

Civilutskottets betänkande 2022/23:CU2

Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till en ny lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar samt förslag till ändringar i hyresförhandlingslagen och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Lagändringarna innebär bl.a. att ett nytt oberoende tvistlösningsförfarande inrättas och skärpta regler för hur hyresförhandlingarna ska bedrivas. Syftet med den nya lagen och övriga ändringar är att tvister om de årliga hyresändringarna ska kunna avgöras snabbt och enkelt samt att de kollektiva förhandlingarna ska kunna bedrivas mer effektivt.

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

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns en reservation (V).

Behandlade förslag

Proposition 2021/22:277 Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister.

Två yrkanden i en följdmotion.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Utskottets överväganden	5
Regeringens lagförslag	5
Den framtida regleringen av tvistlösningsförfarandet	6
Reservation	9
Den framtida regleringen av tvistlösningsförfarandet, punkt 2 (V)	9
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	10
Propositionen	10
Följdmotionen	10
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	11

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till

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

Därmed bifaller riksdagen proposition 2021/22:277 punkterna 1–3.

2. Den framtida regleringen av tvistlösningsförfarandet

Riksdagen avslår motion

2022/23:13 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2.

Reservation (V)

Stockholm den 17 november 2022

På civilutskottets vägnar

Malcolm Momodou Jallow

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Malcolm Momodou Jallow (V), Mikael Eskilander (SD), Jennie Nilsson (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Angelica Lundberg (SD), Laila Naraghi (S), Lars Beckman (M), Denis Begic (S), Roger Hedlund (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Ellen Juntti (M), Larry Söder (KD), Martin Westmont (SD), Katarina Luhr (MP) och Jakob Olofsgård (L).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2021/22:277 Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

En motion med två yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionen finns i bilaga 1.

Utskottets överväganden

Regeringens lagförslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens förslag till en ny lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar och övriga lagändringar.

Propositionen

Bakgrund

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. Regeringen anför i propositionen att det behövs åtgärder för att effektivisera dessa hyresförhandlingar. Regeringen konstaterar bl.a. att när de årliga hyresförhandlingarna inte fungerar väl kan det orsaka stora problem eftersom utdragna förhandlingar kan vara resurskrävande för de förhandlande parterna och även innebära ekonomiska risker. Mot denna bakgrund anser regeringen att det finns anledning att överväga åtgärder för att de årliga hyresförhandlingarna ska kunna bedrivas snabbare och mer effektivt. Partsorganisationerna inom det allmännyttiga beståndet har genom avtal inrättat ett tvistlösningsorgan, Hyresmarknadskommittén, (HMK). Enligt regeringen förefaller tvistlösningsystemet ha en god acceptans hos parterna och fungerar väl. Regeringen anser därför att det bör införas en liknande lösning som omfattar hela hyresmarknaden och som även kan användas inom det privata hyresbeståndet.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår en ny lag om ett oberoende tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna mellan de kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden. Det föreslagna förfarandet innebär att en tvist ska kunna prövas av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden, förutsatt att parterna har avtalat om det. Ett villkor om sådan tvistlösning ska framgå av 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.

Regeringen föreslår vidare att skiljemannen ska avgöra tvisten genom en rekommendation. Parterna ska som utgångspunkt vara skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation. Syftet med förslaget är att tvister om de årliga

hyresändringarna ska kunna avgöras enklare och att de kollektiva förhandlingarna ska kunna bedrivas mer effektivt.

För att ytterligare effektivisera hyresförhandlingarna föreslår regeringen även skärpta regler för hur förhandlingarna ska bedrivas. Bland annat ska en skadeståndsskyldighet införas för den part som inte inställer sig till ett förhandlingssammanträde som ska hållas inom viss tid. Skadestånd ska då kunna utgå för både ekonomisk och ideell skada. Vidare föreslår regeringen att det ideella skadestånd som en part ska ha rätt till om motparten bryter mot sin förhandlingsskyldighet ska uppgå till hälften av ett prisbasbelopp.

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

Utskottets ställningstagande

Det har inte väckts någon motion som går emot att riksdagen nu antar regeringens lagförslag. Av de skäl som regeringen anför i propositionen anser utskottet att riksdagen bör anta lagförslagen.

Utskottet övergår nu till att behandla motionsyrkanden som rör lagstiftningens framtida utformning.

Den framtida regleringen av tvistlösningsförfarandet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att hyresmarknadens lokala parter ska hantera frågan om bruksvärdesfaktorernas betydelse vid fastställande av skälig hyra och om att begränsa lagstiftningen till medling.

Jämför reservationen (V).

Motionen

I kommittémotion 2022/23:13 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att hyresmarknadens lokala parter även i fortsättningen ska hantera frågan om bruksvärdesfaktorernas betydelse vid fastställande av skälig hyra (yrkande 1). Motionärerna anför bl.a. att alla hyresförhandlingar i grunden handlar om att bestämma en skälig hyra enligt hyreslagen och att bruksvärdesaspekten är en viktig del i det. De årliga hyresförhandlingarna kan och ska därför inte kopplas isär från bruksvärdesförhandlingarna. Vilken betydelse bruksvärdesfaktorerna ska ha vid fastställande av skälig hyra ska därför hanteras av hyresmarknadens parter.

I samma motion föreslås även ett tillkännagivande om att tvistlösningsförfaranden kopplade till de kollektiva hyresförhandlingarna i första hand ska arrangeras av parterna själva genom frivilliga avtal och att lagstiftningen bör begränsas till att parterna ges en möjlighet till medling (yrkande 2).

Propositionen

Närmare om vilka tvister som ska kunna prövas av en skiljeman och förfarandet hos skiljemannen

Skiljemannen ska utses av hyresnämnden efter en ansökan av någon av parterna. En förutsättning för att hyresnämnden ska få utse en skiljeman för att pröva en tvist mellan parterna i en förhandlingsordning är att parterna har avtalat om det. 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 lämna in en ansökan innan det har gått tre månader, om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som berott på motparten.

I ett ärende om att utse en skiljeman ska hyresnämnden kunna medla i hyrestvisten mellan parterna, om båda parter begär det. Om parterna efter medlingen träffar en förhandlingsöverenskommelse i den fråga som tvisten rör, utses inte någon skiljeman och hyresnämnden kan skriva av ärendet.

Även skiljemannen ska kunna medla mellan parterna, under förutsättning att båda parterna begär det. Syftet med medlingen är att parterna ska träffa en förhandlingsöverenskommelse i de frågor som tvisten rör.

När det gäller frågan om vilka tvister som skiljemannen ska pröva konstaterar regeringen i propositionen att det är beträffande tvister om de årliga hyresändringarna som det finns störst behov av ett särskilt tvistlösningsförfarande. Regeringen anför bl.a. följande när det gäller att bruksvärdestvister och tvister som rör presumtionshyror ska undantas från prövningen (s. 19 f.):

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 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.

— — —

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 betydelsen. *Fastighetsägarna* och *Hyresgästföreningen* har gett uttryck för samma uppfattning. Regeringens bedömning är därför att det inte bör införas någon regel som begränsar vilka av de omständigheter som parterna har åberopat, som skiljemannen får beakta vid sin prövning av en tvist om den årliga hyresändringen.

Skiljemannen ska pröva tvisten utifrån de yrkanden som parterna har framställt och de omständigheter samt den utredning som åberopats. Parternas yrkanden ska alltså bestämma ramarna för skiljemannens prövning. Skiljemannen ska vidare avgöra om det finns behov av att hålla ett sammanträde under handläggningen. Skiljemannens avgörande av tvisten föreslås ska ske genom en skriftlig rekommendation och rekommendationen ska som huvudregel meddelas parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om parterna inte kommit överens om annat, ska skiljemannen inte ange några skäl för sina slutsatser.

Den rekommendation som skiljemannen lämnar ska endast ha en privaträttslig verkan mellan parterna. Parterna måste därför, om de inte avtalat något annat, omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse viss tid från det att rekommendationen meddelades. En skadeståndsskyldighet ska gälla för den part som inte medverkar till att rekommendationen omsätts i en förhandlingsöverenskommelse.

