

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm 2017-09-08

**Remissyttrande;
Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)
(Ert diarienummer Ju2017/03853/L1)**

Visita - Svensk besöksnäring är bransch- och arbetsgivarorganisation för den svenska besöksnäringen. Visita samlar cirka 5 060 medlemsföretag med över 7 130 verksamheter, främst hotell, restauranger, caféer, nöjesrestauranger, cateringföretag, konferensanläggningar, spa, campingföretag, vandrarhem, skidanläggningar, nöjes- och djurparker, turistbyråer, turist- och eventföretag. Visita tecknar branschens kollektivavtal och är en medlemsorganisation i Svenskt Näringsliv. Som branschorganisation hjälper Visita företagen att växa och utvecklas och är besöksnäringens företrädare i politiska frågor. Visita ger företagen råd och biträde i fastighets- och nyttjanderättsliga frågor och förhandlingar. Visita arbetar för ändamålsenliga hyresvillkor för våra medlemmar och har tillsammans med bl.a. Svensk Handel och Fastighetsägarna Sverige tagit fram standardhyresavtal på lokalhyresmarknaden.

Visita har beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerat betänkande och får härmed, med fokus på föreslagna regler på för Visita relevanta områden, inge följande

YTTRANDE

Sammanfattning av Visitas inställning

- Visita tillstyrker förslaget att en ansökan till nämnden får göras tidigast fyra månader före hyrestidens utgång för bibehållande av det indirekta besittningsskyddet.
- Visita tillstyrker föreslagen förändring av uppsägningsmeddelande vid hyresvärdens uppsägning.

- Visita anser att förslaget om hyresgästens underrättelse till hyresvärden om sin avflyttning med anledning av hyresvillkoren i uppsägningen (58 §) samt förslaget om hyresgästens återtagande av sin uppsägning (58 a §), bör kompletteras för det fall de genomförs.
- Visita tillstyrker förslaget att nämnden kan flytta fram upphörandetidpunkten av ett hyresavtal för att möjliggöra ett marknadshyresyttrande.
- Visita tillstyrker förslagen om förtydligande av hyresnämndens skyldighet att yttra sig om marknadshyra vid medling och vid begäran om omsättningshyra.
- Visita tillstyrker förslaget om att i lag förtydliga nu gällande praxis innebärande att en hyresgäst som begärt uppskov med avflyttningen ska få använda lokalen till dess frågan om uppskov slutligen har avgjorts.
- Visita tillstyrker de förslag som utredningen lämnat i motsvarande fall som ovan gällande anläggningsarrende.

Föreslagna lagändringar i utredningen

Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende

Inledningsvis önskar Visita framföra följande.

Det indirekta besittningsskyddets syfte

Utredningen framhåller (Kapitel 7.1 i betänkandet) att reglerna om lokalhyra bygger på jämställda parter vid hyresförhandling och att denna balans bl.a. ska uppnås genom de påföljder de ställs inför (skadestånd för hyresvärdens del och avflyttning för hyresgästens) om de inte kan komma överens. Är parterna inte jämställda, finns en risk för att resultatet av förhandlingarna blir snedvridet till den starkare partens förmån och ett exempel som anges är att en hyresgäst går med på alltför stora hyreshöjningar.

Visitas medlemmar består till tre fjärdedelar av företag med färre än tio anställda. Visita anser att det som utredningen beskriver som en risk snarare är ett tillstånd som idag råder för en orimligt stor grupp hyresgäster, en grupp som till stor del utgörs av just småföretag.

Genom Visitas medlemskontakter framkommer bilden av hyresförhandlingar och uppsägningar där hyresvärdar har ett stort incitament höja hyrorna för att öka fastighetsvärdet och där risken för framtida skadeståndskrav inte avskräcker fastighetsägare från oskäligen hyreshöjningar. Denna bild speglar en ojämn maktbalans

som hyreslagstiftningen är tänkt att förhindra. Bilden är alltför vanligt förekommande för att inte tas i beaktande i detta sammanhang.

Således är det av yttersta vikt att förändringar i den skyddslagstiftning för hyresgästen som hyreslagen innebär vidtas av skäl som kan motiveras utifrån det indirekta besittningsskyddets syfte, att skydda hyresgästens investeringar i sin verksamhet.

Ett effektivare medlingsförfarande

Visita tillstyrker förslaget att en ansökan till nämnden, med de undantag som framgår av förslaget, får göras tidigast fyra månader före hyrestidens utgång för att ersättningsrätt ska föreligga. Visita vill dock framhålla följande i sammanhanget.

Utredningen har enligt direktiven att utreda om det nuvarande förfarandet kan effektiviseras men ska även ta upp andra frågor med syftet att grundtanken bakom lokalmedlingsinstitutet får ett ökat genomslag.

