. *Hyresnämnden i Stockholm* ifrågasätter om det finns ett behov av medling i hyresnämnden med hänsyn till att även skiljemannen har möjlighet att medla mellan parterna, och pekar på att sådan medling kan komma att bli resurskrävande för nämnderna.

Medling är en viktig del av hyresnämndernas verksamhet och det förekommer redan i dag att nämnderna medlar mellan de kollektivt förhandlande parterna sedan en strandad förhandling hänskjutits till nämnden. Om båda parterna önskar att hyresnämnden ska medla i ett ärende om att utse en skiljeman, talar det för att det finns förutsättningar att lösa tvisten utan att en skiljeman utses. Regeringen anser därför att det bör finnas en möjlighet till medling i hyresnämnden i enlighet med förslaget i promemorian. Om medling begärs bör det anges i ansökan om att hyresnämnden ska utse en skiljeman.

I ärenden om att utse en skiljeman bör reglerna om hyresnämndens sammansättning i 5 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

tillämpas. Sådana ärenden kommer i regel att vara okomplicerade och ska inte innefatta någon sakprövning av parternas förhandlingstvist. De bör därför som utgångspunkt kunna avgöras av ett hyresråd ensamt. Det bör i regel inte finnas något behov av att hålla sammanträde i ett sådant ärende. Om parterna har begärt medling bör dock utgångspunkten vara att det ska hållas ett sammanträde. Det kan då finnas skäl för intresseledamöter att delta. Ett medlingssammanträde är inte offentligt (se 12 b § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Som framhålls ovan är det viktigt att tvister gällande de årliga hyresjusteringarna kan avgöras snabbt. Ett ärende om att utse en skiljeman bör därför hanteras särskilt skyndsamt. Om hyresnämnden ska medla mellan parterna bör en något längre handläggningstid godtas.

Reglerna om att vardera parten ska svara för sina kostnader i hyresnämnden bör gälla även för ärenden om att utse en skiljeman (se 19 c § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

En skiljeman ska vara lämplig för uppdraget

En grundläggande utgångspunkt bör vara att den som utses till skiljeman ska vara opartisk och oberoende i förhållande till bl.a. parterna i förhandlingstvisten och partsorganisationerna på hyresmarknaden.

Skiljemannen bör även i övrigt vara lämplig för uppdraget. Den som utses till skiljeman bör exempelvis ha god kännedom om det hyresrättsliga regelsystemet och om hyresmarknaden och dess funktionssätt. Exempel på personer som normalt bör anses lämpliga är hyresråd, före detta hyresråd, domare eller före detta domare med erfarenhet av att pröva hyrestvister. I linje med vad *Hyresnämnden i Västerås* anför finns det dock inte skäl för en strikt avgränsning till dessa kategorier. Även exempelvis en advokat, eller annan jurist, med erfarenhet av hyrestvister bör kunna anses lämplig.

Några hyresnämnder har framhållit att det kan uppkomma jävsproblematik om ett hyresråd utses att vara skiljeman i en tvist som avser en ort som ligger inom den egna nämndens upptagningsområde. Regeringen föreslår dock att en skiljeman endast ska vara behörig att pröva tvister som rör de årliga hyresändringarna och inte sådana bruksvärdestvister som prövas av hyresnämnderna. Det förhållandet att ett hyresråd har prövat en bruksvärdestvist gällande hyrorna för vissa lägenheter bör därför typiskt sett inte innebära att personen är jävig att som skiljeman avgöra en tvist om den årliga hyresändringen för samma lägenheter. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock vara sådana att det är olämpligt att utse någon till skiljeman som tidigare prövat en tvist mellan samma parter. I linje med det anförda bör den som i egenskap av skiljeman har prövat en tvist om hyrorna för vissa lägenheter typiskt sett inte anses jävig i en senare bruksvärdestvist avseende hyrorna för samma lägenheter.

Hyresnämnden bör ge parterna möjlighet att lämna synpunkter på valet av skiljeman. Om parterna är ense om att en viss person ska utses bör den personen normalt kunna väljas.

Entledigande av en skiljeman

Om en skiljeman inte längre kan anses lämplig eller av någon annan orsak bör skiljas från uppdraget bör hyresnämnden ha möjlighet att entlediga honom eller henne och samtidigt utse en ny skiljeman. En ansökan om

entledigande bör kunna göras av skiljemannen eller någon av parterna. Entledigande bör kunna ske exempelvis om skiljemannen på grund av personliga förhållanden inte kan fullgöra uppdraget eller om skiljemannen inte längre är att betrakta som opartisk eller oberoende. De regler om hyresnämndens sammansättning och fördelning av parternas kostnader som föreslås gälla i ärenden om att utse en skiljeman bör gälla även i ärenden om entledigande. Även sådana ärenden bör som utgångspunkt kunna avgöras av ett hyresråd ensamt och efter skriftlig handläggning.

Beslut i ett ärende om särskild skiljeman ska inte kunna överklagas

I promemorian föreslås att hyresnämndens beslut i ett ärende om att utse eller entlediga en skiljeman inte ska kunna överklagas. Ingen av remissinstanserna framför några invändningar mot förslaget.

För att hyresnämnden ska kunna besluta om att utse en skiljeman förutsätts att parterna har avtalat om sådan tvistlösning och hyresnämndens beslut innebär inte något avgörande i sak av parternas förhandlingstvist. En enskild hyresgäst har vidare möjlighet att begära hyresnämndens prövning av en hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts efter tvistlösning av en skiljeman (22 § hyresförhandlingslagen). Mot denna bakgrund framstår ett överklagandeförbud som lämpligt.

Parternas förhandling ska anses fortsätta under den tid som tvistlösningsförfarandet pågår

Om en förhandling enligt hyresförhandlingslagen har avslutats utan att en förhandlingsöverenskommelse träffats, har hyresvärden eller en enskild hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett (se 24 § första stycket hyresförhandlingslagen). En förhandling ska, om parterna inte enas om annat, anses avslutad när en part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet har gett motparten skriftligt besked om att parten frånträder förhandlingen (se 18 § första stycket hyresförhandlingslagen). Om en förhandling har avslutats utan att en överenskommelse har träffats, har hyresvärden också rätt att förhandla hyran direkt med de enskilda hyresgästerna (jfr 23 § hyresförhandlingslagen).

För att det föreslagna tvistlösningsförfarandet ska fungera på ett ändamålsenligt sätt bör en part inte kunna förekomma möjligheten till en sådan tvistlösning genom att ensidigt avsluta förhandlingen och hänskjuta tvisten till hyresnämnden. En part bör därför inte kunna avsluta förhandlingen ensidigt under den tid som parterna har möjlighet att ansöka om att hyresnämnden ska utse en skiljeman. En förhandling bör heller inte kunna avslutas ensidigt av en part under den tid som hyresnämnden handlägger ärendet och under den tid som skiljemannen utför sitt uppdrag. Däremot kan parterna gemensamt avsluta förhandlingen när som helst genom att komma överens om detta eller genom att träffa en förhandlingsöverenskommelse i de frågor som tvisten rör.

Några remissinstanser framhåller att det behövs ytterligare överväganden och förtydliganden när det gäller en parts möjlighet att ensidigt avsluta förhandlingen efter det att en skiljeman avgjort en tvist. Enligt regeringens förslag ska parterna vara skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation. I regel finns det

därför inte något behov för en part att kunna avsluta förhandlingen efter det att tvisten avgjorts. I vissa situationer kan dock ett sådant behov uppkomma. Exempelvis framstår det som motiverat att hyresvärden har möjlighet att avsluta förhandlingen, om hyresgästorganisationen underlåter att medverka till att träffa en förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden bör i en sådan situation kunna förhandla hyrorna med de enskilda hyresgästerna eller hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hinder för en part att ensidigt avsluta förhandlingen bör därför gälla endast så länge som skiljemannen utför sitt uppdrag, i enlighet med promemorians förslag.

5.3 Förfarandet hos skiljemannen

Regeringens förslag: Skiljemannen ska handlägga tvisten opartiskt, ändamålsenligt och snabbt.

En part ska till skiljemannen ange sina yrkanden och de omständigheter och den utredning som parten åberopar. Parternas skriftliga utredning ska lämnas till skiljemannen. En part ska få del av material som den andra parten har lämnat till skiljemannen och ges tillfälle att yttra sig över materialet i den omfattning som det behövs.

Ett sammanträde ska hållas om det behövs.

Skiljemannen ska medla mellan parterna om båda parter begär det.

Om en skiljeman handlägger flera tvister som avser samma ort, ska tvisterna få handläggas tillsammans om det begärs av en part och är lämpligt med hänsyn till de omständigheter och den utredning som parterna har åberopat.

Skiljemannen ska kunna anlita en ekonomisk expert som biträde om båda parter begär det. Skiljemannen ska också i andra fall få anlita en sådan expert om det kan antas vara till fördel för prövningen.

Skiljemannens prövning av tvisten ska ske inom ramarna för parternas yrkanden och de omständigheter som de har åberopat.

Skiljemannens rekommendation till parterna ska vara skriftlig. Rekommendationen ska meddelas parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om det finns särskilda skäl ska rekommendationen få meddelas senare.

Förslagen i promemorian överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (Ds 2021:23 s. 133–145). Enligt promemorian ska skiljemannen ange skäl för sin rekommendation. Det föreslås också att rekommendationen ska undertecknas. Vidare föreslås en regel om från vilken tidpunkt den ändring av hyresnivå som skiljemannen kommit fram till ska gälla.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Svea hovrätt* anser att det bör övervägas i vilken utsträckning parterna ska vara bundna av reglerna i den nya lagen och om huvudregeln bör vara att lagen är tvingande. Enligt hovrätten kan det vidare diskuteras om möjligheten att handlägga flera tvister gemensamt bör villkoras av att tvisterna avser samma ort. *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen* anser att det inte bör uppställas något krav på att skiljemannen ska ange skäl för sin rekommendation. *Sveriges*

advokatsamfund anser att skiljemannen bör kunna medla mellan parterna även om endast en av dem har begärt det.

Skälen för regeringens förslag

Parterna ska kunna avtala om avvikelser från lagen

Som konstateras i avsnitt 5.1 är det lämpligt att bestämmelser om det föreslagna tvistlösningsförfarandet tas in i en ny lag om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar.

Eftersom förfarandet bygger på att parterna har avtalat om att använda sig av det, bör parterna ha möjlighet att genom avtal avvika från lagens bestämmelser i den utsträckning som det saknas skäl för att bestämmelserna ska vara tvingande i förhållande till dem. I promemorians lagförslag anges i vilka fall parterna kan avtala om avvikelser från bestämmelserna. Regeringen anser att denna lösning är lämplig.

På grund av förfarandets privaträttsliga karaktär bör parterna även ha möjlighet att komma överens om vad som ska gälla för skiljemannens handläggning vid sidan om lagens bestämmelser. Skiljemannen bör som utgångspunkt följa sådana gemensamma instruktioner från parterna. Skiljemannen bör dock inte vara skyldig att följa alla parternas instruktioner. Det gäller exempelvis en instruktion som rent praktiskt visar sig omöjlig att genomföra (jfr prop. 1998/99:35 s. 109). Om en fråga om förfarandet inte regleras i lagen och parterna inte heller har kommit överens i frågan, bör skiljemannen avgöra vad som ska gälla.

Vissa grundläggande bestämmelser om förfarandet

Vissa grundläggande principer som syftar till att tillgodose krav på rätts-säkerhet och effektivitet bör komma till uttryck i den nya lagen. För att parterna ska ha förtroende för tvistlösningsförfarandet bör det föreskrivas att skiljemannen ska handlägga tvisten opartiskt och ändamålsenligt. Skiljemannen ska således ha ett neutralt förhållningssätt till parterna och handlägga tvisten på ett rättssäkert och effektivt sätt. Med hänsyn till intresset av en skyndsam lösning på tvisten bör det också ställas krav på en snabb handläggning.

Skiljemannen bör se till att parterna får del av det material rörande tvisten som har lämnats till skiljemannen av en annan part. Parterna behöver också ges tillfälle att yttra sig över materialet i den omfattning som skiljemannen bedömer att det behövs.

Vidare behöver parterna vara skyldiga att lämna vissa uppgifter till skiljemannen för att denne ska kunna pröva tvisten. Parterna bör således ange sina yrkanden och de omständigheter och den utredning som de åberopar. De bör också lämna den skriftliga utredning som de åberopar till skiljemannen.

De bestämmelser som beskrivs ovan är av sådan karaktär att parterna inte bör ha möjlighet att avtala om avvikelser från dem.

Skiljemannen ska kunna handlägga flera tvister tillsammans

Hyresnämnden kan utse samma person att vara skiljeman i flera olika tvister (se författningskommentaren till 23 a § hyresförhandlingslagen). Som föreslås i promemorian bör i sådana situationer skiljemannen, under

vissa förutsättningar, ha möjlighet att handlägga tvisterna tillsammans. Det kan innebära en mer effektiv hantering av tvisterna och att parternas kostnader för tvistlösningen kan begränsas. Skiljemannen kan t.ex. förelägga parterna i de olika tvisterna att yttra sig vid samma tillfälle och, i förekommande fall, hålla ett gemensamt sammanträde för tvisterna.

Mot bakgrund av förfarandets privaträttsliga karaktär bör en första förutsättning för att det ska komma i fråga att handlägga flera tvister tillsammans vara att åtminstone en av parterna har begärt det. Vidare bör det krävas att en sådan handläggning är lämplig med hänsyn till de omständigheter och den utredning som har åberopats i de olika tvisterna, på både hyresgäst- och hyresvärdssidan.

Svea hovrätt ifrågasätter förslaget i promemorian om att det även ska uppställas ett krav på att tvisterna ska avse samma ort. Hovrätten anser att begreppet ort kan vara svårt att avgränsa och att det även kan ifrågasättas om ett sådant krav behövs. I promemorian anförs att begreppet bör ges samma innebörd som i 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken, dvs. det är samma begrepp som används vid en bruksvärdesprövning. Det innebär att det finns möjlighet att hämta ledning från praxis gällande den bestämmelsen. Regeringen delar också bedömningen i promemorian att ett krav på att tvisterna ska avse samma ort framstår som ändamålsenligt med hänsyn till att det endast bör komma i fråga att handlägga flera tvister tillsammans när tvisterna är likartade. *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen* ställer sig också bakom promemorians förslag.

Frågan om huruvida det är lämpligt att handlägga flera tvister tillsammans bör avgöras av skiljemannen. Som underlag för bedömningen bör skiljemannen inhämta parternas uppfattningar i frågan. Skulle parterna vara överens om att tvisterna ska handläggas tillsammans, bör det krävas starka skäl för att skiljemannen ska gå emot parternas uppfattning.

Även i de fall skiljemannen beslutar om att handlägga tvisterna tillsammans bör de bedömas individuellt med beaktande av de omständigheter som åberopats och det underlag som lagts fram i respektive tvist. Det är därför lämpligt att skiljemannen lämnar en separat rekommendation för varje tvist.

Skiljemannen ska kunna medla mellan parterna

Förfarandet bör utformas på ett sådant sätt det främjar möjligheterna för parterna att träffa en frivillig överenskommelse. Som föreslås i promemorian är det därför lämpligt att skiljemannen ges möjlighet att medla mellan parterna. För att en sådan medling ska vara meningsfull, och inte riskera att fördröja förfarandet i onödan, bör det krävas att båda parter begär medling.

I lagen (2011:860) om medling i vissa privaträttsliga tvister finns bestämmelser som är tillämpliga på medling i privaträttsliga tvister där parterna har möjlighet att förlikas. Lagen är inte utformad på ett sätt som passar för skiljemannens medling. Eftersom lagen inte heller kan anses tillämplig på sådan medling finns det inte behov av att föreskriva något undantag från den.

Ett sammanträde ska hållas om det behövs

Behovet av att tvister om de årliga hyresändringarna avgörs skyndsamt talar för att handläggningen som utgångspunkt ska vara skriftlig. Med hänsyn till att utredningen i denna typ av tvister i regel endast är skriftlig torde det i de flesta fall inte heller finnas något behov av ett sammanträde. I enlighet med promemorians förslag bör det dock finnas en möjlighet för skiljemannen att kalla parterna till ett sammanträde om skiljemannen bedömer att det behövs, exempelvis för att klarlägga tvistefrågorna eller om skiljemannen ska medla mellan parterna. Om båda parter begär ett sammanträde bör det vara ett starkt skäl för att ett sådant ska hållas.