Utskottets ställningstagande

De lagförslag som utskottet tidigare ställt sig bakom innebär bl.a. att ett nytt tvistlösningsförfarande införs som omfattar hela hyresmarknaden och som förutsätter att parterna frivilligt har avtalat om att använda det. Med det nya förfarandet kommer det att finnas möjligheter till medling genom både hyresnämndens och skiljemannens försorg. En skiljeman kommer endast att kunna pröva tvister om de årliga hyreshöjningarna, och det är parterna, utan några begränsningar, som avgör vilka omständigheter de vill åberopa i tvisten. Utskottet anser att regeringens förslag är väl avvägt och är därför inte berett att ställa sig bakom förslagen om tillkännagivanden om det nya tvistlösningsförfarandet. Utskottet avstyrker därmed motionsyrkandena.

Reservation

Den framtida regleringen av tvistlösningsförfarandet, punkt 2 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2022/23:13 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Det saknas en tvistlösningsmodell för det privata hyresbeståndet. Jag välkomnar därför i och för sig att det nu införs ett tvistlösningsförfarande för den privata hyresmarknaden.

I grunden handlar alla hyresförhandlingar om att bestämma en skälig hyra enligt hyreslagen, och i detta är bruksvärdesaspekten en viktig del. Enligt mig bör därför hyresmarknadens parter även i fortsättningen ansvara för hyresförhandlingarna och hantera frågan om bruksvärdesfaktorernas betydelse vid fastställande av skälig hyra, i enlighet med vad som regleras i hyreslagen.

De regionala och lokala parterna på hyresmarknaden är vidare bäst lämpade att lösa eventuella konflikter som uppstår i förhandlingarna eftersom de har störst kännedom om den marknad som förhandlingen avser. Ett större statligt ingrepp i denna ordning riskerar på sikt att undergräva förtroendet för modellen och frånta parterna ansvaret för att upprätthålla förhandlings-systemet. Jag menar därför att tvistlösningsförfaranden kopplade till de kollektiva hyresförhandlingarna i första hand ska arrangeras av parterna själva genom frivilliga avtal och att lagstiftningen bör begränsas till att parterna ges en möjlighet till medling.

Det är en uppgift för regeringen att se över det nya tvistlösningsförfarandet med den inriktning som jag har angett. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2021/22:277 Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Följdmotionen

2022/23:13 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att vilken betydelse bruksvärdesfaktorerna ska ha vid fastställande av skälig hyra även fortsättningsvis, och utan undantag, ska hanteras av hyresmarknadens lokala parter och i enlighet med vad som regleras i hyreslagen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tvistlösningsförfaranden med koppling till de kollektiva hyresförhandlingarna i första hand ska arrangeras av parterna själva genom frivilliga avtal, medan hyresnämndernas i dag informella roll som medlare ska regleras i lag, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens innehåll

1 § I denna lag finns bestämmelser om förfarandet vid sådana hyres-tvister 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. Parten ska också ange de omständigheter och den utredning som åberopas.

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.

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.

Prövningen 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 dock meddelas senare.

10 § Skiljemanden ska pröva 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 skiljemanden pröva 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 § Skiljemanden har rätt till skälig ersättning för arbete och utlägg.

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

Föreslagen lydelse

2 §¹

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 sloandet av en förhandlingsklausul *skall* gälla först från och med en viss dag.

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 twist 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.

¹ Senaste lydelse 1994:816.

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.

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 pröva en tvist som avses där, ska det också anges i avtalet om förhandlingsordning. Motsvarande gäller i fråga om villkor för att en ansökan om en skiljeman ska få göras.

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

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.

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.

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

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.

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

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

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

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-

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

skyldighet enligt 16 § första stycket 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.

sin förhandlingskyldighet 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 om att utse en skiljeman pågår, eller*

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 prövas 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 enligt 15 §, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansökan får göras trots att det inte har 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 av skiljeman-

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

23 c §

Vid skiljemannens handläggning av en tvist ska lagen (2022:000) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar tillämpas.

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 det sammanträde för förhandling som enligt 15 § tredje stycket ska hållas inom tre veckor från det att motparten fått del av förhandlingsframställningen, 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 skyldig att ersätta motparten även 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 tas även 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.

31 §²

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 en skiljeman enligt 23 a § eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § får dock inte överklagas.*

Ett överklagande 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 Senaste lydelse 1994:838.

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 SFS 2022:1027

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 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

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 särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att 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 en bestämmelse om att tvisten får prövas 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 trots att motparten inte har yttrat sig.

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 innan en skiljeman utses medla i hyrestvisten mellan dem. Hyresnämnden ska i så fall kalla

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

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 de skäl som
anförs för entledigande.*

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

*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.