Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2015

National Library of Sweden

Delbetänkande av
1997 års hyreslagstiftningsutredning

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR

SOU 1999:81

Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation

Delbetänkande av
1997 års hyreslagstiftningsutredning

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR

SOU 1999:81

Ref KB
Occ SOU

Statens offentliga utredningar
1999:81
Justitiedepartementet

Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation

Delbetänkande av 1997 års hyreslagstiftningsutredning
Stockholm 1999

SOU och Ds som ingår i 1999 års nummerserie kan köpas från Fakta Info Direkt. För remissutsändningar av SOU och Ds som ingår i 1999 års nummerserie svarar Fakta Info Direkt på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress: Fakta Info Direkt, Kundservice
Box 6430, 113 82 Stockholm
Tel: 08-587 671 00, Fax: 08-587 671 71
E-post order@faktainfo.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 1993.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren kan beställas hos:
Information Rosenbad
Regeringskansliet
103 33 Stockholm
Fax: 08-405 42 95
Telefon: 08-405 47 29

ISBN 91-7610-879-1
ISSN 0375-250X

Elanders Gotab, Stockholm 1999

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Vid regeringssammanträde den 21 augusti 1997 bemyndigade regeringen chefen för Justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål.

Med stöd av detta bemyndigande förordnade chefen för Justitiedepartementet hovrättsrådet, tillika vice ordförande på avdelning, Ulla Erlandsson att fr.o.m. den 10 september 1997 vara särskild utredare.

Som sakkunniga att bistå utredningen förordnades fr.o.m. den 1 november 1997 hovrättsassessorn, numera kanslirådet, Nils Cederstierna, hovrättsassessorn Lars-Gunnar Lundh och fil. kand. Marie-Louise Ek. Som experter fr.o.m. den 1 november 1997 förordnades förbundsjuristen Eila Andersson, Hyresgästernas Riksförbund, företagsjuristen Manfred Baumgardt, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, direktören Ernst Olaf Holm, Svensk Handel, chefsjuristen Leif Holmqvist, Sveriges Fastighetsägareförbund, avdelningsdirektören Olof Nordström, Domstolsverket och arrendeombudsmannen Lars-Göran Svensson, Lantbrukarnas Riksförbund.

Till sekreterare åt utredaren förordnades fr.o.m. den 1 november 1997 hovrättsassessorerna Jan Josefsson och Paula Lundberg.

Lars-Gunnar Lundh, Olof Nordström, Lars-Göran Svensson och Paula Lundberg entledigades fr.o.m. den 1 mars 1999 och Leif Holmqvist fr.o.m. den 1 april 1999.

Som expert fr.o.m. den 1 april 1999 förordnades utredningschefen Per-Åke Eriksson, Sveriges Fastighetsägareförbund.

Utredningen har antagit namnet 1997 års hyreslagstiftningsutredning.

Utredningen redovisade den första delen av uppdraget i delbetänkandet Nytt System för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15), som överlämnades den 23 februari 1999.

Utredningen får härmed överlämna delbetänkandet Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation (SOU 1999:81). Till betänkandet fogas två särskilda yttranden.

Utredningen fortsätter sitt arbete med resterande frågor.

Stockholm den 12 juli 1999

Ulla Erlandsson

/ Jan Josefsson

Innehåll

Sammanfattning 7

Författningsförslag 9

1 **Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)** 9

2 **Förslag till lag om ändring i jordabalken** 12

3 **Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder** 14

1 **Utredningsuppdraget** 17

2 **Bakgrund** 19

2.1 Inledning 19
2.2 Hyresförhandlingslagen 20
2.3 Hur systemet med förhandlingsersättning fungerar i praktiken 25
2.4 Tidigare utredningsförslag 31

3 **Överväganden och förslag** 33

4 **Kostnader och ikraftträdande** 45

5 **Författningskommentar** 47

5.1 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) 47
5.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 53
5.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder 54

Särskilda yrkanden **55**

Bilagor

Bilaga 1 Kommittédirektiv 59
Bilaga 2 Tilläggsdirektiv 61

Sammanfattning

En hyresvärd kan träffa avtal om en förhandlingsordning med en organisation av hyresgäster. De förhandlingsöverenskommelser som hyresvärden och hyresgästorganisationen träffar på grundval av förhandlingsordningen, blir bindande för de enskilda hyresgästerna om de har förhandlingsklausuler i sina hyresavtal som hänvisar till förhandlingsordningen (se 1 och 2 §§ hyresförhandlingslagen [1978:304]).

I en förhandlingsöverenskommelse får det bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess arbete (se 20 § hyresförhandlingslagen). Det finns alltså en möjlighet för parterna i en förhandlingsordning att träffa avtal om förhandlingsersättning till hyresgästorganisationen. Lagen ger däremot inte en hyresgästorganisation en obligatorisk rätt till förhandlingsersättning.

En hyresgästorganisation är skyldig att förhandla om hyran och andra villkor för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen. Hyresgästorganisationen måste förhandla även för de hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen. Den har emellertid inte någon möjlighet att av dessa oorganiserade hyresgäster ta ut ersättning för förhandlingsarbetet genom t.ex. medlemsavgifter.

Det har under senare år framförts allvarlig kritik mot reglerna om förhandlingsersättning. 1995 års hyreslagstiftningsutredning föreslog att det skulle införas en lagstadgad rätt till förhandlingsersättning för hyresgästorganisation (SOU 1995:119 s. 76 f.). Förslaget genomfördes inte. Särskilt hyresgäströrelsen har därefter påtalat att reglerna bör ändras. Enligt Hyresgästernas Riksförbund har hyresgästorganisationerna fått allt svårare att få förhandlingsersättning och därmed att kunna bedriva ett sådant förhandlingsarbete som de har ålagts enligt hyresförhandlingslagen.

Utredningens kartläggning visar att den förhandlingsersättning som utbetalats från de privata fastighetsägarna till hyresgästorganisationerna har halverats under år 1998 jämfört med år 1997. För de allmännyttiga fastigheterna har motsvarande minskning inte skett. Den

huvudsakliga orsaken till att förhandlingsersättningen har minskat för de privata fastigheterna får tillskrivas den låga inflationen, som inte skapat utrymme för nya förhandlingsöverenskommelser om hyreshöjningar. Utredningens kartläggning visar samtidigt att hyresgästorganisationerna under de senaste åren lagt ned ett i stort sett lika omfattande förhandlingsarbete som tidigare, men nu inte på att förhandla om hyreshöjningar utan på att bl.a. förhandla om hyressänkningar.

Det kollektiva hyresförhandlingssystemet fyller en viktig funktion för parterna på hyresmarknaden. För att systemet skall kunna fungera är det närmast en förutsättning att båda parter har ekonomiska resurser att fullgöra sina uppgifter. Mot denna bakgrund och på grund av brister i det nuvarande systemet, har utredningen funnit att det bör införas en lagstadgad rätt till förhandlingsersättning för hyresgästorganisation.

Utredningens föreslag innebär att de hyresgäster vars lägenheter omfattas av förhandlingsordning skall vara skyldiga att betala förhandlingsersättning till hyresgästorganisation. Ersättningens storlek skall fastställas av regeringen eller av annan myndighet.

Hyresvärden skall för hyresgästorganisationens räkning uppbära förhandlingsersättningen tillsammans med hyran. De åtgärder som hyresvärden vidtar i syfte att få hyresgästen att betala hyran, skall även omfatta förhandlingsersättningen. Om hyresvärden delar ut post- eller bankgiroavier till hyresgästerna som kan användas för betalning av hyran, skall sålunda förhandlingsersättningen tas med på dessa.

Hyresvärden skall en gång per kvartal till hyresgästorganisationen redovisa den förhandlingsersättning som han har mottagit och samtidigt uppge vilka hyresgäster som inte har betalat ersättningen.

Om en hyresgäst inte betalar ersättningen får hyresgäst-organisationen - inte hyresvärden - vidta rättslig åtgärd mot hyresgästen. Hyresgästorganisationen kan då vid domstol väcka talan mot hyresgästen och yrka att denne skall betala ersättningen. Hyresgästorganisationen ges också behörighet att vid hyresnämnd ansöka om att hyresgästens lägenhet inte längre skall omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet.

För att hyresvärden skall fullgöra sina uppgifter, föreslås att bestämmelserna skadeståndssanktioneras.

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna skall träda i kraft den 1 april 2000.

Hyresgästerans Riksförbund och SABO har ställt sig bakom utredningens förslag. Sveriges Fastighetsägareförbund har också ställt sig bakom förslaget, förutom den del som avser uppbörden av förhandlingsersättningen. Sveriges Fastighetsägareförbund anser att hyresgästorganisationerna själva skall uppbära förhandlingsersättningen och att hyresvärdarna endast med stöd av frivilligt träffade avtal skall behöva medverka i uppbörden.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)

dels att 20 § skall upphöra att gälla,

dels att 22 och 26 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det skall införas fyra nya paragrafer, 2 a, 25 a, 25 b och 25 c §§, samt närmast före 25 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	2 a §
	Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden på ansökan av en hyresgästorganisation förordna att ett hyresavtal inte längre skall innehålla en förhandlingsklausul.
	22 §
Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.	
Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. *Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av*	Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §.

hyran i övrigt.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

Förhandlingsersättning

25 a §

Hyresgäst skall, om hyresgästens lägenhet omfattas av en förhandlingsordning, betala ersättning för hyresgästorganisationens förhandlingsarbete (förhandlingsersättning).