En parts utevaro från ett sammanträde bör inte hindra att skiljemannen fortsätter handläggningen och avgör tvisten. Skiljemannen får i en sådan situation överväga om de behov som motiverar ett sammanträde kan tillgodoses på annat sätt eller om det behöver sättas ut ett nytt sammanträde, med beaktande av kravet på snabb handläggning. Att skiljemannen har denna möjlighet att avgöra tvisten trots en parts utevaro får anses gälla utan att det anges i lagen. Skiljemannen bör ha möjlighet att i det enskilda fallet avgöra om det finns behov av att dokumentera det som förekommit vid sammanträdet och att kommunicera detta med den part som uteblivit (jfr prop. 1998/99:35 s. 111 f.).

Skiljemannen ska kunna ta hjälp av en ekonomisk expert

Som framgår av avsnitt 5.2 ska en skiljeman, för att vara lämplig för uppdraget, som utgångspunkt ha kompetens på hyresrättens område. Bedömningen av tvister om de årliga hyresändringarna kan dock även innefatta ekonomiska bedömningar av olika slag. Det kan därför finnas behov av att skiljemannen får hjälp av en expert med ekonomisk sakkunskap. Som anförs i promemorian bör expertens roll vara att biträda skiljemannen och inte att delta i avgörandet av tvisten. Vidare bör förfarandet bygga på att parterna ska svara för utredningen. Experten bör därför inte ha rollen som en sådan sakkunnig vars uppgifter utgör ett bevismedel.

Möjligheten att anlita en ekonomisk expert syftar ytterst till att parterna ska kunna känna förtroende för skiljemannens hantering av deras tvist. Som föreslås i promemorian bör skiljemannen därför vara skyldig att anlita en sådan expert om båda parter begär det. Skiljemannen bör även i andra fall få anlita en sådan expert om det kan antas vara till fördel för prövningen. Om båda parter motsätter sig att en ekonomisk expert anlitas, bör det dock krävas starka skäl för att skiljemannen ska gå emot parternas ståndpunkt.

Det är lämpligt att skiljemannen avgör vem som ska utses till ekonomisk expert utifrån det behov som finns. Det finns inte skäl för en avgränsning till vissa kategorier av personer utan det avgörande bör vara att den som utses har den ekonomiska kompetens som krävs. Det är normalt lämpligt att skiljemannen ger parterna möjlighet att lämna synpunkter på valet av expert, och om parterna är överens om vem som ska utses bör den personen i regel kunna väljas.

Parterna sätter ramarna för den särskilda skiljemannens prövning av tvisten

Det finns behov av att ställa upp vissa grundläggande regler för skiljemannens prövning av en tvist. Eftersom det föreslagna tvistlösningsförfarandet bygger på avtal mellan parterna bör den s.k. dispositionsprincipen gälla. Den innebär att parternas yrkanden bestämmer ramarna för skiljemannens prövning.

Vidare bör skiljemannen inte beakta några andra omständigheter än de som parterna har åberopat. Parterna bör också svara för utredningen i tvisten. Inom ramarna för förfarandet får skiljemannen bedöma vilken betydelse de omständigheter och den utredning som åberopats av parterna ska ha för ändringen av hyresnivån, genom att väga de argument som parterna har fört fram mot varandra.

Det finns inte någon reglering som anger syftet med de hyresändringar som de årliga förhandlingarna avser eller vilka omständigheter en ändring av hyresnivån ska grunda sig på. På samma sätt som under de förhandlingar som föregår skiljemannens prövning, bör parterna ha möjlighet att komma överens om vilka omständigheter som ska ha betydelse för en ändring av hyresnivån. Om parterna är överens, bör skiljemannen avgöra tvisten med utgångspunkt i överenskommelsen.

När det gäller frågan om från vilken tidpunkt en ändrad hyresnivå ska gälla föreslås i promemorian att ändringen ska gälla från den tidpunkt som en part har yrkat i sin begäran om förhandling, om inte parterna är ense om en annan tidpunkt eller det finns särskilda skäl för en annan tidpunkt. Bestämmelsen är avsedd att ge skiljemannen en instruktion om från vilken tidpunkt den ändrade hyresnivån som utgångspunkt ska gälla. Regeringen ställer sig tveksam till behovet av en sådan bestämmelse.

Parternas förhandling om ändring av hyrorna avser den tidpunkt som den part som begärt ändringen har angett i sin förhandlingsframställning. Inom ramen för förhandlingarna är parterna fria att komma överens om att en hyresändring ska gälla från en senare tidpunkt, exempelvis i syfte att undvika retroaktiva hyreshöjningar för hyresgästerna i ett fall där förhandlingarna har dragit ut på tiden.

Om parterna inte kommer överens efter förhandlingar, och tvisten hänskjuts till en skiljeman, kommer skiljemannens prövning att avse frågan om hyrorna ska ändras från den tidpunkt som angetts i förhandlingsframställningen. Inom ramen för förfarandet kan dock motparten yrka att hyresändringen ska gälla från en senare tidpunkt. Om parterna i förfarandet har olika uppfattning om tidpunkten framstår det som lämpligt att skiljemannen, på motsvarande sätt som vid bedömningen av storleken på hyresändringen, har att ta ställning till från vilken tidpunkt en ändrad hyresnivå ska gälla genom att väga de argument som parterna har framfört mot varandra. Regeringen anser mot denna bakgrund att det inte är motiverat att införa en materiell regel om från vilken tidpunkt en ändrad hyresnivå ska gälla.

Skiljemannens avgörande

I avsnitt 5.1 konstateras att skiljemannen bör avgöra parternas tvist genom en rekommendation som endast har privaträttslig verkan mellan parterna.

En rekommendation bör vara skriftlig. Det finns inte behov av att i lag ställa upp ett krav på att rekommendationen måste undertecknas.

Av rekommendationen behöver det framgå vilken hyresändring som skiljemannen har kommit fram till och den tidpunkt från när hyresändringen ska gälla.

I promemorian föreslås att en rekommendation även ska innehålla skälen för skiljemannens bedömning. För detta talar främst att det blir tydligt för parterna hur skiljemannen har kommit fram till sina slutsatser, vilket motverkar att avgörandet framstår som godtyckligt för parterna. *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen*, som är de partsorganisationer som kan komma att använda sig av det föreslagna tvistlösningsförfarandet, anser emellertid att det inte bör införas ett krav på att rekommendationen ska innehålla skäl.

Det föreslagna förfarandet bygger på att parterna har avtalat om att använda sig av detta och att skiljemannens rekommendation endast har privaträttslig verkan mellan parterna. Med hänsyn till detta bör parterna i stor utsträckning kunna bestämma vad som ska gälla för förfarandet. Även om det inte uppställs något krav på att skiljemannen ska ange skäl för sin rekommendation bör det inte finnas något hinder mot att parterna avtalar om att skäl ska anges. För att det inte bör uppställas något krav på att skäl ska anges talar också att tvister om de årliga hyresändringarna ska avgöras snabbt. Det finns inte heller samma behov av skäl som när det gäller en dom som meddelats av en domstol eller en skiljenämnd, med hänsyn till att skiljemannen inte prövar tvisten med tillämpning av materiella rättsregler och att avgörandet inte kan överklagas eller angripas genom en talan om ogiltighet eller klander. Mot denna bakgrund framstår det som godtagbart ur rättssäkerhetssynpunkt att inte uppställa något krav på att rekommendationen ska innehålla skäl. Skiljemannen förutsätts alltså inte ange några skäl för sitt beslut, om inte parterna har avtalat om något annat.

Med hänsyn till vikten av att tvister som de årliga hyresändringarna avgörs skyndsamt finns det skäl att ställa upp en tidsfrist inom vilken skiljemannen ska avgöra en tvist. I promemorian föreslås en tidsfrist om sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om det finns särskilda skäl ska dock rekommendationen få lämnas senare. Som exempel på särskilda skäl anges att skiljemannen har medlat mellan parterna eller att parterna vid tidpunkten för meddelande av rekommendation är nära att träffa en överenskommelse och behöver ytterligare tid för förhandling. *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen* ställer sig bakom förslaget och ingen av de övriga remissinstanserna framför några invändningar mot detta. Även regeringen instämmer i promemorians förslag.

Sedan rekommendationen lämnats till parterna bör skiljemannens uppdrag anses slutfört. Eftersom parterna förfogar över sin förhandling kan skiljemannens uppdrag upphöra innan en rekommendation har lämnats genom att parterna träffar en förhandlingsöverenskommelse i de frågor som tvisten rör eller genom att de kommer överens om att avsluta skiljemannens uppdrag.

5.4 Parterna ska dela på kostnaderna för tvistlösningen

Regeringens förslag: En skiljeman ska ha rätt till skäligen ersättning för arbete och utlägg.

Hyresvärden, eller hyresvärden och fastighetsägarorganisationen om den är part, och hyresgästorganisationen ska svara för hälften vardera av skiljemannens ersättning, om parterna inte har avtalat om en annan fördelning.

I förhållande till skiljemannen svarar parterna solidariskt för ersättningen.

Parterna ska svara för sina egna kostnader, om de inte har avtalat om något annat.

Förslagen i promemorian överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (Ds 2021:23 s. 145–146). I promemorian finns det inte något förslag om att parterna ska kunna ingå avtal om hur parternas egna kostnader slutligt ska fördelas mellan dem. Vidare föreslås att den ekonomiska experten ska ha rätt till ersättning från parterna.

Remissinstanserna: Flera hyresnämnder anser att det borde införas regler om fastställande av ersättningen till den särskilda skiljemannen och en ekonomisk expert. Några av nämnderna, bl.a. *Hyresnämnden i Jönköping*, framhåller att ersättningen borde fastställas av hyresnämnderna. *Hyresnämnden i Stockholm* anför dock att detta inte är lämpligt med hänsyn till de jävssituationer som kan uppkomma. Nämnden framhåller vidare att det inte är lämpligt att ange vad som kan utgöra skäligen ersättning genom att hänvisa till den timkostnadsnorm som gäller för ersättning till rättshjälpsbiträden. *Hyresnämnden i Västerås* framhåller att frågan om i vilken utsträckning skiljemannen och den ekonomiska experten ska ha rätt till förskott på ersättningen bör utredas. *Sveriges advokatsamfund* anser att en fördelning av kostnaderna enligt 18 kap. rättegångsbalken kan övervägas.

Skälen för regeringens förslag: En särskild skiljeman bör ha rätt till skäligen ersättning för arbete och utlägg. Om skiljemannen har anlitat en ekonomisk expert som biträde bör ersättningen till experten ses som ett utlägg för skiljemannen.

Hyresnämnden i Västerås lyfter frågan om en skiljemans rätt till förskott på ersättningen. I promemorian föreslås inte några regler gällande förskott. Några sådana regler finns inte heller i lagen om skiljeförfarande. Den särskilda skiljemannen är att anse som en uppdragstagare till parterna. Allmänna syssломannarättsliga principer bör därför kunna ge ledning för bedömningen av frågor rörande ersättningen, exempelvis när det gäller rätt till förskott. Parterna har också möjlighet att komma överens med skiljemannen om förskott. Regeringen anser mot denna bakgrund inte att det finns något behov av att införa regler om rätten till förskott.

I promemorian föreslås att parterna ska stå för hälften var av ersättningen till skiljemannen om inte parterna har avtalat om en annan fördelning. Om en fastighetsägarorganisation är part på hyresvärdssidan, ska hyresvärden och organisationen gemensamt ansvara för hälften av ersättningen till skiljemannen. Vidare ska parterna svara för sina egna kostnader med anledning av förfarandet, t.ex. kostnader för ombud eller eget arbete.

Sveriges advokatsamfund anför att det kan finnas anledning att överväga en fördelning av kostnaderna enligt principerna i rättegångsbalken, dvs. att förlorande part som utgångspunkt ska ersätta vinnande parts kostnader.

Enligt regeringens uppfattning är promemorians förslag utformat på ett lämpligt sätt med hänsyn till att det är fråga om ett frivilligt tvistlösningsförfarande inom ramen för parternas årliga hyresförhandlingar. Eftersom skiljemannens avgörande endast har privaträttslig verkan mellan parterna framstår det inte som lämpligt med ett kostnadsansvar enligt principerna i 18 kap. rättegångsbalken. Regeringen ställer sig därför bakom promemorians förslag. Enligt regeringens uppfattning är det naturligt att parterna även har möjlighet att avtala om hur parternas egna kostnader ska fördelas mellan dem.

I enlighet med promemorians förslag bör skiljemannen kunna begära ersättning av respektive part eller vända sig mot någon av dem. Parterna bör således svara solidariskt för ersättningen.

Eftersom skiljemannen bör ses som en uppdragstagare till parterna, är det enligt regeringens mening inte lämpligt att hyresnämnden ska fastställa ersättningen till skiljemannen. Regeringen instämmer i stället i promemorians slutsats om att tvister gällande anspråk på ersättning bör prövas av allmän domstol. Med hänsyn till att skiljemannens avgörande endast har privaträttslig verkan mellan parterna är det inte heller lämpligt att ge skiljemannen möjlighet att fastställa ersättningen, på motsvarande sätt som gäller för skiljemän enligt lagen om skiljeförfarande (se 37 § andra stycket lagen om skiljeförfarande).

5.5 Verkan av en rekommendation

Regeringens förslag: En part som inte medverkar till att träffa en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med en skiljemans rekommendation ska, om parterna inte har avtalat om något annat, vara skyldig att ersätta motparten för skada som uppstår till följd av detta.

En förhandlingsklausul ska kunna medföra att en hyresgäst blir bunden av en förhandlingsöverenskommelse som har träffats med stöd av en förhandlingsordning som har ersatt den förhandlingsordning som gällde när förhandlingsklausulen infördes.

Förslagen i promemorian överensstämmer med regeringens förslag (Ds 2021:23 s. 137, 140 och 152–159).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. Vissa remissinstanser, bl.a. ett antal hyresnämnder och *Helsingborgs tingsrätt*, anser att frågan om skadestånd borde prövas av hyresnämnd i stället för av allmän domstol. Några remissinstanser framhåller att det bör införas bestämmelser om ideellt skadestånd vid underlåtenhet att medverka till att skiljemannens rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse.

Skälen för regeringens förslag

Skadeståndsskyldighet om en förhandlingsöverenskommelse inte ingås

Det föreslagna tvistlösningsförfarandet är tillämpligt på parternas tvist under förutsättning av att parterna har ingått avtal om att använda sig av det. Enligt regeringens förslag ska parterna, om de har ingått ett sådant avtal, vara skyldiga att inom viss tid omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse. En part som inte uppfyller sin förpliktelse att ingå en förhandlingsöverenskommelse får anses göra sig skyldig till avtalsbrott. Allmänna avtalsrättsliga principer om påföljder vid avtalsbrott bör därför tillämpas.

I promemorian föreslås att det ska framgå av lagtexten att en part som underlåter att medverka till att omsätta skiljemannens rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse ska ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta. Vid bedömningen av skadeståndets storlek föreslås att allmänna avtalsrättsliga principer ska tillämpas. Det innebär att den part som har drabbats av ett avtalsbrott som utgångspunkt har rätt till ersättning för det positiva kontraktsintresset, dvs. parten ska försättas i samma ekonomiska läge som om avtalet hade fullgjorts.

Enligt promemorians bedömning ska en skadeståndstalan väckas vid allmän domstol. Vissa remissinstanser, bl.a. några hyresnämnder, anser att frågan om skadestånd bör prövas av hyresnämnderna i stället för av allmän domstol och att det bör införas bestämmelser om ideellt skadestånd.

En parts skyldighet att ingå en förhandlingsöverenskommelse baseras i grunden på parternas frivilliga överenskommelse om tvistlösning, och bör inte ses som ett åsidosättande av partens skyldigheter enligt hyresförhandlingslagen. Allmänna avtalsrättsliga principer bör därför tillämpas vid bedömningen av skadeståndets storlek. Att det inte är fråga om ett åsidosättande av en parts förhandlingsskyldighet talar även mot att införa bestämmelser om ideellt skadestånd motsvarande de som finns i hyresförhandlingslagen (se 26–28 §§ denna lag). *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen* ställer sig också bakom promemorians förslag. Mot denna bakgrund anser regeringen att det inte finns skäl att införa bestämmelser om ideellt skadestånd.

Det förhållandet att allmänna avtalsrättsliga principer bör gälla vid prövningen av skadeståndet innebär också att det är lämpligt att tvister som skadestånd prövas av allmän domstol.

Hyresgästernas bundenhet av en förhandlingsöverenskommelse

I 2 § första stycket hyresförhandlingslagen anges vad som avses med en förhandlingsklausul. Genom en sådan bestämmelse i det individuella hyresavtalet godtar hyresgästen att bestämmelser om hyra, eller andra hyresvillkor som de kollektivt förhandlande parterna kommer överens om, får tillämpas mot hyresgästen. Av bestämmelsen följer att endast en förhandlingsöverenskommelse som har träffats med stöd av en förhandlingsordning som gällde när förhandlingsklausulen infördes, får tillämpas mot hyresgästen. Denna ordning gör det möjligt för hyresgästen att i samband med att förhandlingsklausulen avtalas ta ställning till vad förhandlingsordningen innebär för honom eller henne.

Om det uppstår behov av att ändra en förhandlingsordning i något avseende kan parterna ingå ett tilläggsavtal till förhandlingsordningen eller

en ny förhandlingsordning som ersätter den tidigare. Exempelvis kan parterna på detta sätt föra in ett villkor om att tvister ska få avgöras av en särskild skiljeman. I sådana situationer kan fråga uppkomma om förhandlingsöverenskommelser som ingås därefter är bindande för en hyresgäst vars hyresavtal innehåller en förhandlingsklausul som endast hänvisar till den ursprungliga förhandlingsordningen.

I promemorian föreslås en lagändring som innebär att en hyresgäst, genom en förhandlingsklausul, ska kunna bli bunden även av en förhandlingsöverenskommelse som har träffats med stöd av en förhandlingsordning som har ersatt en tidigare. Syftet med förslaget är att hyresgästernas förhandlingsklausuler inte ska behöva uppdateras för att hyresgästerna ska bli bundna av en förhandlingsöverenskommelse som baseras på en ny förhandlingsordning. De remissinstanser som har yttrat sig i frågan, bl.a. *Sveriges advokatsamfund*, *Sveriges Allmännyttan*, *HSB Riksförbund*, *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen*, är positiva till förslaget eller har inga invändningar mot det. Även regeringen bedömer att förslaget innebär ett mer effektivt sätt att omsätta de kollektivt förhandlande parternas överenskommelser i förhållande till de enskilda hyresgästerna och anser att förslaget bör genomföras.

Som bl.a. *Hyresnämnden i Västerås* och *Svea hovrätt* påpekar är det dock hur förhandlingsklausulen i det enskilda hyresavtalet är utformad som avgör vilken verkan en förhandlingsöverenskommelse har i förhållande till hyresgästen. Detta följer av allmänna avtalsrättsliga principer. Den ändring som föreslås leder därför endast till att det blir möjligt att utforma en förhandlingsklausul på ett sådant sätt att hyresgästen blir bunden även av en förhandlingsöverenskommelse som träffats med stöd av en förhandlingsordning som ersatt en tidigare.

6 Skärpta regler för förhandlingarna

Regeringens förslag: En framställning om förhandling ska innehålla förslag på tider och plats för sammanträde för förhandling.

En part som inte inställer sig till ett sammanträde inom tre veckor från det att parten fick del av förhandlingsframställningen, utan att ha giltig ursäkt för det, ska betala skadestånd till motparten.

Ersättning för annan skada än ekonomisk skada ska uppgå till minst hälften av ett prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken, om det inte finns särskilda skäl för att bestämma ersättningen till ett lägre belopp.

Förslagen i promemorian överensstämmer med regeringens förslag (Ds 2021:23 s. 163–167).

Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Skälen för regeringens förslag

Skadeståndsskyldighet för en part som inte inställer sig till ett sammanträde

Enligt hyresförhandlingslagen är de förhandlande parterna skyldiga att själva eller genom ombud inställa sig vid ett sammanträde för förhandling och lägga fram ett motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser (se 16 § första stycket). Ett förhandlingssammanträde ska, om parterna inte avtalat om något annat, hållas inom tre veckor efter det att en framställning om förhandling kommit motparten till handa (se 15 § tredje stycket).

Med hänsyn till vikten av att de årliga hyresförhandlingarna bedrivs skynsamt och på ett effektivt sätt, är det angeläget att ett första förhandlingssammanträde kan hållas inom treveckorsfristen. Annars riskerar hela förhandlingsprocessen att fördröjas. Att sådan fördröjning inte sker är också viktigt med hänsyn till att regeringen föreslår tidsfrister för när en ansökan om att utse en särskild skiljeman ska få ges in (se avsnitt 5.2).

Som föreslås i promemorian är det lämpligt att införa ett krav på att den part som begär förhandling i sin förhandlingsframställning ska lämna förslag på tidpunkter och plats för sammanträde. Det underlättar att ett sammanträde kan hållas inom treveckorsfristen.

I promemorian föreslås vidare en bestämmelse som kompletterar den befintliga skyldigheten att inställa sig vid ett sammanträde. Om en part har begärt förhandling och föreslagit sammanträde i enlighet med vad som nyss nämnts, ska motparten vara skyldig att ersätta denne för skada som uppstår till följd av att motparten utan giltig ursäkt underlåter att inställa sig till ett sammanträde inom treveckorsfristen. Ingen av remissinstanserna invänder mot förslaget.

Det är angeläget att parterna lojalt iakttar de regler som gäller för förhandlingarna. Motparten till den som har begärt förhandling bör inte tillåtas att förhala processen. För att motverka detta anser regeringen att det finns skäl att införa en bestämmelse om att en part som inte inställer sig till ett förhandlingssammanträde inom treveckorsfristen ska kunna bli skadeståndsskyldig, i enlighet med promemorians förslag.

Behovet av att förhandlingarna bedrivs snabbt, effektivt och lojalt gör sig gällande även vid andra typer av förhandlingar än sådana som rör de årliga hyresändringarna. På grund av detta, och för att upprätthålla en enhetlighet inom hyresförhandlingssystemet, bör den nya skadeståndsbestämmelsen gälla alla typer av förhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen.

En part ska ha rätt till minimiskadestånd

Enligt hyresförhandlingslagen kan en part som åsidosätter vissa skyldigheter enligt lagen eller en förhandlingsordning bli skadeståndsskyldig (se 26 och 27 §§). Det handlar bl.a. om hyresvärdens skyldighet enligt 5 § första stycket att ta initiativ till förhandlingar med hyresgästorganisationen i vissa frågor och skyldigheten enligt 16 § att vid ett förhandlingssammanträde lägga fram ett motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser. Regeringen föreslår nu också en kompletterande bestämmelse om skadeståndsskyldighet för en part som inte inställer sig till ett sammanträde inom treveckorsfristen.

Skadestånd kan utgå för både ekonomisk och ideell skada (se 28 §).

För att reglerna ska uppnå sitt syfte behöver de skadeståndsbelopp som utgår vara kännbara. De skadestånd som utgår enligt rättspraxis är dock relativt låga. I promemorian anges att ideellt skadestånd vanligen utgår med omkring 5 000 kronor per överträdelse, men att även högre belopp uppmot 15 000 kronor förekommer. Enligt regeringens mening kan skadestånd av en sådan begränsad storlek inte anses vara tillräckliga för att uppnå den önskade effekten att motverka illojalt beteende vid förhandlingarna.

Mot den anförda bakgrunden finns det skäl att införa en bestämmelse om att ersättning för ideell skada ska uppgå till minst ett visst belopp. En sådan regel kan verka förebyggande mot överträdelser och på så sätt bidra till mer effektiva förhandlingar.

I promemorian föreslås att minimiskadeståndet ska motsvara ett halvt vid var tid gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken, dvs. 24 150 kronor enligt nu gällande prisbasbelopp. Ingen av remissinstanserna har framfört några invändningar mot förslaget. Regeringen anser att beloppet framstår som väl avvägt som en utgångspunkt för vad den ideella skadan får anses uppgå till. Det bör finnas en möjlighet att bestämma skadeståndet till ett lägre belopp om det finns särskilda skäl.

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: De föreslagna lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2023, förutom vissa ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Den föreslagna ändringen om att en hyresgäst, genom en förhandlingsklausul, ska kunna bli bunden även av en förhandlingsöverenskommelse som har träffats med stöd av en förhandlingsordning som har ersatt en tidigare, ska tillämpas även på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Förslagen i promemorian överensstämmer delvis med regeringens (Ds 2021:23 s. 185–186). I promemorian föreslås ikraftträdande den 1 januari 2022.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna har inga synpunkter. *Domstolsverket* framhåller dock behovet av tillräckligt med tid för att göra nödvändiga justeringar i hyresnämndernas målhanteringssystem.

Skälen för regeringens förslag: Förslagen bör träda i kraft så snart som möjligt. Med hänsyn tagen till de återstående leden i lagstiftningsprocessen och de förberedelser som behövs för hyresnämnderna beräknas det vara den 1 januari 2023. Med hänsyn till att det i prop. 2021/22:171 föreslås ändringar i 4 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder med samma ikraftträdandedatum bör nu aktuell ändring av den paragrafen träda i kraft den 2 januari 2023.

Huvudregeln är att civilrättsliga bestämmelser inte ges verkan för redan ingångna avtal. På hyresrättens område har dock i flera fall bestämmelser getts retroaktiv verkan.

De kollektivt förhandlande parterna kommer efter ikraftträdandet att ha möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om att en särskild skiljeman ska utses, förutsatt att det finns ett villkor om det i deras förhandlingsordning. Det saknar betydelse huruvida avtalet om förhandlingsordning ingåtts före eller efter ikraftträdandet. Någon övergångsregel behövs inte beträffande detta.

I promemorian föreslås att den föreslagna ändringen i 2 § första stycket hyresförhandlingslagen bör vara tillämplig även på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Ändringen i nyss nämnda bestämmelse innebär att en hyresgäst, genom en förhandlingsklausul, ska kunna bli bunden även av en förhandlingsöverenskommelse som har träffats med stöd av en förhandlingsordning som har ersatt en tidigare. Som anges i avsnitt 5.5 är det dock hur förhandlingsklausulen i det enskilda hyresavtalet är utformad som avgör vilken verkan en förhandlingsöverenskommelse har i förhållande till hyresgästen. Det framstår som lämpligt med en bestämmelse i enlighet med det som föreslås i promemorian. Ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet och som är utformat som att hyresgästen ska vara bunden av en förhandlingsöverenskommelse som träffats med stöd av en förhandlingsordning som ersatt en tidigare, stöds därmed av den nya bestämmelsen och behöver inte uppdateras.

8 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslaget om att det ska införas ett tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna mellan de kollektivt förhandlande parterna väntas leda till att sådana tvister kan avgöras på ett snabbare, enklare och effektivare sätt. Vidare bedöms risken för retroaktiva hyreshöjningar och utdragna rättsprocesser mellan hyresvärden och enskilda hyresgäster minska. Förslaget medför, tillsammans med förslaget om skärpta regler för hur förhandlingarna ska bedrivas, att de årliga hyresförhandlingarna kan bedrivas mer effektivt.

Det föreslagna tvistlösningsförfarandet medför kostnader för de parter som använder sig av det. Förslagen kan dock även innebära resursbesparingar för de kollektivt förhandlande parterna.

Förslagen gynnar enskilda hyresgäster genom att risken för retroaktiva hyreshöjningar och utdragna rättsprocesser minskar.

Förslagen bedöms sammantaget inte påverka hyresnämndernas eller domstolarnas arbetsmängd.

Bedömningen i promemorian överensstämmer i allt väsentligt med regeringens (Ds 2021:23 s. 169–184).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna framför inga synpunkter på bedömningen. *Hyresnämnden i Stockholm* bedömer att antalet nya ärenden i hyresnämnderna om särskild skiljeman och skadestånd kan komma att överstiga den bedömning som görs i promemorian. Nämnden ifrågasätter vidare promemorians bedömning att antalet ärenden kommer att minska efter några år. Nämnden anser vidare att bedömningarna av tidsåtgången för nämndernas hantering av ärendena om särskild skiljeman och

de positiva konsekvenserna av förslagen för nämndernas del är för optimistiska.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för hyresmarknadens funktionssätt

Om det föreslagna tvistlösningsförfarandet får en acceptans hos de kollektivt förhandlade parterna på hyresmarknaden, kan ett flertal positiva effekter uppnås för hyresmarknadens funktionssätt.

Förslagen väntas leda till att tvister om de årliga hyresändringarna inom det privata hyresbeståndet kan avgöras på ett snabbare, enklare och mer effektivt sätt. Förslagen kan också bidra till att parternas förhandlingar kan bedrivas på ett mer effektivt sätt. Vidare minskar riskerna för retroaktiva hyreshöjningar och utdragna rättsprocesser mellan hyresvärden och enskilda hyresgäster. Att de årliga hyresförhandlingarna fungerar bättre kan också bidra till att förbättra förutsättningarna för de kollektivt förhandlande parterna att gemensamt ta ett långsiktigt ansvar för att hyressättningen utvecklas på ett ändamålsenligt sätt.

En förutsättning för att angivna fördelar ska uppstå är att de kollektivt förhandlande parterna väljer att använda sig av tvistlösningsförfarandet. *Fastighetsägarna*, *Hyresgästföreningen* och *Sveriges Allmännyttan* har alla ställt sig positiva till förslagen i denna del. Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har även framfört att de kommit överens om att komplettera sin gemensamma rekommenderade förhandlingsordning med ett villkor om att det föreslagna tvistlösningsförfarandet får användas. Det innebär att de lägenheter som ingår i det kollektiva förhandlingssystemet och omfattas av den rekommenderade gemensamma förhandlingsordningen kommer att omfattas av tvistlösningsförfarandet. Regeringen bedömer mot denna bakgrund att det finns goda förutsättningar för förslagen att få önskad effekt.

Även förslagen om skärpta regler om skadestånd för en part som inte inställer sig till ett förhandlingssammanträde inom den lagstadgade treveckorsfristen och om minimiskadestånd när en part bryter mot sina skyldigheter enligt hyresförhandlingslagen bedöms kunna leda till positiva effekter för hyresmarknadens funktionssätt. Förslagen kan motverka illojala beteenden från parterna inom ramen för förhandlingarna och bidra till att förhandlingarna kan bedrivas mer effektivt.

Det har inte framkommit något som talar för att förslagen kommer att påverka hyresnivåerna.

Konsekvenser för hyresmarknadens aktörer

Förslaget om att det ska införas ett tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna berör främst aktörerna inom det privata hyresbeståndet. Som framhålls i promemorian kan det antas vara främst de större privata fastighetsägarna som har ett intresse av att hänskjuta tvister till en skiljeman för prövning.

I promemorian uppskattas att omkring 50–200 tvister per år kommer att hänskjutas till en skiljeman. Antalet ärenden bedöms minska något efter några år.

Det föreslagna tvistlösningsförfarandet medför kostnader för de parter som väljer att använda sig av det. Parterna ska stå för kostnaden för skilje-

mannen och, i förekommande fall, en ekonomisk expert samt för sina egna kostnader i anledning av förfarandet.

För fastighetsägare kommer kostnaden att utgöra en vanlig kostnad i verksamheten, som får täckas med intäkter i rörelsen. En enskild fastighetsägare kan antas bli inblandad i högst någon enstaka tvist per år. Kostnaderna kan därmed antas bli förhållandevis begränsade.

Hyresgästföreningen, som är den helt dominerande aktören på hyresgästsidan i hela landet, kan komma att bli inblandad i ett förhållandevis stort antal tvister per år. I promemorian bedöms att den totala kostnaden för Hyresgästföreningen kan komma att uppgå till ett par miljoner kronor per år. Hyresgästföreningens förhandlingsverksamhet finansieras genom förhandlingsersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen och medlemsavgifter.

Förslagen väntas inte enbart medföra kostnader för de kollektivt förhandlande parterna, utan kan även leda till resursbesparingar. Genom att förhandlingarna kan bedrivas mer effektivt kan dessa innebära mindre arbete och lägre kostnader för parterna. Vidare minskar risken för att strandade förhandlingar om de årliga hyresändringarna hänskjuts till hyresnämnden, vilket annars kan medföra ett betydande arbete och kostnader för parterna i processen.