Utredningen har gjort bedömningen att dagens system till vissa delar framstår som ineffektivt utifrån dess ändamål, framför allt det s.k. obligatoriska medlingsförfarandet och bestämmelserna om yttrande om marknadshyra.

Utredningen och direktiven synes rikta in sig på att de ärenden vid hyresnämnden som i praktiken inte leder till någon reell medling borde minska. Visita kan hålla med om att systemet kan göras mer effektivt men är tveksam till detta synsätt och ser istället förbättringspotential i andra delar av systemet än vilket antal ärenden som flyter in till nämnderna. Det nuvarande systemet med inlämnade ansökningar om medling som incitament för parterna att komma överens får inte underskattas. Bara det faktum att ett medlingssammanträde är inbokat gör många gånger att parter anstränger sig för att nå en överenskommelse. I många fall träffas överenskommelser direkt före medlingssammanträdet start. Således kan inte samtliga ansökningar som inte leder till någon medling klassas som "onödiga" endast av detta skäl.

En administrativ hantering av en ansökan är ett lågt pris att betala för att undvika en kostsam process i allmän domstol.

Vidare ser Visita en stor förbättringspotential och möjliga åtgärder närmare knutna till hyresnämndernas praktiska verksamhet som skulle kunna leda till en mer effektiv hantering av ärenden och snabbare handläggningstid, exempelvis när det kommer till hyresnämndens materiella processledning.

Hyresnämndernas medlande funktion och särskilt yttranden om marknadshyra är oerhört viktiga för att stävja orimliga hyreshöjningar på marknaden. Som utredningen konstaterar leder en försvinnande liten del av medlingarna i hyresnämnderna till att

parterna begär yttrande om marknadshyra, vilket enligt Visita är olyckligt mot bakgrund av att hyresvärdar – tvärtemot lagstiftarens tanke med regleringen som lägger en skyldighet på värden att begära skäliga villkor – som regel gör uppsägningar på för höga, enligt vår mening oskäligen, skadestandsgrundande nivåer. Detta trots att hyresvärdar har generellt sett större kännedom om marknaden och ofta bättre möjligheter att ta fram utredning till stöd för bedömning av marknadshyran.

Visita anser att lagstiftarens syfte med det indirekta besittningsskyddet bäst skulle tillgodoses genom i första hand en förändring som innebar att rätten till ersättning inte var beroende av en ansökan om medling inom en viss tid – främst på grund av att konsekvensen av en missad ansökan om medling, nämligen den ekonomiska förlust som en hyresgäst riskerar att drabbas av, inte står i proportion till det misstag som begåtts. I andra hand välkomnar Visita samtliga förslag som kan leda till en jämnare maktbalans mellan parterna.

Mot denna bakgrund tillstyrks alltså förslaget att en ansökan till nämnden får göras tidigast fyra månader före hyrestidens utgång för att ersättningsrätt ska föreligga, eftersom konsekvensen av föreslagen bestämmelse är att hyresgästen istället för två månader har mer än två år på sig att ansöka om medling, och att problemet med missade medlingsansökningar därmed får anses åtgärdat.

Visita befarar dock att samtliga praktiska konsekvenser av förändringen inte förutsetts och därmed inte redogjorts för eller och tagits ställning till i utredningen. Att en ansökan om medling måste göras för att senare ha möjlighet att stämma i domstol får anses främja ändamålet och bör inte ändras. Det är kravet att inkomma med ansökan inom en viss tid som gör bestämmelsen oproportionerligt hård mot hyresgästen. Nu föreslagen ändring innebär en förbättring men risk finns att även nu föreslagen tidsfrist om ett tidigaste datum, kan ge upphov till för tidiga ansökningar av hyresgäster som felaktigt tror att man uppfyllt vad som krävs för att behålla sitt indirekta besittningsskydd. Såvitt får förstås (se s. 449 i betänkandet) anser utredningen att nämnden bör redogöra för den som inkommer för tidigt med en ansökan vad som gäller. Visita ser risker även här och att part som inkommer för tidigt med ansökan kan missa att man måste vidta ytterligare åtgärder för att behålla sin rätt till ersättning men också för att ha möjlighet att begära marknadsytttrande. Hyresnämnderna har ett tungt informationsansvar i denna del.

Visita önskar vidare kommentera utredningens slutsatser när det kommer till kopplingen mellan medlingsförfarandet och rätten till ersättning (Kapitel 7.5.2 s. 294f i betänkandet).