Förhandlingsersättningen utgår med belopp som regeringen eller den myndighet som regeringen utser bestämmer.

Förhandlingsersättningen förfaller till betalning samtidigt som hyran för lägenheten, om inte annat bestäms genom en förhandlingsöverenskommelse.

25 b §

Hyresvärd skall, för hyresgästorganisations räkning, uppbära förhandlingsersättningen tillsammans med hyran. De åtgärder som hyresvärden vidtar i syfte att förmå hyresgästen att betala hyran, med undantag av krav enligt 5 § inkassolagen (1974:182) eller rättsliga åtgärder, skall därvid omfatta förhandlingsersättningen.

Hyresvärden behöver inte

	hålla förhandlingsersättningen avskild från sina övriga tillgångar. *Senast en månad efter utgången av varje kvartal, skall hyresvärden till hyresgästorganisationen betala den förhandlingsersättning som han har mottagit och redovisa vilka hyresgäster som inte har betalat.* *Parterna får i en förhandlingsöverenskommelse avtala om avvikelse från bestämmelserna i första-tredje styckena.*
	25 c § *Hyresvärden skall, om inte annat bestäms genom en förhandlingsöverenskommelse, i hyresavtalet eller på annat sätt underrätta hyresgäst, som skall betala förhandlingsersättning, om förhandlingsersättningens storlek.*
26 §	
Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att förhandla enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse.	Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att förhandla enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse. *Detsamma gäller, om hyresvärd bryter mot 25 b § första eller tredje stycket och annat inte har bestämts i förhandlingsöverenskommelse.*

Denna lag träder i kraft den 1 april 2000.

2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 55 § jordabalken skall har följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

12 kap. 55 §

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 b § iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen utan hinder av bestämmelserna i första-tredje styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *femte* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *fjärde* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av

bestämmelserna i övrigt i denna balk.	bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2000.

3 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*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 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, 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,

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 §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, 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 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. Pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgäst-organisation enligt hyresför-handlingslagen,	5 a. Pröva tvist *enligt 2 a § hyresförhandlingslagen eller* mellan hyresvärd och hyresgäst-organisation enligt *samma lag,*

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d-f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2000.

1 Utredningsuppdraget

Enligt utredningens ursprungliga direktiv (dir. 1997:97), som antogs den 21 augusti 1997, skall utredaren göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål.

I delbetänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15), som överlämnades till regeringen den 23 februari 1999, redovisade utredaren den första etappen av uppdraget.

Den 11 mars 1999 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv (dir. 1999:16). I dessa anges bl.a. att utredaren skall behandla frågan om förhandlingsersättning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) med förtur.

I detta betänkande, som är ett delbetänkande, redovisas de överväganden som utredaren har gjort beträffande frågan om förhandlingsersättning.

Utredningen har sammanträtt vid fyra tillfällen och har därvid diskuterat såväl förutsättningarna för en frivillig lösning mellan berörda organisationer som ett flertal olika förslag till ändring av de nuvarande reglerna. Utredningsarbetet har i övrigt bestått i bl.a. studier av tidigare betänkanden, remissyttranden och propositioner som berört området. Skrivelser som legat till grund för direktiven har också gåtts igenom. Utredningen har även låtit ett tjugotal organisationer och företag besvara enkäter som utredningen har upprättat.

2 Bakgrund

2.1 Inledning

I en förhandlingsöverenskommelse får det bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordning skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisation för dess arbete (se 20 § hyresförhandlingslagen [1978:304]). Det finns alltså en möjlighet för parterna i en förhandlingsordning att träffa avtal om förhandlingsersättning till hyresgästorganisationen. Lagen ger däremot inte en hyresgästorganisation obligatorisk rätt till förhandlingsersättning.

Frågan om införande av en rätt för hyresgästorganisationer till förhandlingsersättning har varit föremål för överväganden vid flera tillfällen (se SOU 1995:191 s. 54 f. och prop. 1996/97:30 s. 59 f.). Parterna på hyresmarknaden har också fört förhandlingar om frågan.