Hyresgästerna gynnas av förslagen genom att risken för retroaktiva hyreshöjningar och utdragna rättsprocesser minskar. Hyresgästföreningen bedöms även i fortsättningen ha goda förutsättningar att tillvarata hyresgästernas kollektiva intressen.

Konsekvenser för det allmänna

För hyresnämnderna innebär förslagen att nämnderna tillförs nya typer av ärenden om att utse och om att entlediga en särskild skiljeman. I promemorian uppskattas att antalet ärenden vid hyresnämnderna om att utse en skiljeman kommer uppgå till cirka 50–200 per år. Antalet ärenden bedöms minska något efter några år.

Ärenden om att utse en skiljeman får anses vara okomplicerade och det kan antas att det normalt inte kommer att finnas några tvistiga frågor i ett ärende. Ärendena bör som utgångspunkt kunna avgöras efter skriftlig handläggning och av ett hyresråd ensamt. Om hyresnämnden ska medla mellan parterna kan ärendena bli något mer resurskrävande eftersom det då kan behöva hållas ett sammanträde, vid vilket det kan finnas skäl för intresseledamöter att delta. Eftersom ärendena ska handläggas särskilt skyndsamt innebär det att dessa behöver prioriteras framför andra ärenden som inte är av förturskaraktär.

Förslagen kan samtidigt förväntas leda till minskad arbetsbörda för nämnderna genom att ett färre antal ärenden om ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen kommer att hänskjutas till nämnderna efter strandade förhandlingar. Sådana ärenden kan vara mycket resurskrävande för nämnderna. Ärendena kan avse ett stort antal parter och kräva att hyresnämnden håller sammanträde och syn av berörda fastigheter.

Antalet ärenden om skadestånd enligt 26 och 27 §§ hyresförhandlingslagen kan komma att öka något till följd av förslagen att skadestånd ska kunna bli följden om en part inte inställer sig till ett förhandlingssammanträde inom den lagstadgade treveckorsfristen samt att det införs rätt till ett

minimiskadestånd. Det kan dock antas bli fråga om ett begränsat antal ärenden. Syftet med de föreslagna skadeståndsreglerna är främst att motverka illojala beteenden från parterna inom ramen för förhandlingarna.

Mot den anförda bakgrunden delar regeringen promemorians bedömning att förslagen sammantaget inte kommer påverka hyresnämndernas arbetsmängd.

Förslagen innebär att hyresnämndens beslut i ärenden om särskild skiljeman inte ska få överklagas. Förslagen i denna del kommer därför inte att påverka målstillströmningen till Svea hovrätt, som är överinstans för hyresnämnderna. För hovrättens del kan förslagen leda till en viss ökning av antalet ärenden om skadestånd enligt hyresförhandlingslagen. Samtidigt kan antalet tvister om ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen väntas bli färre. Förslagen bedöms därför inte leda till en ökad måltillströmning till hovrätten.

När det gäller de allmänna domstolarna, kan förslagen leda till exempelvis tvister om skadestånd till följd av att en part underlåtit att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med en skiljemans rekommendation eller om ersättning till den skiljemannen. I promemorian bedöms att antalet tvister av aktuellt slag kommer att bli i det närmaste obefintlig eller högst ett par om året. Eftersom det föreslagna tvistlösningsförfarandet bygger på att parterna har avtalat om att använda sig av det får det antas att parterna i de allra flesta fall kommer att följa skiljemannens rekommendation. Mot denna bakgrund delar regeringen promemorians bedömning.

För Domstolsverket medför förslagen att en eller flera ärendetyper behöver införas i hyresnämndernas målhanteringssystem. Det kan även finnas behov av informationsinsatser riktade till hyresnämnderna i samband med genomförandet. Uppgifterna bedöms rymmas inom befintliga anslag.

Övriga konsekvenser

Förslagen kan inte antas få konsekvenser för integrationen, det kommunala självstyret eller för jämställdheten mellan kvinnor och män. De strider inte mot skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar

1 § I denna lag finns bestämmelser om förfarandet i sådana kollektiva hyrestvister mellan parterna i en förhandlingsordning för vilka hyresnämnden har utsett en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen (1978:304).

I paragrafen finns en övergripande beskrivning av lagens innehåll. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 5.3.

Lagen innehåller bestämmelser om förfarandet i sådana kollektiva hyrestvister mellan parterna i en förhandlingsordning som handläggs av en särskild skiljeman som utsetts av hyresnämnden. Parterna är å ena sidan

en hyresvärd, eller en hyresvärd och en fastighetsägarorganisation som hyresvärden är medlem i, och å andra sidan en hyresgästorganisation (se 1 § första stycket hyresförhandlingslagen).

Bestämmelser om i vilken typ av tvister och under vilka övriga förutsättningar som hyresnämnden kan utse en särskild skiljeman finns i 23 a och 23 b §§ hyresförhandlingslagen. En grundläggande förutsättning för att en skiljeman ska utses är att parterna har avtalat om att deras tvist får avgöras av en särskild skiljeman. Av 23 c § hyresförhandlingslagen följer att förevarande lag tillämpas vid skiljemannens handläggning av tvisten.

Vissa grundläggande bestämmelser om förfarandet i 2 och 4 §§ har sin motsvarighet i bl.a. lagen (1999:116) om skiljeförfarande. Ledning för tillämpningen kan i någon utsträckning fås från uttalanden om tolkningen avseende motsvarande bestämmelser i den lagen. Samtidigt bör den speciella karaktären hos de förhandlingstvister som kan avgöras av en särskild skiljeman beaktas och att förfarandet skiljer sig från ett skiljeförfarande enligt lagen om skiljeförfarande, bl.a. genom att skiljemannens rekommendation har endast privaträttslig verkan mellan parterna.

Lagen är i delar dispositiv. Parterna kan komma överens om avvikelser från bestämmelserna om det föreskrivs i lagen. Sådana överenskommelser kan t.ex. tas in i parternas förhandlingsordning eller ingås i anslutning till förfarandet hos skiljemannen. Parterna har möjlighet att avtala om avvikelser bl.a. från det som anges i 11 § om parternas skyldighet att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation och från regleringen i 12 § om hur ansvaret för att betala ersättning till skiljemannen ska fördelas mellan parterna.

Flera av lagens bestämmelser är däremot inte möjliga att avtala bort. Parterna kan exempelvis inte avtala om vad som ska gälla i frågan om sammanträde, utan det är skiljemannen som i det enskilda fallet avgör om ett sammanträde behövs enligt 5 §. På motsvarande sätt är det skiljemannen som avgör om det är lämpligt att handlägga flera tvister tillsammans enligt 7 §.

Parterna har även möjlighet att komma överens om vad som ska gälla för skiljemannens handläggning vid sidan om lagens bestämmelser. Skiljemannen ska som utgångspunkt följa sådana gemensamma instruktioner från parterna (jfr 21 § lagen om skiljeförfarande). Det kan gälla exempelvis antalet skrifter som parterna ska ge in och vilka tidsfrister som ska gälla för yttranden. Skiljemannen är dock inte skyldig att följa t.ex. instruktioner som är praktiskt omöjliga att genomföra. Om en fråga om förfarandet inte regleras i lagen och parterna inte heller har lämnat en gemensam instruktion i frågan, beslutar skiljemannen om förfarandet.

Parterna svarar för utredningen i tvisten. Parternas bestämmanderätt är dock inte obegränsad. Exempelvis behöver skiljemannen inte ta upp bevisning som inte behövs.

Eftersom tvistlösningsförfarandet har sin grund i parternas avtal är skiljemannen att se som uppdragstagare i förhållande till parterna. Det innebär att skiljemannen inte omfattas av de regler om offentlighet och sekretess som gäller hos nämnden. För tvister som handläggs av en särskild skiljeman gäller samma principer om offentlighet och sekretess som för skiljeförfaranden i allmänhet. Det innebär att förfarandet inte är offentligt och att skiljemannen har tystnadsplikt gällande det som han eller hon får kännedom om genom förfarandet (se bl.a. SOU 1995:65 s. 186).

Förfarandet

2 § Skiljemannen ska handlägga tvisten opartiskt, ändamålsenligt och snabbt.

Paragrafen innehåller vissa grundläggande bestämmelser om hur en särskild skiljeman ska handlägga en tvist. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Av paragrafen framgår att skiljemannen ska handlägga tvisten opartiskt, ändamålsenligt och snabbt (jfr 21 § lagen [1999:116] om skiljeförfarande). Att handläggningen ska vara opartisk innebär att skiljemannen inte får låta partsställningen påverka utförandet av uppdraget. Kravet på ändamålsenlighet innebär bl.a. att tvisten ska handläggas på ett rättssäkert och effektivt sätt. Att en tvist ska handläggas snabbt innebär att skiljemannen ska planera och utföra uppdraget så att det kan slutföras utan onödiga dröjsmål.

3 § En part ska till skiljemannen ange sina yrkanden och de omständigheter och den utredning som parten åberopar.

En parts skriftliga utredning ska lämnas till skiljemannen.

I paragrafen anges bl.a. vilka uppgifter som parterna under förfarandet ska lämna till skiljemannen. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Av *första stycket* framgår att parterna ska ange sina yrkanden. Parternas positioner gällande hur stor hyresändringen ska vara och från vilken tidpunkt den ska gälla utgör motstående yrkanden. Yrkandena ska vara så preciserade att de kan läggas till grund för skiljemannens prövning. Ett yrkande om hyresändring kan innebära att hyran ska höjas med en viss procentsats för de lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning. Det finns dock inget hinder mot att en part yrkar att skiljemannen ska fastställa en till beloppet bestämd hyra för varje lägenhet.

Parterna ska också ange de omständigheter och den utredning som de åberopar.

Förfarandet är som huvudregel skriftligt och utgångspunkten är att parterna ska lämna de angivna uppgifterna i skrift.

Av *andra stycket* framgår att parterna till skiljemannen ska lämna den skriftliga utredning som de vill att denne ska beakta vid sin prövning. Eftersom skiljemannen ska avgöra parternas förhandlingstvist när de inte själva kommer överens, är det naturligt att det underlag som parterna har lagt fram under förhandlingarna också läggs fram för skiljemannen.

4 § En part ska få del av det material som den andra parten har lämnat till skiljemannen och ges tillfälle att yttra sig över det i den omfattning som det behövs.

I paragrafen behandlas en parts rätt att ta del av material och att yttra sig över det. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Skiljemannen ska se till att parterna får del av allt material rörande själva tvisten som den andra parten har lämnat till skiljemannen (jfr 24 § andra stycket lagen [1999:116] om skiljeförfarande). Det är tillräckligt att handlingarna skickas till parterna. Något krav på delgivning ställs alltså inte upp. Skiljemannen är inte skyldig att låta parterna få del av handlingar som har kommit till endast som ett led i de överväganden som skiljemannen gör.

Skiljemannen ska också ge parterna möjlighet att bemöta det som den andra parten har anfört (jfr 24 § första stycket lagen om skiljeförfarande). För att skiljemannen ska kunna klarlägga vad som är tvistigt behöver parterna ange sin inställning till det som motparten har framfört. Parterna ska i regel alltid få möjlighet att yttra sig över de inledande skrifterna. Parternas rätt begränsas av att de endast i den utsträckning som skiljemannen bedömer att det behövs ska ges tillfälle att yttra sig. En part ska inte tillåtas att förhala förfarandet genom t.ex. ovidkommande utredningar. Skiljemannen är oförhindrad att ange en frist inom vilken parterna ska yttra sig slutligt.

5 § Ett sammanträde ska hållas om det behövs.

Paragrafen reglerar förutsättningarna för att hålla sammanträde. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Skiljemannen ska hålla sammanträde med parterna om det behövs. Sammanträdet utgör ett komplement till den i övrigt skriftliga handläggningen. Möjligheten att hålla sammanträde syftar till att ge skiljemannen förutsättningar att handlägga tvisten på ett rättssäkert och effektivt sätt.

Det är skiljemannen som avgör om det finns behov av ett sammanträde. Vid bedömningen ska det vägas in att tvisten ska handläggas ändamålsenligt och snabbt (2 §). Eftersom utredningen i den typ av tvister som kan avgöras av en särskild skiljeman i regel endast är skriftlig, kan skiljemannen i de flesta fall avgöra en tvist efter skriftlig handläggning. Ett sammanträde kan dock i vissa fall behövas för att klarlägga tvistefrågorna. Om skiljemannen ska medla mellan parterna enligt 6 §, finns det ofta ett behov av ett sammanträde. Skulle båda parterna anse att det behövs ett sammanträde, talar det starkt för att ett sådant ska hållas.

Skiljemannen ska kalla parterna till sammanträdet. Något krav på delgivning uppställs inte. Om en part uteblir från sammanträdet utgör det i sig inte hinder mot att handläggningen fortsätter och att skiljemannen genom en rekommendation enligt 9 § avgör tvisten.

6 § Om parterna begär det ska skiljemannen medla mellan dem.

I paragrafen anges förutsättningarna för att skiljemannen ska medla mellan parterna. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Om båda parter begär det, ska skiljemannen medla mellan dem. Det finns ingenting som hindrar att skiljemannen väcker frågan om medling med parterna. Syftet med medlingen är att parterna ska träffa en förhandlingsöverenskommelse i de frågor som tvisten rör. Om parterna efter medling träffar en sådan överenskommelse, är skiljemannens uppdrag slutfört.

7 § Om en skiljeman handlägger två eller flera tvister som avser samma ort, får tvisterna handläggas tillsammans om det begärs av en part och är lämpligt med hänsyn till de omständigheter och den utredning som parterna har åberopat.

I paragrafen anges under vilka villkor flera tvister får handläggas tillsammans. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

En första förutsättning för att flera tvister ska få handläggas tillsammans, är att hyresnämnden har utsett samma person att vara skiljeman i tvisterna (jfr kommentaren till 23 a § hyresförhandlingslagen [1978:304]). Tvisterna ska också avse samma ort. Begreppet ort har samma innebörd som enligt 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken, dvs. det är samma begrepp som används vid en jämförelse mellan lägenheter inom ramen för en bruksvärdesprovning.

Det krävs vidare att åtminstone en av parterna begär att tvisterna handläggs tillsammans. En sådan handläggning ska också vara lämplig med hänsyn till de omständigheter och den utredning som åberopats i de olika tvisterna på både hyresgäst- och hyresvärdssidan. Vid bedömningen ska hänsyn tas till främst de effektivitetsvinster och processekonomiska fördelar för parterna som det kan medföra att handlägga flera tvister tillsammans när tvisterna är mycket likartade. Om exempelvis parterna är desamma i flera parallella förhandlingstvister, eller flera parter i olika förhandlingstvister företräds av samma ombud, och i huvudsak samma omständigheter och utredning åberopats i de olika tvisterna, kan det finnas fördelar med att handlägga tvisterna tillsammans.

Det är skiljemannen som avgör om det är lämpligt att handlägga tvisterna tillsammans eller inte. Som underlag för bedömningen ska skiljemannen inhämta parternas uppfattningar i frågan. Skiljemannen ska beakta eventuella invändningar som förs fram mot att tvisterna handläggs tillsammans och bedöma om fördelarna med en sådan handläggning väger tyngre än de nackdelar som detta kan innebära. Om parterna är överens om att det är lämpligt att handlägga tvisterna tillsammans, krävs starka skäl för att skiljemannen ska neka det.

Att tvisterna handläggs tillsammans innebär bl.a. att skiljemannen kan förelägga parterna i de olika tvisterna att yttra sig vid samma tillfälle och, om det finns behov av det, hålla ett gemensamt sammanträde för tvisterna. Tvisterna måste fortfarande bedömas individuellt, med beaktande av de omständigheter och den utredning som åberopats i respektive tvist, och en separat rekommendation ska lämnas för varje tvist (se även kommentaren till 9 §).

Ekonomisk expert

8 § Om parterna begär det ska skiljemannen anlita en ekonomisk expert att biträda honom eller henne. Skiljemannen får även i annat fall anlita en sådan expert, om det kan antas vara till fördel för provningen.

I paragrafen regleras förutsättningarna för en skiljeman att anlita en ekonomisk expert. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

För att vara lämplig för uppdraget ska en skiljeman som utgångspunkt ha kompetens på hyresrättens område (se kommentaren till 23 b § hyresförhandlingslagen [1978:304]). Eftersom provningen av den typ av tvister som kan avgöras av en skiljeman ofta innefattar ekonomiska bedömningar, kan skiljemannen i vissa fall behöva biträde av en expert med ekonomisk sakkunskap.

Skiljemannen ska anlita en ekonomisk expert om båda parter begär det. I andra fall får skiljemannen anlita en sådan expert om det kan antas vara till fördel för provningen. Det kan antas att skiljemannen i många fall kan

göra de bedömningar som krävs utan biträde av en ekonomisk expert. Exempelvis kan parterna ha gett in skriftliga utlåtanden från ekonomiskt sakkunniga som ger skiljemannen tillräckligt underlag för bedömningen. Om båda parter motsätter sig att en ekonomisk expert anlitas, krävs det starka skäl för att skiljemannen ska gå emot parternas uppfattning.

Skiljemannen avgör vilken typ av ekonomisk kompetens som experten ska ha, med beaktande av de omständigheter och den utredning som har åberopats av parterna, och vem som ska utses till expert. Det är normalt lämpligt att skiljemannen ger parterna möjlighet att lämna synpunkter på valet av expert. Om parterna är överens om vem som ska utses kan den personen i regel väljas.

En ekonomisk expert biträder endast skiljemannen och deltar inte i prövningen av tvisten. Expertens roll är inte heller en sådan sakkunnig vars uppgifter utgör ett bevismedel. Expertens roll är att underlätta för skiljemannen att tillgodogöra sig det material som parterna har lagt fram. Expertens ska inte göra någon egen bedömning av hur tvisten ska avgöras.

En ekonomisk expert har rätt ersättning av skiljemannen. Ersättningen är ett utlägg för skiljemannen som han eller hon har rätt till ersättning för av parterna (se kommentaren till 12 §).

Avgörande av en tvist

9 § Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation till parterna.

En rekommendation ska meddelas parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation meddelas senare.

I paragrafen finns bestämmelser om skiljemannens avgörande av tvisten. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 5.3.

Enligt *första stycket* avgör skiljemannen en tvist genom en rekommendation till parterna. Av rekommendationen ska framgå den ändring av hyresnivån som skiljemannen har kommit fram till och den tidpunkt från vilken hyresändringen ska gälla. Beroende på hur parterna har utformat sina yrkanden, kan rekommendationen innebära att hyran ska höjas med en viss procentsats för de lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning eller att en till beloppet bestämd hyra ska gälla för varje lägenhet anges. Om inte parterna har kommit överens om annat, förutsätts skiljemannen inte ange några skäl för sina slutsatser (se även 10 § om skiljemannens prövning av tvisten).

Om skiljemannen har handlagt flera tvister tillsammans enligt 7 § ska en separat rekommendation meddelas för var och en av tvisterna.

Skiljemannens rekommendation har endast privaträttslig verkan mellan parterna och kan inte verkställas exekutivt. I 11 § regleras parternas skyldighet att omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse.

En rekommendation kan inte överklagas och kan inte heller angripas genom en talan om ogiltighet eller klander på det sätt som gäller för skiljedomar enligt lagen (1999:116) om skiljeförfarande (jfr 33 och 34 §§ i den lagen).

När rekommendationen har meddelats parterna är skiljemannens uppdrag slutfört. Skiljemannens uppdrag är också slutfört om parterna innan en rekommendation lämnats har nått en förhandlingsöverenskommelse

enligt 19 § hyresförhandlingslagen (1978:304) i den fråga som tvisten rör eller om parterna i någon annan ordning har kommit överens om att avsluta skiljemannens uppdrag.

Av *andra stycket* framgår att skiljemannens rekommendation ska meddelas parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Skiljemannen får dock meddela rekommendationen senare om han eller hon bedömer att det finns särskilda skäl. Så kan vara fallet exempelvis om skiljemannen har medlat mellan parterna. Det kan även finnas särskilda skäl om parterna vid tidpunkten när rekommendationen ska meddelas är nära att träffa en överenskommelse och behöver ytterligare tid för förhandling. Ytterligare en situation som kan innebära att det finns särskilda skäl är om en part inte har inkommit med underlag som skiljemannen behöver för sin prövning och parten har haft giltigt ursäkt för det. Det förhållandet att en skiljeman har entledigats och en ny skiljeman utsetts innebär inte att en ny sexveckorsfrist börjar löpa. Däremot kan ett sådant byte av skiljeman motivera att rekommendationen meddelas efter fristens utgång.

10 § Skiljemannen ska avgöra tvisten utifrån de yrkanden som parterna har framställt och de omständigheter som de har åberopat.

Om parterna är överens om vilka omständigheter som ska ha betydelse för ändring av hyresnivån, ska skiljemannen avgöra tvisten med utgångspunkt i dessa.

Paragrafen innehåller bestämmelser om skiljemannens prövning av en tvist. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Första stycket ger uttryck för den s.k. dispositionsprincipen. Den innebär att parternas yrkanden bestämmer ramarna för skiljemannens prövning. Det gäller såväl i frågan om vilken ändring av hyran som ska ske som i frågan om från vilken tidpunkt ändringen ska gälla. Skiljemannen ska inte heller beakta andra omständigheter än de som parterna har åberopat.

Inom ramarna för förfarandet har skiljemannen att bedöma vilken betydelse de omständigheter och den utredning som åberopats av parterna ska ha för ändringen av hyresnivån och när ändringen ska börja gälla, genom att värdera de argument som parterna har fört fram. Paragrafen innebär inte någon begränsning av vilka omständigheter som parterna får åberopa eller vilken utredning som de får lägga fram i tvisten. Eftersom skiljemannen ska avgöra parternas förhandlingstvist när de inte själva kommer överens, är det naturligt att det underlag som parterna har lagt fram under förhandlingarna också läggs fram för skiljemannen.

Det finns inte någon lagreglering som anger syftet med de hyresjusteringar som de årliga hyresförhandlingarna avser eller vilka kriterier en ändring av hyresnivån ska grundas på. I *andra stycket* anges emellertid att om de tvistande parterna är överens om vilka omständigheter som ska ha betydelse för en ändring av hyresnivån, ska skiljemannen avgöra tvisten med utgångspunkt i det som parterna är överens om. Detta får anses följa redan av förfarandets privaträttsliga karaktär. En överenskommelse kan exempelvis avse vilka faktorer som ska beaktas vid en ändring av hyresnivån eller de ändamål som ändringen ska syfta till att uppnå. En sådan överens-

kommelse kan framgå av förhandlingsordningen eller träffas i anslutning till förfarandet.

Skyldighet att ingå en förhandlingsöverenskommelse

11 § Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 § hyresförhandlingslagen (1978:304) inom 14 dagar från det att rekommendationen meddelades.

En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta, om parterna inte har avtalat om något annat.

Paragrafen innehåller bestämmelser om verkan av en skiljemans rekommendation. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 5.5.

Skiljemannens rekommendation har, till skillnad från en skiljedom, endast privaträttslig verkan mellan parterna. Avgörandet är inte verkställbart och har inte rättskraft. Rekommendationen har inte heller samma verkan som en förhandlingsöverenskommelse mellan parterna. För att den hyresändring som följer av rekommendationen ska kunna tillämpas mot de enskilda hyresgästerna måste den därför omsättas i en förhandlingsöverenskommelse (jfr 2 § hyresförhandlingslagen).

Av *första stycket* följer att parterna är skyldiga att träffa en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation inom 14 dagar från det att rekommendationen meddelades. Parterna kan avtala om att de inte ska vara bundna av rekommendationen eller om en annan tidsfrist. Parterna är också fria att träffa en förhandlingsöverenskommelse med ett annat innehåll än vad som följer av rekommendationen.

En part som inte uppfyller sin förpliktelse att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation gör sig skyldig till avtalsbrott. I *andra stycket* anges särskilt vad som gäller i fråga om skadeståndsskyldighet. En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse enligt första stycket är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta. En talan om skadestånd prövas av allmän domstol.

När det gäller skadeståndets storlek tillämpas allmänna avtalsrättsliga principer. Den part som drabbats av ett avtalsbrott har som utgångspunkt rätt till ersättning för det positiva kontraktssintresset, vilket innebär att parten ska försättas i samma ekonomiska läge som om avtalet hade fullgjorts.

Bestämmelsen i andra stycket är dispositiv. Parterna kan därför ingå avtal om att något skadestånd inte ska utgå eller att skadeståndet ska beräknas på annat sätt.

Kostnader

12 § Skiljemannen har rätt till skälig ersättning för arbete och utlägg.

Hyresvärden, eller hyresvärden och fastighetsägarorganisationen om den är part, och hyresgästorganisationen ska betala hälften vardera av skiljemannens ersättning, om parterna inte har avtalat om en annan fördelning. I förhållande till skiljemannen svarar parterna solidariskt för ersättningen.

Parterna ska stå för sina egna kostnader, om de inte har avtalat om något annat.

Paragrafen innehåller bestämmelser om skiljemannens rätt till ersättning och om fördelningen av kostnaderna för förbandet. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

Av *första stycket* framgår att skiljemannen har rätt till skäligen ersättning för arbete och utlägg. Om skiljemannen har anlitat en ekonomisk expert som biträde (se 8 §), utgör ersättningen till experten ett utlägg för skiljemannen. Bedömningen av vad som är skäligen ersättning för arbete ska göras med utgångspunkt i uppdragets art och omfattning. En jämförelse med vad som i allmänhet betalas för uppdrag av motsvarande slag kan ge ledning för bedömningen av vad som ska anses vara skäligen ersättning. En tvist om ersättningens skälighet prövas av allmän domstol.

Skiljemannen är att anse som en uppdragstagare till parterna och allmänna syssломannarättsliga principer kan ge ledning för bedömningen av frågor rörande ersättningen, exempelvis när det gäller rätten till förskott.

I *andra stycket* regleras hur ansvaret för ersättningen till skiljemannen ska fördelas mellan parterna. Hyresvärden, eller i förekommande fall hyresvärden och en fastighetsägarorganisation, å ena sidan och hyresgästorganisationen å andra sidan ska stå för hälften var av ersättningen. Parterna kan avtala om en annan fördelning. I enlighet med allmänna principer ansvarar hyresvärden och fastighetsägarorganisationen som utgångspunkt inbördes för hälften var av sin gemensamma andel av ersättningen, om de inte har avtalat om annat.

Parterna svarar solidariskt för ersättningen i förhållande till skiljemannen. Skiljemannen kan därmed begära ersättning av respektive part eller vända sig till någon av dem. Det är dock lämpligt att skiljemannen i första hand vänder sig till parterna efter vad som följer av hur ersättningsansvaret är fördelat mellan dem.

I *tredje stycket* anges att parterna ska stå för sina egna kostnader med anledning av förbandet, t.ex. kostnader för ombud eller eget arbete. Parterna kan dock avtala om en annan fördelning.

9.2 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Inledande bestämmelser

2 § Med *en förhandlingsklausul* avses i denna lag *en bestämmelse i ett hyresavtal genom vilken en hyresgäst, sedan en förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, godkänner att det gentemot honom eller henne får tillämpas en bestämmelse om hyra eller något annat hyresvillkor som det har ingåtts en överenskommelse om med stöd av förhandlingsordningen eller den förhandlingsordning som ersatt denna* (förhandlingsöverenskommelse).

En tvist om att införa eller slopa en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte

synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har *angett* sin uppfattning, *ska* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul *ska* gälla först från och med en viss dag.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förhandlingsklausuler. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

I *första stycket* definieras en förhandlingsklausul som en bestämmelse i ett hyresavtal mellan en hyresgäst och en hyresvärd enligt vilken hyresgästen godtar att bestämmelser om hyra och andra hyresvillkor som de kollektivt förhandlande parterna kommit överens om – en förhandlingsöverenskommelse – får tillämpas mot honom eller henne. Förhandlingsöverenskommelsen ska ha träffats med stöd av en förhandlingsordning som gällde när förhandlingsklausulen infördes, eller – i och med ändringen – en förhandlingsordning som kommit att ersätta den ursprungliga.

För att en förhandlingsordning ska ersätta en tidigare krävs att de kollektivt förhandlande parterna avsikt varit att den nya förhandlingsordningen ska ersätta den tidigare. Så kan ofta vara fallet om parterna är desamma. Bestämmelsen kan också vara tillämplig i fall där det har uppkommit behov av att ändra en förhandlingsordning med anledning av att det har inträtt en ny hyresvärd på hyresvärdssidan (jfr 8 § första stycket), eller att en fastighetsägarorganisation lämnat avtalet om förhandlingsordning eller inträtt vid sidan av hyresvärderna. Om en hyresvärd har ett avtal om förhandlingsordning med en hyresgästorganisation och sedan ingår ett sådant avtal med en annan hyresgästorganisation, innebär det inte att den tidigare förhandlingsordningen ersätts.

Oavsett vad de kollektivt förhandlande parterna kommit överens om är det alltid hur förhandlingsklausulen i det enskilda hyresavtalet är utformad som avgör vilken verkan en förhandlingsöverenskommelse har i förhållande till hyresgästen.

Avtal om förhandlingsordning

7 § Om *parterna vill avvika från det som anges i 5 § andra stycket* eller om *de vill att förhandlingsrätt ska finnas i en fråga som avses i 5 § tredje stycket*, *ska* detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

Om parterna är överens om att en skiljeman ska kunna utses enligt 23 a § för att avgöra en tvist som avses där, ska det också anges i avtalet om förhandlingsordning. Detsamma gäller villkor för att en ansökan om en skiljeman ska få göras.

I ett avtal om förhandlingsordning ska det anges från vilken tidpunkt förhandlingsordningen ska tillämpas. Om det inte har angetts någon tidpunkt träder den i kraft omedelbart.

I paragrafen finns bestämmelser om innehållet i en förhandlingsordning. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Av det nya *andra stycket* framgår att om parterna är överens om att sådana tvister som avses i 23 a § får avgöras av en skiljeman som utses av hyresnämnden, *ska* detta anges i förhandlingsordningen.

Parterna kan komma överens om att vissa villkor ska vara uppfyllda för att en ansökan om att hyresnämnden ska utse en skiljeman ska få göras.

Villkoren ska i så fall anges i förhandlingsordningen. Parterna kan exempelvis avtala om andra tidsfrister för att ge in en ansökan än de som gäller enligt 23 a § andra stycket. De kan också ställa upp villkor om att ett visst antal förhandlings-sammanträden ska ha genomförts eller att medling ska ha skett, innan en ansökan får göras.

Parterna kan vidare komma överens om villkor för tvistlösningen vid sidan av, eller i stället för, bestämmelserna i den föreslagna lagen om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar (se vidare kommentaren till 1 § den lagen). Det kan vara lämpligt att också sådana villkor tas in i förhandlingsordningen, men det ställs inte upp något krav på det. Det finns alltså inte något hinder mot att parterna kommer överens om sådana villkor i ett senare skede, t.ex. i anslutning till tvistlösningsförfarandet.

Tredje stycket motsvarar andra stycket i paragrafens hittillsvarande lydelse.

Förhandlingen

15 § *En part som vill förhandla ska göra en framställning till motparten om det. Är både en hyresvärd och en fastighetsägarorganisation parter enligt förhandlingsordningen, ska båda begära förhandling och en framställning om förhandling från motpartens sida göras till var och en av dem.*

En framställning om förhandling ska vara skriftlig och innehålla den eller de frågor som det begärs förhandling om. Den ska också innehålla förslag på tidpunkter och plats för sammanträde för förhandling.

Ett förhandlingssammanträde ska hållas inom tre veckor från det att motparten fått del av förhandlingsframställningen.

Parterna får avvika från bestämmelserna i denna paragraf genom skriftligt avtal.

I paragrafen finns bestämmelser om en parts framställning om förhandling och om förhandlingssammanträde. Övervägandena finns i avsnitt 6.

I *andra stycket* införs ett krav på att en förhandlingsframställning ska innehålla förslag på tidpunkter och plats för det första sammanträdet för förhandling. Det bör anges flera förslag på tidpunkter inom den treveckorsfrist för det första sammanträdet som framgår i tredje stycket. Tidpunkterna ska också vara realistiska för motparten att acceptera. Att förhandlingsframställningen uppfyller dessa krav är av betydelse vid bedömningen av skadeståndsskyldigheten för en part som inte medverkar i förhandlingarna (se 27 §).

