

Anne Bratt Norrevik, anne.brattnorrevik@dom.se,
08-561 665 17

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

**Hyran vid nyproduktion – Betänkande av Utredningen om hyressättning
vid nyproduktion (SOU: 2017:65)**

Ju2017/06308/L1

Hyresnämnden tillstyrker förslagen om fler möjligheter att ändra hyran under presumtionstiden och utse medlare när överenskommelse inte kan träffas om presumtionshyror eller vid kollektiva tvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen utan att ansökan först behöver göras till nämnden.

Hyresnämnden har dock följande synpunkter.

Som utredningen framhåller blir det troligen inte så vanligt med tvister som gäller ändring av hyror under presumtionstiden, t.ex. om standarden i lägenheten höjts. Nyproducerade lägenheter byggs idag för att bibehålla en hög standard under en längre tid. Om tvist uppstår har hyresnämnden ingen invändning mot rätten att få dessa prövade i nämnden.

Under senare år har hyresnämnden sett att de kollektiva förhandlingarna ofta inte resulterat i förhandlingsöverenskommelser, vilket medfört många tvister i nämnden. Tvisterna är ofta omfattande och tar då mycket lång tid att handlägga. Det har också visat sig att förhandlingarna i många fall strandas i ett sent skede. Detta medför uppenbart stora nackdelar för såväl hyresvärdar som hyresgäster. Även om hy-

resnämnden lägger ner stort arbete på att medlingsvis undersöka möjligheterna till en förhandlingsöverenskommelse när ärendena getts in, finns det stort behov av att försöka lösa tvisterna på ett tidigare stadium. Mot den bakgrunden välkomnas förslaget att kunna utse medlare innan tvisten hänskjuts till nämnden som inte har något emot att en utomstående eller ett hyresråd utses som medlare. Nämnden har inte heller något emot att medlare utses när överenskommelser om presumtionshyror inte kan träffas.

Nämnden vill tillägga att även de regionala förhandlingarna gått trögt under senare år, t.ex. kom det 2016 in tusentals ärenden till Göteborg och Stockholm. Förutom det mycket stora arbetet med hanteringen av så många ärenden försvårar det förhandlingarna för kommande års hyror, allt till stor nackdel för såväl enskilda hyresvärdar som hyresgäster. Därför bör det finnas en möjlighet att utse medlare innan tvisterna hänskjuts till nämnden även i dessa fall. Nämnden delar dock utredningens uppfattning att medling inte bör bli obligatorisk.

Enligt utredningens förslag (15 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder) ska en ansökan om utseende av medlare kunna ske muntligen. Hyresnämnden motsätter sig detta. Som framgår av författningskommentaren, se sid 207, måste hyresnämnden förvissa sig om att ansökan är komplett vilket kan dra ut på tiden. Det framstår därför som självklart att sökanden i en skriftlig ansökan eller via e-post lämnar de uppgifter som krävs för att hyresnämnden snabbt ska kunna pröva ansökan.

Som angetts i konsekvensanalysen, sid 190, kan utredningens förslag förväntas påverka hyresnämndernas verksamhet. Hyresnämnden gör dock den bedömningen att förslaget om utseende av medlare kan komma att för nämndens del bli mycket resurskrävande särskilt om parterna väljer ett hyresråd till medlare. Redan idag lägger hyresnämnden i Stockholm ned mycket arbete på att medla i ärenden där hyresförhandlingarna strandat. Det kan antas att parterna i ökad omfattning kommer att vilja ha hjälp i pågående hyresförhandlingar d.v.s. innan strandning skett.

Detta remissyttrande har beslutats i samråd med hyresråden Kristian Eriksson, (föredragande), Charlotte Alvsing, Lars Aldenstig, Cecilia Tallkvist, Eva Reldén, Jonas Alberg och Eva Lärfars Persson.

På hyres- och arrendenämndens vägnar

Anne Bratt Norrevik
Chef för hyresnämnden i Stockholm

Kristian Eriksson
hyresråd