Att en hyresvärd ska vara särskilt noga med de villkor som ställs upp när hyresavtalet sägs upp för villkorsändring är redan ett av lagens syften. Vad utredningen ser som

risker, att hyresnämndens tvistelösande funktion skulle minska och att tvisterna vid allmän domstol skulle öka, är ju risker som skulle minimeras om hyresvärdar, så som nyss beskrivits, lade sig vinn om att erbjuda skäliga villkor redan vid uppsägningstillfället. Trots riskerna med för tidigt inkomna ansökningar, ser Visita positivt på utredningens förslag om en ny fyramånadersregel, med förhoppningen att förslaget ökar benägenheten hos hyresvärdarna att ta fram utredning till grund för uppsägningnivån som hyresgästen också får del av. Detta kommer i sin tur att leda till ett sundare förhandlingsklimat vid villkorsuppsägningar än det som nu är förhanden. Visita hyser också en förhoppning om att parterna genom förslaget kommer att inleda förhandlingar i ett tidigare skede av uppsägningsperioden än de gör idag.

Övriga förslag i betänkandet

Den underrättelse hyresvärden idag är skyldig att lämna vid en uppsägning för villkorsändring är i sin nuvarande utformning svårförstådd och behov finns av en förenkling av språket i uppsägningsskedet. Visita välkomnar därför utredningens förslag i denna del.

En konsekvens av hyresvärdens möjlighet att ansöka om medling enligt förslaget är att, som utredningen också framhåller, något hinder inte bör finnas mot att värden ansöker om medling och begär ett yttrande om marknadshyran för att få sitt krav bedömt. Det vore lämpligt att tydliggöra att värden under en sådan medling, som endast genomförs för att bedöma om grund för skadestånd föreligger, inte har rätt att justera sitt uppsägningssbud.

Utredningen har kommit med förslag kring hyresgästens underrättelse till hyresvärden om sin avflyttning med anledning av hyresvillkoren i uppsägningen (58 §), liksom förslag om hyresgästens uttryckliga återtagande av sin uppsägning (58 a §). Om dessa förslag genomförs anser Visita att bestämmelserna behöver kompletteras med en lättnad i delgivningsreglerna (sådana meddelanden bör kunna delges på samma sätt som hyresgästens uppsägning) för att undvika bevisproblem.

Visita tillstyrker förslaget att nämnden kan flytta fram upphörandetidpunkten av ett hyresavtal för att möjliggöra ett marknadshyresyttrande, av samma skäl som framförts i utredningen.

Mot bakgrund av vad som ovan redogjorts för kring vikten av att parter i hyresförhållanden fullt ut får tillgång till den medlingshjälp hyresnämnden idag tillhandahåller, tillstyrker Visita förslagen om förtydligande av hyresnämndens skyldighet att avge marknadshyresyttrande, även om vi anser att denna skyldighet redan får anses följa av 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder i sin

nuvarande utformning. Kan ett tydliggörande leda till en säkrare rättstillämpning är detta naturligtvis en fördel.

Visita tillstyrker utredningens förslag om att genom lag förtydliga redan etablerad praxis att en lokalhyresgäst som före hyrestidens utgång har begärt uppskov med avflyttningen ska få använda lokalen efter hyrestidens utgång till dess frågan om uppskov slutligen har avgjorts. Parterna på hyresmarknaden för ofta förhandlingar nära inpå hyrestidens utgång varför den praxis som redan etablerats i hyresnämnderna får anses ändamålsenlig och bör därför befästas i lag.

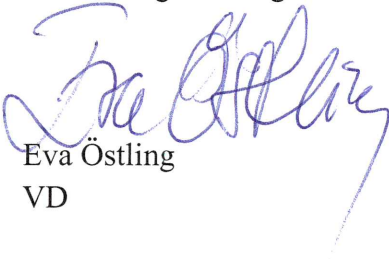
Visita tillstyrker de förslag gällande anläggningsarrende som utredningen lämnat i de fall de motsvaras av de förslag i hyreslagen som tillstyrkts av Visita.

Övriga synpunkter

Hyreslagen är en komplex lagstiftning. Visita konstaterar att utredningens uppdrag har varit synnerligen omfattande och att direktiven reglerat ett brett område inom hyreslagstiftningen. Av betänkandet framgår flera sakfrågor som identifierats under utredningens gång och som förtjänar mer djupgående utredningsinsatser vilket det i utredningen saknats utrymme för.

Visita vill generellt framhålla att många av de problem i tillämpningen av hyreslagstiftningen som diskuterats i utredningen liksom förslag som lyfts och förkastats förtjänar att utredas vidare, och Visita välkomnar framtida utredningsinsatser, men då mer riktade sådana. I detta sammanhang vill Visita ta tillfället i akt och understryka vikten av att nämnderna i lokalmedlingsärenden tydliggör sin roll inte bara som medlare utan även som beslutsfattare och säkerställer kvaliteten vid bedömningar av marknadshyra och godtagbar ersättningslokal för att inte riskera ett minskat förtroende för myndigheten.

Med vänlig hälsning



Eva Östling
VD



Stefan Lundin
Chefsjurist Branschjuridik