18 § Om parterna *inte* enas om *något* annat ska en förhandling anses avslutad när en part, som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket, har gett motparten ett skriftligt besked om att *parten* frånträder förhandlingen.

En förhandling ska dock inte anses avslutad om ett sådant besked lämnas under den tid som

1. parterna har möjlighet att ansöka om att en skiljeman ska utses enligt 23 a §,

2. hyresnämndens handläggning av ärendet pågår,

3. skiljemannen utför sitt uppdrag.

Har en förhandling om en fråga avslutats utan att en överenskommelse har träffats och begär en part att *förhandlingen ska återupptas*, är motparten inte skyldig att *förhandla* på grund av denna framställning.

Paragrafen reglerar bl.a. när en förhandling ska anses avslutad. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

I *andra stycket*, som får ett nytt innehåll, anges när en förhandling ska anses avslutad i de fall parterna har avtalat om att en tvist som avses i 23 a § får avgöras av en skiljeman som utses av hyresnämnden. Om parterna har ingått ett sådant avtal, kan en part enligt *första punkten* inte ensidigt frånträda förhandlingen på det sätt som anges i förevarande paragrafs första stycke under den tid som parterna kan begära att en skiljeman utses (se tidsfristerna i 23 a §). Detsamma gäller under tiden som hyresnämnden handlägger ett ärende om att utse en skiljeman (*andra punkten*) liksom under tiden som skiljemannen utför sitt uppdrag (*tredje punkten*).

Parterna kan alltid avsluta förhandlingen genom att komma överens om detta.

Att en förhandling inte kan anses avslutad har bl.a. betydelse för en hyresvärds eller en hyresgästs möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen avser (se 24 §).

Särskild skiljeman

23 a § *Om parterna har avtalat om att en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten får avgöras av en särskild skiljeman, ska hyresnämnden på ansökan av en part utse en skiljeman.*

En ansökan ska ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansökan får göras trots att det inte gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som har berott på motparten.

Paragrafen är ny och reglerar förutsättningarna för att hyresnämnden ska utse en särskild skiljeman. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Av *första stycket* framgår att en förutsättning för att hyresnämnden ska utse en särskild skiljeman att avgöra en tvist mellan parterna i en förhandlingsordning, är att parterna har avtalat om det. En sådan överenskommelse ska framgå av förhandlingsordningen (se 7 §). Hyresnämnden ska självständigt pröva om denna förutsättning är uppfylld. Om den part som begär att en skiljeman ska utses inte ger in en förhandlingsordning som innehåller ett sådant villkor, ska hyresnämnden avvisa ansökan (se 15 b § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder).

I bestämmelsen beskrivs den typ av tvist som en skiljeman kan utses att avgöra som en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten. Med begreppet avses en tvist som har sin grund i de återkommande förhandlingar om justering av den allmänna hyresnivån som förekommer mellan parterna på hyresmarknaden, eller vad som ofta kallas de årliga hyresförhandlingarna. I förhandlingsordningen kan tvisten betecknas även på annat liknande sätt. Det avgörande är inte beteckningen, utan att parternas gemensamma avsikt är att denna typ av tvist ska kunna avgöras av en skiljeman som utses av hyresnämnden.

Bestämmelsen är inte avsedd att reglera eller inverka på syftet med de hyresjusteringar som de årliga förhandlingarna avser och den ger inte heller någon anvisning om vilka omständigheter som ska ha betydelse för en ändring av hyresnivån. Den syftar i stället till att avgränsa den typ av tvist

som får hänskjutas till en skiljeman, från sådana bruksvärdestvister som kan prövas av hyresnämnden enligt 24 § förevarande lag eller 12 kap. 55 § jordabalken. Av det följer att en skiljeman inte ska utses för att pröva en tvist om ändring av hyran med hänsyn till lägenheternas bruksvärde. En skiljeman ska inte heller utses för att pröva en tvist om bestämmande eller ändring av presumtionshyra för nyproducerade lägenheter enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

En ansökan om att hyresnämnden ska utse en skiljeman kan göras av någon av parterna eller av parterna gemensamt. Om både en hyresvärd och en fastighetsägarorganisation som hyresvärden är medlem i är parter i en förhandlingsordning, måste en ansökan göras av dem gemensamt.

Hyresnämnden ska behandla en förhandlingstvist där en hyresvärd och en hyresgästorganisation har förhandlat om ändring av hyrorna i ett sammanhang som ett ärende och utse en och samma skiljeman att avgöra tvisten, oavsett om förhandlingen skett enligt en eller flera förhandlingsordningar. Det förutsätter att samtliga förhandlingsordningar innehåller ett villkor om att tvister mellan parterna får avgöras av en skiljeman. Det finns inget hinder mot att hyresnämnden utser samma person att vara skiljeman i flera olika ärenden som avser olika förhandlingstvister. I en sådan situation kan skiljemannen, under vissa förutsättningar, handlägga tvisterna tillsammans (jfr kommentaren till 7 § lagen om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar).

I *andra stycket* anges de tidsfrister inom vilka en ansökan om särskild skiljeman ska ges in till hyresnämnden. En ansökan ska ges in tidigast tre månader efter det att motparten fått del av en förhandlingsframställning enligt 15 § och senast fyra månader efter denna tidpunkt. Parterna kan avtala om andra tidsfrister, eller att det inte ska gälla några tidsfrister.

Hyresnämnden ska avvisa en ansökan som har lämnas in för tidigt eller för sent. För att hyresnämnden ska pröva frågan om ansökan har getts in i rätt tid krävs att motparten har gjort en invändning om detta.

En part får ge in en ansökan trots att det inte gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som berott på motparten. Med det avses att motparten vägrar att förhandla. Hyresnämnden ska pröva om det är fråga om en förhandlingsvägran med utgångspunkt i reglerna om förhandlingen i 16 §. Bestämmelsen ges samma tillämpning som motsvarande bestämmelser i 24 § första stycket i förevarande lag och 11 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Hyresnämnden ska också pröva om andra villkor för att en skiljeman ska utses som parterna kan ha avtalat om i förhandlingsordningen är uppfyllda (se 7 §). Även detta förutsätter en invändning från motparten. Parterna kan exempelvis ha avtalat om att ett visst antal förhandlingssammanträden måste ha genomförts eller att medling ska ha skett innan en ansökan får ges in. Om ett sådant villkor inte är uppfyllt ska hyresnämnden avvisa ansökan.

Ytterligare regler om hyresnämndernas handläggning av ärenden om att utse en särskild skiljeman finns i 15 b och 15 c §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

23 b § *Den som utses till skiljeman ska vara opartisk, oberoende och i övrigt lämplig för uppdraget.*

En skiljeman som inte är lämplig eller av någon annan orsak bör skiljas från uppdraget ska, på ansökan av en part eller skiljemannen, entledigas av hyresnämnden. Nämnden ska i så fall utse en annan skiljeman.

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om att utse och entlediga en skiljeman. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Av *första stycket* framgår att den som utses till skiljeman ska vara opartisk och oberoende i förhållande till bl.a. de tvistande parterna och partsorganisationerna på hyresmarknaden (jfr 8 § lagen [1999:116] om skiljeförfarande). Skiljemannen ska även i övrigt vara lämplig för uppdraget. Den som utses till skiljeman ska som utgångspunkt ha god kännedom om det hyresrättsliga regelsystemet och om hyresmarknaden och dess funktionssätt. Exempel på personer som normalt uppfyller kravet på lämplighet är hyresråd, före detta hyresråd, domare eller före detta domare med erfarenhet av att pröva hyrestvister. Under förutsättning att kravet på opartiskhet och oberoende är uppfyllt kan dock även andra personer, som exempelvis en advokat med erfarenhet av sådana tvister, anses lämpliga.

Hyresnämnden ska ge parterna möjlighet att lämna synpunkter på valet av skiljeman. Om parterna är överens om vem som ska utses, kan den personen normalt godtas. Är parterna oense kan det vara lämpligt att hyresnämnden väljer en person som inte har föreslagits av någon av parterna. Skiljemannen ska ha samtyckt till uppdraget.

Enligt *andra stycket* ska hyresnämnden entlediga skiljemannen om han eller hon inte är lämplig eller av någon annan orsak bör skiljas från uppdraget. En ny skiljeman ska då utses av hyresnämnden.

En ansökan om entledigande får göras av skiljemannen eller någon av parterna i den förhandlingsordning som skiljemannens uppdrag grundar sig på.

Skäl för att entlediga skiljemannen kan finnas exempelvis om skiljemannen på grund av sjukdom eller andra personliga omständigheter inte kan fullgöra uppdraget. Det kan också ha framkommit omständigheter som innebär att skiljemannen inte längre kan anses som oberoende eller opartisk. Vidare kan det finnas skäl för entledigande om skiljemannen misskött sitt uppdrag.

Ytterligare regler om hyresnämndernas handläggning av ärenden om att utse respektive att entlediga en skiljeman finns i 15 b–15 d §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

23 c § *När skiljemannen handlägger tvisten gäller lagen (2022:000) om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar.*

I paragrafen, som är ny, anges att lagen om tvistlösning i vissa kollektiva hyresförhandlingar gäller vid en skiljemans handläggning av en tvist. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 5.3.

Skadestånd

27 § En part är, om motparten på rätt sätt har begärt förhandling, skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av att parten

1. inte inställer sig till ett sammanträde för förhandling inom den tid om tre veckor från det att motparten fått del av förhandlingsframställningen som anges i 15 § tredje stycket, utan att ha giltig ursäkt för det, eller

2. inte fullgör sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt en bestämmelse i en förhandlingsordning.

En part är också skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av att parten bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om skadeståndsskyldighet. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Första stycket första punkten är ny och innebär att en part är skyldig att ersätta motparten för skada som uppstår till följd av att parten inte inställer sig till ett förhandlingssammanträde inom den tid som anges i 15 § tredje stycket. Ett sammanträde ska enligt den bestämmelsen hållas inom tre veckor från det att motparten fått del av en förhandlingsframställning. Enligt 15 § andra stycket ska en framställning om förhandling innehålla förslag på tidpunkter och plats för sammanträde för förhandling. Tiderna ska vara realistiska för motparten att acceptera. Den part som tar emot en sådan framställning har att acceptera någon av tiderna eller föreslå en ny realistisk tidpunkt inom treveckorsfristen. Om parten inte agerar på detta sätt och inte heller inställer sig till ett sammanträde inom treveckorsfristen som motparten föreslagit, är parten som utgångspunkt skyldig att ersätta motpartens skada.

Skadeståndsskyldighet aktualiseras inte på denna grund om parterna har avtalat om att det första förhandlingssammanträdet ska hållas vid en senare tidpunkt (jfr 15 § fjärde stycket). I en sådan situation kan en part som inte inställer sig till ett sammanträde i stället bli skadeståndsskyldig enligt andra punkten i förevarande paragraf.

En part blir inte skadeståndsskyldig om parten har haft giltig ursäkt för att inte inställa sig till ett sammanträde inom treveckorsperioden. Med detta avses att parten inte har kunnat inställa sig på grund av en omständighet som parten inte borde ha förutsett eller som av något annat skäl utgör giltig ursäkt (jfr 32 kap. 8 § rättegångsbalken). Så kan vara fallet exempelvis om en part, eller en ställföreträdare eller ett ombud för en part, hastigt har insjuknat och inte har haft möjlighet att sätta någon annan i sitt ställe. Hög arbetsbelastning kan normalt inte anses utgöra giltig ursäkt. En part som påstår att den har haft giltig ursäkt för att inte inställa sig till ett sammanträde har bevisbördan för detta.

Första stycket andra punkten motsvarar första meningen i paragrafens hittillsvarande lydelse.

Andra stycket motsvarar sista meningen i paragrafens hittillsvarande lydelse.

28 § Vid bedömningen av om, och i vilken utsträckning, skada har uppstått ska hänsyn även tas till *intresset* av att denna lag och förhandlingsordningen följs och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

Ersättning för annan skada än ekonomisk skada ska uppgå till minst hälften av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkrings-

balken som gäller för det år då skadehändelsen inträffade, om det inte finns särskilda skäl för att bestämma ersättningen till ett lägre belopp.

I paragrafen finns bestämmelser om ideellt skadestånd. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Av *första stycket* följer oförändrat att en part har rätt till skadestånd för ideell skada.

I *andra stycket*, som är nytt, anges att ersättningen för ideell skada som utgångspunkt ska bestämmas till minst ett halvt prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Det är det prisbasbelopp som gäller för det år då skadehändelsen inträffade som ska tillämpas. Om den ideella skadan bedöms motsvara ett högre belopp, ska ersättning betalas med det beloppet.

Ersättningen för den ideella skadan får bestämmas till ett lägre belopp än det angivna minimibeloppet om det finns särskilda skäl. Det kan finnas särskilda skäl om den skadevällande partens agerande framstår som ursäktligt eller annars är av mindre allvarligt slag.

Det nya stycket påverkar inte storleken på det ekonomiska skadestånd som en part kan ha rätt till.

Övriga bestämmelser

31 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. *Beslut om att utse och entlediga en skiljeman enligt 23 a och 23 b §§ får dock inte överklagas.*

Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av en hyresnämnds beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

En ny bestämmelse införs i *första stycket* om att en hyresnämnds beslut om att utse en skiljeman enligt 23 a § eller om att entlediga en skiljeman enligt 23 c § inte får överklagas. Inte heller beslut om att skriva av eller avvisa en ansökan om detta får överklagas (jfr 23 § tredje stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder [1973:188]).

Andra stycket motsvarar sista meningen i paragrafens hittillsvarande lydelse.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

2. Bestämmelsen i 2 § i den nya lydelsen tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 7.

Enligt *första punkten* träder lagändringarna i kraft den 1 januari 2023.

I *andra punkten* anges att bestämmelsen i 2 § även tillämpas för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Av paragrafen framgår att en hyresgäst, genom en förhandlingsklausul, kan bli bunden även av en förhandlingsöverenskommelse som har träffats med stöd av en förhandlingsordning som har ersatt en tidigare. Genom övergångsbestämmelsen gäller detta även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Vilken

verkan en förhandlingsöverenskommelse får gentemot en hyresgäst beror på utformningen av förhandlingsklausulen i det enskilda hyresavtalet.

9.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.

4 § Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

- 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

- 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en skiljeman enligt 23 a § eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § hyresförhandlingslagen samt medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen anges vilka uppgifter en hyresnämnd har. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Första stycket åttonde punkten ger hyresnämnden behörighet att pröva frågor om att utse och entlediga en särskild skiljeman enligt 23 a och

23 b §§ hyresförhandlingslagen. Hyresnämnden kan också medla mellan parterna i ett ärende om utse skiljeman (se 15 c §).

Som en följd av de nya paragraferna 23 a–23 c §§ ändras hänvisningen i *första stycket punkten 2 a*.

Ärende om särskild skiljeman

15 b § *Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 8 om att utse en skiljeman ska vara skriftlig och innehålla de uppgifter som anges i 8 § andra stycket. Tillsammans med ansökan ska det ges in en förhandlingsordning som innehåller ett villkor om att tvisten får avgöras av en skiljeman. Om en ansökan inte uppfyller dessa krav, ska hyresnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs får ansökan avvisas. I övrigt tillämpas det som anges i 8 § fjärde och femte styckena för ansökan och en parts första inläga till nämnden.*

Motparten ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Ärendet får avgöras även om motparten inte har svarat.

Om ansökan återkallas ska ärendet skrivas av.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om ansökningar i ärenden om att utse en skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen (1978:304). Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

I *första stycket* anges att en ansökan om att en skiljeman ska utses ska vara skriftlig och innehålla de uppgifter som framgår av 8 § andra stycket. Av den bestämmelsen framgår att uppgifter ska anges om bl.a. parterna och berörda fastigheter. Ansökan ska vidare innehålla uppgift om det som yrkas i ärendet och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Parten ska också ge in en förhandlingsordning som innehåller ett villkor om att tvisten får avgöras av en skiljeman som utses av hyresnämnden.

Om ansökan inte uppfyller dessa krav ska hyresnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, ska ansökan avvisas om bristen är sådan att ansökan inte kan läggas till grund för en prövning. Avvisning ska exempelvis ske om sökanden inte har gett in en förhandlingsordning som innehåller ett villkor om att tvisten får avgöras av en skiljeman (jfr 23 a § hyresförhandlingslagen).

