



Ett nytt oberoende tvistlösningsförfarande har introducerats för de kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden

Vid årsskiftet trädde en ny lagstiftning, lag (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar, i kraft. De nya bestämmelserna innebär att kollektivt förhandlande parter på hyresmarknaden får tillgång till ett oberoende tvistlösningsförfarande vid tvister om årliga hyresändringar för bostadslägenheter. Med anledning av den nya lagen har även nya bestämmelser införts i hyresförhandlingslagen.

Senaste åren har det från olika håll framförts kritik om att de årliga hyresförhandlingarna blivit ineffektiva och omständliga, framförallt inom det privata hyresbeståndet. En förhandlings-överenskommelse mellan privata fastighetsägare och Hyresgästföreningen har ofta träffats först efter det att förhandlingarna med allmännyttiga bolag avslutats.

En utdragen förhandling avseende årliga hyresändringar är inte bara resurskrävande utan kan också resultera i att hyresgäster drabbas av hyreshöjningar retroaktivt och fastighetsägare tar ekonomiska risker.

Partsorganisationerna inom det allmännyttiga beståndet har sedan tidigare genom avtal inrättat ett tvistlösningsorgan, *Hyresmarknadskommittén* (HMK). Om en allmännyttig fastighetsägare och Hyresgästföreningen inte träffar en förhandlingsöverenskommelse kan tvist

hänskjutas av part till HMK. HMK kan i sin tur avgöra tvisten effektivt och snabbt. En motsvarighet till HMK har däremot inte funnits för det privata hyresbeståndet. Alternativen för en privat fastighetsägare, efter att den årliga hyresförhandlingen inte resulterat i en förhandlings-överenskommelse, har varit att antingen förhandla hyran med hyresgästerna enskilt eller hänskjuta tvisten till hyresnämnden för en prövning av hyran. Med det nya tvistlösningsförfarandet kan en part, om en förhandlingsöverenskommelse inte träffats, vända sig direkt till hyresnämnden och begära att en särskild skiljeman ska pröva tvisten. Det åligger då hyresnämnden att utse en skiljeman som ska handlägga tvisten mellan parterna opartiskt, ändamålsenligt och effektivt.

Förutsättningarna för parterna att ansöka hos hyresnämnden om en särskild skiljeman är dock att parterna ser till att införa en bestämmelse om det i förhandlingsordningen.

Förfarandet är till stor del skriftligt, men om skiljemannen anser att ett sammanträde är nödvändigt ska ett sådant hållas. Efter önskemål från parterna kan även skiljemannen medla mellan parterna. Skiljemannen ska inom sex veckor, om det inte finns särskilda skäl, från det att skiljemannen utsågs avgöra tvisten genom att lämna en skriftlig rekommendation till parterna.

För parternas del ska rekommendationen omsättas i en förhandlings-överenskommelse inom två veckor från det att rekommendationen meddelades. Om en part inte medverkar till att rekommendationen omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är parten skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta, om parterna inte avtalat om annat. En eventuell skadeståndstvist prövas av allmän domstol.

Gällande kostnaderna för tvistlösningen ska skiljemannen ha rätt till skälig ersättning för sitt arbete. Utgångspunkten är att bägge parter svarar för hälften var av skiljemannens ersättning. Parterna svarar i övrigt för sina egna kostnader.

Christian Fredrikson

Advokat

christian.fredrikson@steinmann.se

070 – 441 91 91



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN