

2021-10-14



Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ds 2021:23 Ett oberoende tvistelösningsförfarande för kollektiva hyrestvister

Institutet för Fastighetsrättslig Forskning (IFF) Juridiska fakulteten, Uppsala universitet har beretts möjlighet att yttra sig över förslaget till införandet av en lag rörande ett oberoende tvistelösningsförfarande. Institutet anför följande:

Allmänt

Institutet ställer sig i huvudsak positiv till ett formaliserat förfarande för handläggning av kollektiva hyrestvister och instämmer i att det finns ett praktiskt behov.

Institutets menar, såsom förslaget även lyder, att det är viktigt att tvistelösningsförfarandet är frivilligt. Det harmonierar väl med systematiken på området, både med hänvisning till att det föreligger avtalsfriheten vid hyressättning och att det enligt grundläggande avtalsrättsliga principer är frivilligt att omförhandla avtal.

Vidare ställer sig institutet positiv till förslaget om hur förfarandet ska gå till med avseende på tidsfrister, det skriftliga förfarandet och att skiljemannens avgörande kan få samma status som en förhandlingsöverenskommelse så att det inte kan överklagas. Vidare anses det ändamålsenligt att en part ensam kan begära skiljeman.

IFF vill lyfta fram två olika aspekter särskilt.

Termen vetorätt

Som framgår av promemorian, men vilket även är tydligt i den offentliga debatten, är relationen mellan hyresmarknadens parter inte sällan konfliktfylld. Tonen kan vara hätsk. Argumenten som framförs om rådande system på hyresmarknaden har inte alltid förankring i den juridiska verkligheten. Ett återkommande tema är att det råder obalans i förhandlingarna därför att hyresgästsidan har givits en vetorätt vilken leder till att de kan hindra hyreshöjningar, se promemorian s. 55 och 67 där detta beskrivs. Termen vetorätt används även av utredaren och då inte bara i de delar av promemorian som refererar till debatten utan ävenledes som en benämning på vad som utgör ett av de faktiska problemen på området, se t.ex. s. 11 och 100. IFF vill särskilt betona det bekymmersamma i ordvalet. Det ger en oriktig bild av de rättsliga förutsättningarna för parternas förhandling. Förutsättningarna är i själva verket följande.

De årliga hyresförhandlingarna utgör en frivillig omförhandling av ersättningsvillkoret, hyran, i ett pågående hyresavtal. Den avtalsrättsliga grundsatsen om pacta sunt servanda gäller. Hyresgästssidan har med hänvisning till det ingen rättslig skyldighet att gå med på en förändring av hyran. De kan rätt och slätt hänvisa till avtalsbundenheten. I avsaknad av lagregler som tvingar hyresgästen att gå med på en hyreshöjning är det enda verktyg som står till buds frivilliga överenskommelser. Nu förhåller det sig så att hyresgästsidan av olika anledningar frivilligt går med på att höja hyran mer eller mindre varje år oavsett att de från avtalsrättslig synpunkt inte behöver det. Mot bakgrund av både det och den avtalsrättsliga utgångspunkten är det direkt missvisande att använda termen vetorätt. På samma sätt är det inte korrekt att beskriva förhållandet mellan parterna som att det råder obalans, se sid. 11. Den väl befästa huvudregeln i svensk rätt är att avtal ska hållas – det innebär inte en obalans.

Möjligen kan det framstå som lite överdrivet att kritisera ordvalet. Anledningen till att det ändå görs är att termen vetorätt är stigmatiserande och att det är en felaktig beskrivning av de rättsliga förutsättningarna för förhandlingarna. Med hänvisning till de motsättningarna som gäller på området är det onödigt att befästa osämjan genom ordvalen i en lagstiftningsprocess. Därtill kan det framstå som en felaktig beskrivning av gällande rätt. Enligt IFF:s mening bör termen fortsättningsvis inte användas om förslaget Ds 2021:23 gillas och mynnar ut i fortsatt lagstiftningsarbete.

Den ekonomiska utvecklingen på orten som norm

Den i promemorian förslagna riktlinjen för hur en rekommenderad hyreshöjning ska räknas fram är den ekonomiska utvecklingen på orten, se s. 129 f. och s.198. Normen är abstrakt. Det kan skapa problem med förutsebarheten, men även angående vad som egentligen kan läggas till grund för bedömningen ekonomisk utveckling. En risk är att löneutveckling och förändring i disponibel inkomst blir faktorer som kan påverka bedömningen, bland annat eftersom de är mätbara och uppgifterna finns lätt tillgängliga. Se även sid. 73 i förslaget där det noteras att disponibel inkomst är en lämplig parameter för hyreshöjningar.

IFF vill betona att disponibel inkomst som bedömningsgrund för hyresutvecklingen kan föra med sig en del negativa konsekvenser. Utvecklingen av den disponibla inkomsten på en ort speglar inte nödvändigtvis en inkomstökning i alla samhällsskikt. Och vidare, ökningen kan vara olika stor i olika samhällsskikt. Typiskt sett är löneutvecklingen sämre i de samhällsskikt som bor i hyresrätt. Följdriktigt riskerar en hyressättning som följer utvecklingen av den disponibla inkomsten på orten, i ett större geografiskt område eller nationellt, fjärma sig rejält från hur den disponibla inkomsten faktiskt har ökat hos de människor som bor i hyresrätt.

IFF menar att det nu sagda kan få så pass negativa konsekvenser att det måste beaktas vid formuleringen av de faktorer som kan ligga till grund för hur en rekommenderad hyreshöjning beräknas.

Förslag till yttrande i detta ärende har upprättats av föreståndaren för institutet, docent Erika P Björkdahl.



Erika P Björkdahl