I övrigt tillämpas 8 § fjärde och femte styckena för ansökan och en parts första inläga till nämnden. Av bestämmelserna framgår vilka uppgifter om parterna och eventuella ombud som ska anges.

Om sökanden begär att hyresnämnden ska medla mellan parterna innan en skiljeman utses bör det anges i ansökan (se 15 c § andra stycket). Det kan då vara lämpligt att i ansökan redogöra för de yrkanden som framställs och de omständigheter som åberopas i parternas förhandlingstvist (jfr 8 § andra stycket).

Enligt *andra stycket* ska motparten ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Av 30 § följer att ansökan ska delges motparten. Hyresnämnden får avgöra ärendet även om motparten inte svarar.

Hyresnämnden ska enligt *tredje stycket* skriva av ärendet om ansökan återkallas.

Ett ärende om att utse en skiljeman får anses vara av sådan beskaffenhet att det är tillräckligt att ärendet avgörs av ett hyresråd ensamt, utan medverkan av intresseledamöter (se 5 § första och tredje styckena och 2 § andra stycket 5). Om hyresnämnden ska medla mellan parterna, kan

däremot intresseledamöter fylla en viktig funktion (jfr prop. 2018/19:66 s. 31). I sådana fall kan det därför vara lämpligt att intresseledamöter deltar (jfr 2 § andra stycket 4).

15 c § *Ett ärende om att utse en skiljeman ska handläggas särskilt skyndsamt.*

Om parterna begär det ska hyresnämnden medla mellan dem. Hyresnämnden ska i så fall kalla parterna till ett medlingssammanträde, om det inte är obehövt.

Paragrafen är ny och innehåller bestämmelser om hyresnämndens handläggning av ett ärende om att utse en skiljeman. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

I *första stycket* anges att ett ärende om att utse en skiljeman ska handläggas särskilt skyndsamt. Ärendet har alltså förturskaraktär. Det är viktigt att ärendet handläggs snabbt bl.a. för att undvika att hyresgäster drabbas av retroaktiva hyreshöjningar.

Handläggningen av ett ärende om att utse en skiljeman är som utgångspunkt skriftlig (se 9 § andra stycket förvaltningslagen [2017:900]).

Enligt *andra stycket* ska hyresnämnden, om parterna begär det, medla mellan dem i syfte att de ska komma överens. Nämnden ska om parterna begär medling kalla parterna till ett medlingssammanträde, om det inte är obehövt. Så kan vara fallet om parterna är överens om att något sammanträde inte behövs.

Ett medlingssammanträde är inte offentligt (12 b §). Kravet på särskild skyndsamt handläggning innebär att medlingen ska prioriteras i förhållande till andra ärenden vid nämnden som inte har förturskaraktär.

Hyresnämnden har inte möjlighet att stadfästa en överenskommelse mellan parterna inom ramen för ett ärende om att utse en skiljeman. Om parterna efter medling träffar en förhandlingsöverenskommelse i den fråga som tvisten rör, kan hyresnämnden skriva av målet.

15 d § *Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 8 om att entlediga en skiljeman ska vara skriftlig. Ansökan ska innehålla skälen för entledigande.*

Övriga parter i ärendet ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Ärendet får avgöras även om de inte har svarat.

Om ansökan återkallas ska ärendet skrivas av.

I paragrafen, som är ny, finns bestämmelser om ansökningar i ärenden om entledigande av en skiljeman enligt 23 b § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304). Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Av *första stycket* framgår att en ansökan om entledigande av en skiljeman ska vara skriftlig. En ansökan ska innehålla uppgift om de skäl som anförs för att skiljemannen ska entledigas.

Av 23 b § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) framgår att hyresnämnden ska utse en ny skiljeman om en ansökan om entledigande bifalls.

Skiljemannen och parterna i den förhandlingsordning som skiljemannens uppdrag grundar sig på är att anse som parter i ärendet vid hyresnämnden och kan ge in en ansökan om entledigande. I *andra stycket* anges

att övriga parter ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan innan ärendet avgörs.

Av *tredje stycket* framgår att hyresnämnden ska skriva av ärendet om ansökan återkallas.

Sammanfattning av Ds 2021:23 Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister

Inledning

Utredaren har haft i uppdrag att överväga och föreslå åtgärder som effektiviserar de kollektiva hyresförhandlingarna för bostadslägenheter. I uppdraget har ingått att lämna förslag på ett oberoende skiljeförfarande för de årliga hyresförhandlingarna om justering av hyresnivån. Uppdraget innebär att det skiljeförfarande som föreslås ska baseras på ett särskilt avtal mellan de förhandlande parterna.

I uppdraget har inte ingått att lämna förslag på någon materiell regel om hur de årliga ändringarna av hyrorna ska bestämmas.

Uppdraget har också omfattat att utreda och föreslå lämpliga tidsfrister för hyresförhandlingarna och ekonomiska sanktioner om en tidsfrist inte följs.

Utredaren har genomfört uppdraget i nära dialog med de tre stora organisationerna på bostadshyresmarknaden, dvs. Hyresgästföreningen Riksförbundet, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna Sverige. Samtliga dessa organisationer har ansett att det bör finnas ett oberoende tvistlösningsförfarande för tvister som gäller de årliga hyresförhandlingarna. Organisationerna har olika uppfattningar om hur tvistlösningsförfarandet bör vara utformat. Utredaren har vid utformningen av förslagen utgått från de ramar som direktiven för uppdraget innebär. Utredaren har strävat efter att lämna ett förslag som utgör en rimlig avvägning mellan de synpunkter som organisationerna har fört fram.

I det följande sammanfattas de viktigaste bedömningarna och förslagen.

Ett oberoende tvistlösningsorgan för de årliga hyresförhandlingarna

Bakgrund

Bestämmelser om hyra finns i 12 kap. jordabalken (i fortsättningen benämnd hyreslagen) och hyresförhandlingslagen (1978:304). I hyreslagen regleras förhållandet mellan en hyresvärd och en hyresgäst. I hyresförhandlingslagen finns bestämmelser om kollektiva hyresförhandlingar.

De kollektiva hyresförhandlingarna förs på grundval av en förhandlingsordning. En förhandlingsordning ingås mellan en hyresvärd, eller en hyresvärd och en organisation av fastighetsägare, och en organisation av hyresgäster. De flesta hyreslägenheter omfattas av en förhandlingsordning. Hyresgäster, vars hyresavtal hänvisar till en förhandlingsordning, blir bundna av de förhandlingsöverenskommelser om hyra som parterna till avtal om förhandlingsordning träffar på grundval av en förhandlingsordning.

De kollektiva hyresförhandlingarna kan avse olika frågor, bland annat justering av hyresnivån på orten. Dessa förhandlingar kallas ofta för *de årliga hyresförhandlingarna* och förs återkommande, men inte alltid årligen.

Bruksvärdessystemet är benämningen på det regelsystem som en hyresnämnd tillämpar vid prövning av hyrans storlek (55 § hyreslagen). Bruks-

värde systemet hanterar endast relationen mellan hyror för likvärdiga lägenheter. Systemet hanterar inte hur hyrorna ska utvecklas över tid. Det sker i stället genom de årliga hyresförhandlingarna, som framförallt syftar till att justera hyresnivåerna med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen.

Fram tills 2011 var hyrorna för det kommunala bostadsbeståndet normerande för hyrorna i det privata beståndet. De kommunala bostadsbolagen skulle drivas efter en självkostnadsprincip. De årliga hyresändringarna i det kommunala beståndet bestämdes då, något förenklat, av bostadsföretagets behov av kostnadstäckning. De privata aktörerna erbjöds i allmänhet samma hyreshöjningar som det kommunala företaget på orten. Efter 2011 är de kommunala bostadsföretagens hyror inte ensamt hyresnormerande och förbudet mot att de drivs i vinstsyfte är borttaget. I stället har det angetts i lagstiftningen att de kommunala bostadsaktiebolagen ska drivas enligt affärsrättsliga principer. Det har dock inte angetts vad detta innebär i praktiken för de årliga hyresförhandlingarna. Efter reformen 2011 finns det alltså ingen reglering om syftet med de årliga hyresändringarna eller utifrån vilka kriterier sådana ska ske.

Det finns inte heller några regler om att en part har rätt att få hyran anpassad efter den ekonomiska utvecklingen i samhället eller att denna fråga kan prövas av hyresnämnden. Sedan reformen 2011 saknas det också möjlighet för en hyresnämnd eller domstol att i en bruksvärdestvist beakta hyresvärdens kostnadsutveckling (se rättsfallet RH 2015:18).

Problem

Utredaren har identifierat ett flertal problem vid de årliga hyresförhandlingarna som kan sammanfattas i följande punkter.

Efter 2011 års reform är det oklart vad de årliga hyresförhandlingarna syftar till och vilka kriterier förhandlingarna ska utgå från, vilket leder till utdragna förhandlingar och svårigheter för parterna att komma överens.

Det finns en obalans mellan parterna; hyresgästföreningen har i praktiken en form av vetorätt mot hyreshöjningar och hyresvärden en motsvarande vetorätt mot hyressänkningar.

Parterna saknar möjlighet att vidta stridsåtgärder mot varandra.

Det saknas en lagfäst tvistlösningsmekanism när parterna inte kommer överens vid de årliga hyresförhandlingarna, vilket befäster obalansen mellan dem.

Aktörerna i det lägenhetsbestånd som ägs av kommunala allmännyttiga bostadsföretag, har avtalsvägen skapat ett eget tvistlösningsorgan, Hyresmarknadskommittén, som avgör tvister som gäller de årliga hyresförhandlingarna. Härigenom har aktörerna i det allmännyttiga beståndet skapat en form av balans mellan sig. För det privata beståndet saknas ett motsvarande tvistlösningsorgan.

Avsaknaden av ett tvistlösningsorgan för det privata beståndet leder till att de årliga hyresförhandlingarna blir konfliktfyllda och utdragna, vilket medför kostnader för parterna och risk för retroaktiva hyreshöjningar, vilket är till nackdel för hyresgäster och hyresvärdar.

Förslag

Utredarens förslag syftar till att effektivisera de kollektiva hyresförhandlingarna och skapa en bättre balans mellan de förhandlande parterna.

Utredaren föreslår att det införs ett oberoende tvistlösningsförfarande för de årliga hyresförhandlingarna. Om parterna inte kommer överens om den årliga hyresändringen, ska hyresnämnden på en parts begäran utse en *särskild skiljeman* som ska avgöra tvisten.

Den föreslagna tvistlösningen förutsätter att parterna har i en förhandlingsordning avtalat om tvistlösningen. Om parterna inte ingår ett avtal om att tillämpa tvistlösningen, kommer den nuvarande ordningen att fortsätta gälla. Förslaget hindrar inte att Hyresmarknadskommittén kan fortsätta vara tvistlösningsorgan för det allmännyttiga lägenhetsbeståndet.

Enligt förslaget kan en part till avtalet om förhandlingsordning vända sig till hyresnämnden och begära att hyresnämnden utser en särskild skiljeman tidigast tre och senast fyra månader efter det att framställningen om förhandling lämnats. På så sätt införs en tidsgräns för hur länge de årliga hyresförhandlingarna kan pågå, samtidigt som parterna ges ordentligt med tid att förhandla om hyresändringen. Båda parter har möjlighet men ingen skyldighet att efter tre månaders förhandling vända sig till hyresnämnden och begära att en särskild skiljeman utses. Förslaget innebär därmed att det finns ett likvärdigt påtryckningsmedel för båda parter i förhandlingarna.

Hyresnämndens medverkan syftar till att garantera att den särskilda skiljemannen har en god hyresrättslig kompetens samt är oberoende och opartisk i förhållande till de förhandlande parterna och till partsorganisationerna på bostadshyresmarknaden.

Utredaren föreslår vidare att den särskilda skiljemannens handläggning av tvisten ska ske enligt ett i lag reglerat förfarande som är anpassat till de årliga hyresförhandlingarnas karaktär och de förhandlande parternas och hyresgästernas behov.

Inom ramen för förfarandet föreslås att den särskilda skiljemannen ska vara behörig att pröva en tvist om *ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten*, eftersom de årliga hyresändringarna syftar till att anpassa hyrorna efter den ekonomiska utvecklingen. Skiljemannen föreslås inte vara behörig att pröva bruksvärdesfaktorer. Sådana faktorer kan prövas av hyresnämnden. Skiljemannen ska inte heller pröva tvister om presumtionshyra eller ändring av en presumtionshyra.

Det är viktigt att en tvist om den årliga hyresändringen avgörs snabbt och slutligt, för att undvika retroaktiva hyresändringar och kostnader för parterna. Utredaren föreslår därför att skiljeförfarandet ska vara skriftligt. Den särskilda skiljemannen ska avgöra tvisten medan parternas förhandlingar i hyresförhandlingslagens mening fortfarande pågår. Det föreslås att en tvist avgörs genom beslut om en rekommendation som ska lämnas till parterna inom sex veckor från det att skiljemannen utsågs. Ett beslut om en rekommendation får inte överklagas eller klandras. Parterna ska inom 14 dagar därefter omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse, som kan tillämpas gentemot hyresgästerna. Parterna ges härigenom möjlighet att, om de är överens, överföra den rekommenderade hyresändringen på lämpligt sätt i det lägenhetsbestånd som tvisten omfattar. Genom det föreslagna förfarandet får tvisten en definitiv slutpunkt inom rimlig tid.

Om en part vägrar att medverka till att omsätta skiljemannens rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse, ska parten enligt förslaget vara skadeståndsskyldig gentemot motparten.

Den särskilda skiljemannens beslut om rekommendation ska innehålla de skäl som ligger till grund för beslutet. Ett motiverat avgörande ger vägled-

ning till parterna vid framtida hyresförhandlingar och bidrar till att utveckla hyressättningen.

Utredaren lämnar inte något förslag om kriterier för hur de årliga hyresändringarna ska bestämmas, eftersom detta inte innefattas i utredarens uppdrag. Utredaren vill framhålla att den föreslagna tvistlösningen bör leda till att det bildas en praxis över hur de årliga hyresändringarna ska bestämmas, vilket ger, som nyss nämnts, vägledning vid framtida hyresförhandlingar.

Tidsfrister och sanktioner för hyresförhandlingarna

Bakgrund

En part till ett avtal om en förhandlingsordning som vill förhandla ska göra en skriftlig framställning hos motparten om förhandling. Av framställningen ska det framgå vilka frågor som förhandlingen avser. Det första sammanträdet för förhandling ska hållas inom tre veckor efter det att framställningen kommit motparten till del. Parterna kan dock skriftligen avtala om att annat ska gälla (se 15 § hyresförhandlingslagen).

Under utredningsarbetet har det framkommit att det inte är ovanligt att motparten till den som begärt förhandling försöker förhala förhandlingarna genom att inte inställa sig till ett första sammanträde inom den lagstadgade fristen, trots att den som påkallat förhandling begärt det. Detta leder till att de årliga hyresförhandlingarna inte kommer igång och att förhandlingsarbetet i sin helhet fördröjs, med risk för en ökad konfliktnivå mellan parterna och ökade kostnader.

Det har vidare framkommit att förhandlingar som avser det privata beståndet ofta slutförs i tiden efter det att förhandlingar som avser det allmännyttiga beståndet på orten slutförts. Detta trots att kollektivt förhandlade hyror, sedan reformen 2011, ska vara hyresnormerande oavsett vem som är hyresvärd (se 55 § andra stycket hyreslagen). Utredaren anser att det är angeläget att den förändring som reformen i detta avseende syftade till, också genomförs i praktiken.

Förslag

För att upprätthålla legitimiteten i det kollektiva hyresförhandlingssystemet anser utredaren att det är mycket viktigt att parter som getts mandat att verka inom ramen för systemet respekterar de gemensamma spelreglerna, både vad gäller förhandlingsskyldigheten och den struktur som förhandlingen enligt lag eller förhandlingsordning ska följa. För att hyresförhandlingarna inte ska dra ut på tiden och att kollektivt förhandlande hyror i praktiken ska vara hyresnormerande, oavsett vem som är hyresvärd, bör en part som påkallar förhandling kunna förvänta sig att förhandlingar omgående inleds och inte förhålls av motparten. Det är därför mycket viktigt att det första sammanträdet kommer till stånd och hålls inom den lagstadgade treveckorsfristen.

