

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
Departementsråd Liv Bernitz

Diarienumr: Ju2025/00875

Stockholm den 2 juli 2025

Hemställan om Domstolsverkets föreskriftsrätt vid registrering av vissa ärenden i hyresnämnderna

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade hemställan.

Bakgrund och förslag

Domstolsverket lämnar i hemställan förslag om att Domstolsverket ska bemyndigas att meddela föreskrifter om undantag från hyresnämndernas skyldighet att i vissa fall föra ett register över de fastigheter som varit aktuella i ärenden vid nämnden. Denna skyldighet följer av 3 § förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd och den föreslagna bestämmelsen innebär att ett nytt andra stycke införs i 3 § nämnda förordning.

Den föreslagna föreskriftsrätten ger Domstolsverket förutsättningar att meddela föreskrifter om registrering som är mer välanpassade till vissa ärendetypers beskaffenhet och kan antas leda till effektivitetsvinster i nämndernas verksamhet.

Förslaget har tagits fram av en arbetsgrupp inom Sveriges Domstolar som inrättats av Domstolsverket i samråd med hyresnämndernas, arrendenämndernas och Svea hovrätts samarbetsorgan Hasso, som också deltagit i beredningen av förslaget.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2025.

Fastighetsägarnas synpunkter på förslagen i hemställan

Fastighetsägarna tillstyrker förslagen eftersom det får förmodas komma att lindra den administrativa bördan för hyresnämnderna och därigenom ge kortare handläggningstider för parterna. Tanken med lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar ("tvistlösningslagen") var att hyresnämndens handläggning skulle ske snabbt och att tyngdpunkten skulle ligga i det efterföljande skiljeförfarandet. I samband med ansökningar om utseende av skiljeman sedan lagen trädde i kraft har det visat sig att handläggningen i vissa ärenden dragit ut på tiden. Det är olyckligt och har lett till sena skiljemannarekommendationer vilket inneburit retroaktiva hyreshöjningar vilket är besvärligt för hyresgäster såväl som hyresvärdar. I något fall har det även lett till senareläggning av hyresjusteringsdatum vilket inneburit intäktsbortfall för hyresvärderna. Fastighetsägarna är därför positiva till åtgärder som medför kortare handläggningstid hos hyresnämnderna.

Fastighetsägarnas synpunkter på tvistlösningsförfarandet i övrigt

En effektiv och ändamålsenlig handläggning i ärenden som avser utseende av en skiljeman är av yttersta vikt för att tvistlösningslagen ska ge de effekter som lagstiftaren avsett – det vill säga effektivare hyresförhandlingar och minskad risk för retroaktiva hyreshöjningar. Härutöver är det viktigt att parterna är jämbördiga och att riskerna för till obstruktion minimeras. I syfte att uppnå en sådan mer balanserad och effektiv tvistlösningslagstiftning föreslå Fastighetsägarna följande.

- 1) Dagens tvistlösning är avtalsbaserad och förutsätter att parterna är överens om att använda skiljeförfarandet. I praktiken innebär det att förhandlingsordningen måste innehålla en skiljeklausul. En part kan således neka den andre parten tillgång till tvistlösning, vilket är en väsentlig brist i lagstiftningen och som har lett till betydande tillämpningssvårigheter. En mer balanserad och rättssäker ordning hade varit att ge parterna en lagstadgad rätt till skiljeförfarande om förhandlingarna inte leder till en överenskommelse inom viss tid.
- 2) Enligt lagstiftningen kan en part vända sig till hyresnämnden och begära att hyresnämnden utser en särskild skiljeman tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningens.¹ Fastighetsägarna anser att tidsfristen behöver kortas ned så att en part kan vända sig till hyresnämnden efter sex veckor. Det skulle skapa ett mer effektivt förfarande och kraftigt minska risken för retroaktiva hyreshöjningar.
- 3) Den särskilde skiljemannen har till uppgift att pröva en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten² i syfte att anpassa hyrorna efter den

¹ Hyresförhandlingslagen 23 a §, 2 st

² Hyresförhandlingslagen 23 a §, 1 st

samhällsekonomiska utvecklingen. Något som är en nödvändighet för att bevara och utveckla hyresrätten som upplåtelseform. Begreppet den ekonomiska utvecklingen har emellertid inte tydliggjorts i lagstiftningen och därigenom lett till onödiga tvister och tidsutdräkt. Om begreppet förtydligades är det Fastighetsägarnas uppfattning att antalet tvister skulle kunna minska.

- 4) Skiljemannens rekommendation behöver idag inte motiveras. Om hade skäl skulle förutsebarheten öka genom att en praxis skulle utkristallisera sig. Fastighetsägarna bedömer att en sådan ordning med ökad transparent och förutsebarhet skulle minska antalet tvister.
- 5) Det har visat sig att behovet av ekonomisk expertis behövs för att komplettera skiljemannens juridiska kompetens. Fastighetsägarna föreslår därför att en ekonomisk expert ska utses om en av parterna begär det.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig
Verkställande direktör

Marie Öhrström
Chefsjurist