Mot bakgrund av detta föreslår utredaren att en framställning om förhandling ska innehålla förslag till tider och plats då det första sammanträdet ska hållas. Vidare föreslås att det införs en ekonomisk sanktion om treveckorsfristen inte respekteras. Skadestånd ska enligt förslaget kunna utgå om part inte inställer sig till ett sammanträde inom tre veckor från det att parten tog

del av motpartens förhandlingsframställan. I kombination med den tvistlösningssmodell som föreslås för de årliga hyresförhandlingarna (se ovan), kan en tvist därmed avgöras inom rimlig tid.

Utredaren föreslår vidare att det införs ett minimiskadestånd som ska utgå för det fall en part bryter mot hyresförhandlingslagens eller förhandlingsordningens bestämmelser. Sanktionen har framförallt ett preventivt syfte och kan bidra till att upprätthålla de gemensamma spelreglerna i det kollektiva hyresförhandlingssystemet, såsom treveckorsfristen, och därmed effektivisera hyresförhandlingarna.

För att underlätta för parter till en förhandlingsordning att uppdatera villkoren i en förhandlingsordning, exempelvis avseende hur hyresförhandlingarna ska bedrivas eller tvister avgöras, föreslår utredaren att det tydliggörs i hyresförhandlingslagen att en hyresgäst är bunden även av förhandlingsöverenskommelser om hyra eller annat hyresvillkor som träffas på grundval av en förhandlingsordning som ersatt en tidigare förhandlingsordning. Enligt nuvarande lydelse är en hyresgäst enbart bunden av förhandlingsöverenskommelser om hyra eller annat hyresvillkor som träffas på grundval av den förhandlingsordning som fanns när villkoret om förhandlingsklausul i hyresgästens hyresavtal ingicks.

Konsekvenser

En förutsättning för att de årliga hyresförhandlingarna ska kunna effektiviseras på sätt som föreslås är att parter till avtal om förhandlingsordning, framförallt i det privata lägenhetsbeståndet, avtalar om att använda den föreslagna tvistlösningssmekanismen. Om så sker, bedömer utredaren att förslagen medför bland annat följande konsekvenser.

Balansen mellan parterna vid de årliga hyresförhandlingarna förbättras, vilket ger förutsättningar för mer effektiva förhandlingar.

En tvist om de årliga hyresförhandlingarna kan avgöras snabbare än i dag.

Förhandlingar om de årliga hyresändringarna kommer endast undantagsvis att strandas. Hyresvärden behöver därför inte förhandla hyran enskilt med hyresgästerna eller hänskjuta tvisten till hyresnämnd för bruksvärdesprövning, vilket kan medföra lägre kostnader och besvär för de förhandlande parterna, hyresgästerna och hyresnämnderna.

Risken för omfattande retroaktiva hyresändringar minskar.

Förslaget om att en part kan bli skadeståndsskyldig om denne inte inställer sig till ett första sammanträde inom tre veckor och förslaget om ett minimiskadestånd, bedöms medföra att spelreglerna i det kollektiva hyresförhandlingssystemet kommer följas i större utsträckning än i dag. Hyresförhandlingarna bedöms därför kunna genomföras mer effektivt.

Ikraftträdande

Det föreslås att de nya bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2022.

Förslag till lag om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister

Härigenom föreskrivs följande.

Tillämpningsområde

1 § I denna lag finns bestämmelser om hyrestvister enligt 23 a § hyresförhandlingslagen (1978:304) som handläggs av en särskild skiljeman som utsetts av hyresnämnden.

Med parter enligt denna lag avses parterna till avtal om förhandlingsordning enligt 1 § första stycket hyresförhandlingslagen. En hyresvärd och en fastighetsägarorganisation som är parter till ett avtal om förhandlingsordning kan endast agera gemensamt enligt denna lag.

Parterna kan avtala om avvikelse från lagen i den utsträckning som det anges.

Lagen (2011:860) om medling i vissa privaträttsliga tvister är inte tillämplig vid medling enligt denna lag.

Ekonomisk expert

2 § En särskild skiljeman ska anlita en ekonomisk expert att biträda honom eller henne, om parterna begär det eller det kan antas vara till fördel för prövningen.

Förfarandet

3 § Parterna ska till den särskilde skiljemannen ange

1. yrkanden och inställning, samt
2. de omständigheter som de åberopar till stöd för dessa.

Parterna ska till skiljemannen lämna den skriftliga utredning som de åberopar.

Parterna ska få del av varandras yttranden och utredning.

4 § Den särskilde skiljemannen ska handlägga tvisten opartiskt, ändamålsenligt och snabbt.

5 § Om parterna begär det, ska den särskilde skiljemannen medla mellan dem i syfte att de ska komma överens.

6 § Den särskilde skiljemannen ska kalla parterna till ett sammanträde om det behövs. Om en part uteblir från ett sammanträde, hindrar det inte att skiljemannen avgör tvisten.

7 § Ett skiljeförfarande enligt denna lag får, om det begärs och är lämpligt, handläggas gemensamt med ett annat sådant skiljeförfarande som handläggs av samma särskilde skiljeman och avser samma ort.

Avgörande av en tvist

8 § Den särskilde skiljemannen avgör en tvist genom beslut om en rekommendation till parterna. En rekommendation ska innehålla skälen för beslutet.

En rekommendation ska vara skriftlig och undertecknas av skiljemannen. Om rekommendationen undertecknas elektroniskt, ska det göras med en sådan elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i förordning (EU) nr 910/2014, i den ursprungliga lydelsen.

En rekommendation ska lämnas till parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation lämnas senare.

9 § Den särskilde skiljemannen ska avgöra en tvist utifrån de yrkanden som parterna har framställt. En ändrad hyresnivå ska gälla från den tidpunkt som part har yrkat i begäran om förhandling, om parterna inte är ense om en annan tidpunkt eller det finns särskilda skäl för en annan tidpunkt.

En tvist ska avgöras i enlighet med de omständigheter och principer som parterna har kommit överens om. Om parterna inte är överens i detta avseende, ska skiljemannen avgöra tvisten utifrån de omständigheter som parterna har åberopat.

Skiljemannen är inte behörig att ta ställning till frågor som gäller en lägenhets bruksvärde.

10 § En rekommendation kan inte överklagas.

11 § Den särskilde skiljemannens uppdrag är slutfört

1. när en rekommendation har lämnats till parterna,
2. när hyresnämnden har entledigat skiljemannen, eller
3. vid en tidigare tidpunkt, om parterna begär det eller parterna träffar en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 § hyresförhandlingslagen (1978:304) som omfattar de frågor som skiljeförfarandet avser.

Verkan av en rekommendation

12 § Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Detta ska ske inom 14 dagar från det att rekommendationen lämnades.

En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse enligt första stycket är skyldig att ersätta motparten skada som uppstår till följd av detta.

Kostnader

13 § Den särskilde skiljemannen och en ekonomisk expert har rätt till skälig ersättning för utförande av uppdraget.

Hyresvärden, och i förekommande fall hyresvärden och fastighetsägarorganisationen, respektive hyresgästorganisationen ska betala hälften vardera av skiljemannens och expertens ersättning, om parterna inte har av-

talat om en annan fördelning. I förhållande till skiljemannen och experten Bilaga 2 svarar parterna solidariskt för ersättningen.

Parterna ska svara för sina egna kostnader.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304) dels att 2, 5, 7, 15, 18, 27, 28 och 31 §§ ska ha följande lydelse, dels att det ska införas nya paragrafer, 23 a–23 d §§, och närmast före 23 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot *honom* får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller slopande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har gett sin uppfattning till känna, *skall* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, *såvida* inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har gett sin uppfattning till känna, *skall* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul *skall* gälla först från och med en viss dag.

Föreslagen lydelse

2 §¹

Med förhandlingsklausul avses i denna lag *en* bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot *hyresgästen* får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen *eller en förhandlingsordning som ersatt förhandlingsordningen* (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller slopande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har gett sin uppfattning till känna, *ska* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, *om* inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har gett sin uppfattning till känna, *ska* hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul *ska* gälla först från och med en viss dag.

En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet, om inte höjningen avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat,

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra och höjningen inte avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat,

3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller

4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

En förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,

2. lägenheternas och husets skick,

3. gemensamma anordningar i huset,

4. övriga boendeförhållanden i den utsträckning de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense om det kan en förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda hyresgästen i saken.

Om parterna är ense om det, kan en förhandlingsordning medföra att en tvist som avses i 23 a § får avgöras av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 e §§ samma balk.

7 §

Om avvikelse *skall* gälla från vad som *stadgas* i 5 § andra stycket eller om förhandlingsrätt *skall föreligga* i fråga som avses i 5 § tredje stycket, *skall detta anges i avtalet om förhandlingsordning.*

I ett avtal om förhandlingsordning ska anges:

1. om avvikelse *ska* gälla från vad som anges i 5 § andra stycket,

2. om förhandlingsrätt *ska finnas* i fråga som avses i 5 § tredje stycket, och

3. om en tvist som avses i 23 a § får avgöras av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden och, i sådant fall, villkoren för

² Senaste lydelse 2019:535.

I avtal om förhandlingsordning *skall* anges den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen *skall* tillämpas. Har så *ej* skett träder den i kraft omedelbart.

att en särskild skiljeman ska utses och villkoren för tvistlösningen.

I avtal om förhandlingsordning *ska* anges den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen *ska* tillämpas. Har så *inte* skett träder den i kraft omedelbart.

15 §

Part som vill förhandla *skall* göra framställning hos motparten om förhandling. Är både hyresvärd och fastighetsägarorganisation parter enligt förhandlingsordningen, *skall* båda påkalla förhandling och framställning om förhandling från motpartens sida göras hos var och en av dem.

Part som vill förhandla *ska* göra framställning hos motparten om förhandling. Är både hyresvärd och fastighetsägarorganisation parter enligt förhandlingsordningen, *ska* båda påkalla förhandling och framställning om förhandling från motpartens sida göras hos var och en av dem.

Framställning om förhandling *skall* vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas.

Framställning om förhandling *ska* vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas. *Den ska också innehålla förslag på tidpunkter och plats för sammanträde för förhandling.*

Sammanträde för förhandling *skall* hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning kommit motparten till *handa*.

Sammanträde för förhandling *ska* hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning kommit motparten till *del*.

Avvikelse från föreskrifterna i denna paragraf får göras genom skriftligt avtal.

18 §

Om parterna *ej* enas om annat, *skall* förhandling anses avslutad, när part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket har *givit* motparten skriftligt besked om att *han* frånträder förhandlingen.

Om parterna *inte* enas om annat *eller annat inte framgår av 23 d § andra stycket*, *ska* förhandling anses avslutad när part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket har *gett* motparten skriftligt besked om att *parten* frånträder förhandlingen.

Har förhandling om en fråga avslutats utan att överenskommelse träffats och begär part att förhandling om samma fråga *skall* återupptas, är motparten inte skyldig att träda i förhandling på grund av denna framställning.

Har förhandling om en fråga avslutats utan att överenskommelse *har* träffats och begär part att förhandling om samma fråga *ska* återupptas, är motparten inte skyldig att träda i förhandling på grund av denna framställning.

23 a §

Om parterna i en förhandlingsordning har avtalat att en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten får avgöras av en särskild skiljeman, ska hyresnämnden på ansökan av en part utse en särskild skiljeman att avgöra tvisten.

En ansökan får ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att förhandlingsframställningen kom motparten till del, om parterna inte har kommit överens om något annat. En part får alltid ge in en ansökan om det mot förhandling har uppstått hinder som har berott på motparten.

23 b §

Ett ärende enligt 23 a § ska handläggas särskilt skyndsamt.

Den som utses till särskild skiljeman ska vara lämplig för uppdraget och ha samtyckt till det.

Innan en särskild skiljeman utses ska hyresnämnden, om parterna begär det, medla mellan dem i syfte att de ska komma överens.

23 c §

Om en särskild skiljeman inte kan fullgöra sitt uppdrag, får hyresnämnden entlediga skiljemannen och utse en annan skiljeman.

23 d §

Vid den särskilde skiljemannens handläggning av tvisten gäller lagen (20xx:xx) om handläggning av vissa kollektiva hyrestvister.

Om parterna inte enas om annat, kan en förhandling om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten inte avslutas förrän efter fyra månader från det att motparten tog del av förhandlingsframställningen. Om

en ansökan enligt 23 a § dessförinnan har lämnats till hyresnämnden, kan förhandlingen inte heller avslutas under den tid som hyresnämnden handlägger ett ärende om särskild skiljeman eller en sådan skiljeman utför sitt uppdrag.

27 §

Underlåter part, sedan motparten i behörig ordning har påkallat förhandling, att fullgöra sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta motparten skada som har uppstått till följd av hans underlåtenhet. Detsamma gäller, om part bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

En part är, om motparten i behörig ordning har påkallat förhandling, skyldig att ersätta motparten skada som uppstår till följd av att parten

1. utan giltig ursäkt underlåter att inställa sig till sammanträde för förhandling inom den tid som anges i 15 § tredje stycket, eller

2. inte fullgör sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt en föreskrift i förhandlingsordning.

En part är också skyldig att ersätta motparten skada som uppstår om parten bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

28 §

Vid bedömande om och i vad mån skada har uppstått skall hänsyn tas även till parts intresse av att denna lag och förhandlingsordningen iakttas och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

Vid bedömning om och i vilken utsträckning skada har uppstått ska hänsyn tas även till intresset av att denna lag och förhandlingsordningen följs och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

En part har alltid rätt till en ersättning som motsvarar hälften av ett prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Ersättningsbeloppet kan sättas ned om överträdelsen är av mindre allvarligt slag.

31 §³

Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Beslut

enligt 23 a eller 23 c § får dock inte överklagas. Bilaga 2

Överklagandet *skall* ges in till hyresnämnden.

Överklagandet *ska* ges in till hyresnämnden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
2. Ändringen i 2 § första stycket gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att 4 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 15 b och 15 c §§, och närmast före 15 b § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

5 b. pröva frågor om utseende och entledigande av särskild skiljeman enligt 23 a och 23 c §§ hyres-

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap.18 a-18 c §§jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d-18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Utseende av särskild skiljeman

15 b §

En fråga som avses i 4 § första stycket 5 b om utseende av särskild skiljeman prövas efter ansökan. Ansökan ska vara skriftlig.

En ansökan och en parts första inlaga ska innehålla de uppgifter som avses i 8 § andra, fjärde och femte styckena. En ansökan ska innehålla uppgift om vilken eller vilka förhandlingsordningar som ansökan avser med uppgift om berörd eller berörda fastigheters adresser eller fastighetsbeteckningar.

Till ansökan ska det ges in avtal om förhandlingsordning som utvisar att tvisten får avgöras av en särskild skiljeman.

Om en ansökan inte uppfyller kraven enligt andra eller tredje styckena, gäller vad som anges i 8 § tredje stycket.

Motparten ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Ärendet får avgöras även om motparten inte har svarat.

Om parterna begär det, ska hyresnämnden kalla parterna till ett medlingsammansträde innan ärendet avgörs. Ett medlingsammansträde är inte offentligt.

Om ansökan återkallas, ska ärendet skrivas av.

15 c §

En fråga som avses i 4 § första stycket 5 b om entledigande av sär-

skild skiljeman prövas efter ansökan. Ansökan ska vara skriftlig.

Ansökan ska innehålla uppgift om skälen för entledigande och de uppgifter som behövs för att hyresnämnden ska kunna utse en ny skiljeman. Om en ansökan inte uppfyller dessa krav, gäller vad som anges i 8 § tredje stycket.

Om ansökan återkallas, ska ärendet skrivas av.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

Remissyttranden över promemorian Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister har lämnats av Boverket, Domstolsverket, Fastighetsägarna Sverige, Helsingborgs tingsrätt, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Lunds universitet (juridiska fakulteten), Medlingsinstitutet, Regelrådet, Riksbyggen, Rikshem, Skandia fastigheter, Stena fastigheter, Svea hovrätt, Sveriges Allmännyttan, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Domareförbund, Sveriges förenade studentkårer, Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning och juridiska institutionen) och Örebro tingsrätt.

Yttranden har också inkommit från ett antal enskilda fastighetsägare, Byggföretagen och Stiftelsen Stockholms studenbostäder SSSB.

CA Fastigheter, Näringslivets regelnämnd, SBB, och Stockholms Handelskammare har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.