Enligt utredningens direktiv (dir. 1997:97) skall utredaren se över frågan om förhandlingsersättning. Om utredaren finner att en rätt till förhandlingsersättning bör införas, skall utredarens förslag vara så utformat att det blir en rimlig balans mellan förhandlingsordningens parter när det gäller deras skyldigheter i ett sådant system.

I tilläggsdirektiv (dir. 1999:16) anges att utredaren skall i första hand söka finna en lösning som alla parter på hyresmarknaden kan ställa sig bakom. Om det visar sig inte vara möjligt att finna en sådan lösning, skall utredaren överväga andra lämpliga åtgärder.

2.2 Hyresförhandlingslagen

Regelsystemet i huvuddrag

Hyresförhandlingslagen (1978:304) trädde i kraft den 1 juli 1978. Genom den blev formerna för *kollektiva hyresförhandlingar* beträffande bostadslägenheter lagreglerade. Med kollektiva hyresförhandlingar avses hyresförhandlingar som på hyresgästsidan förs av en hyresgästorganisation. Lagen innehåller också bestämmelser om rättsverkningar av en förhandlingsöverenskommelse och om den enskilde hyresgästens ställning inom ett kollektivt förhandlingssystem.

Hyresförhandlingslagen kan i korthet beskrivas enligt följande. En hyresvärd, ensam eller tillsammans med en organisation av fastighetsägare i vilken hyresvärden är medlem, träffar avtal om en *förhandlingsordning* med en organisation av hyresgäster. En förhandlingsordning omfattar som regel samtliga bostadslägenheter i det eller de hus som förhandlingsordningen avser, oberoende av om enskilda hyresavtal innehåller *förhandlingsklausuler* som hänvisar till förhandlingsordningen. Förekomsten av en förhandlingsklausul i hyresavtalet har den verkan att de *förhandlingsöverenskommelser* som träffas på grundval av förhandlingsordningen blir bindande för hyresgästen. Hyresgästen blir bunden oavsett om han är medlem i den förhandlande organisationen eller inte och organisationen är skyldig att förhandla även beträffande lägenheter som hyrs av personer som inte är medlemmar. En förhandlingsordning medför skyldighet för parterna att förhandla rörande olika boendefrågor, i vissa fall på eget initiativ och i andra fall efter begäran av motparten.

En förhandlingsordnings omfattning

En förhandlingsordning avser ett eller flera hus (se 6 §). Förhandlingsordningen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset eller husen (se 3 § första stycket). Förhandlingsordningen omfattar dock inte en lägenhet om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte skall innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet varat tre månader i följd (se 3 § andra stycket). En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte skall innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja att gälla tidigast när

hyresförhållandet har varat tre månader i följd (se 3 § tredje stycket). Eftersom en förhandlingsklausul inte kan avtalas bort eller upphävas under de tre första månaderna av ett hyresförhållande omfattar samtliga lägenheter under de första månaderna av ett hyresförhållande och även outhyrda lägenheter i ett hus med förhandlingsordning av förhandlingsordningen.

Sedan den 1 april 1997 finns förbud mot fler än en förhandlingsordning per hus (se 4 §).

Rätt till förhandlingsordning

Om en hyresvärd vägrar att träffa avtal med en hyresgästorganisation om förhandlingsordning, kan organisationen få frågan prövad av hyresnämnden. Om organisation av hyresgäster vägrar att ingå avtal om förhandlingsordning, har hyresvärden motsvarande rätt till prövning (se 9 §).

Hyresnämnden skall enligt 10 § bifalla en ansökan om förhandlingsordning om det med hänsyn till hyresgästorganisationens kvalifikationer, det antal lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.

Det är inte bara organisationer som är anslutna till Hyresgästernas Riksförbund (den s.k. organiserade hyresgäströrelsen) som kan uppträda som förhandlingspart på hyresgästsidan. I förarbetena till hyresförhandlingslagen anförs att lagstiftningen skall vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation och att inga andra formella krav bör ställas utöver dem som får anses ligga i begreppet hyresgästorganisation. Organisationen skall således vara en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Hur stor faktisk förhandlingskapacitet som krävs beror på hur stort lägenhetsbestånd som en förhandlingsordning är tänkt att omfatta. Ett minimikrav är att organisationen förfogar över personer som kan ta ansvar för förhandlingsverksamheten och som har möjlighet att delta i sammanträden i den utsträckning som ett regelbundet bedrivet förhandlingsarbete fordrar (jfr prop. 1977/78:175 s. 109 f., 113 och 144 f.).

En förhandlingsordning kan upphöra efter uppsägning. Om en förhandlingsordning har sagts upp, kan motparten inom viss tid hänskjuta frågan om förlängning till hyresnämnden. En tvist om förlängning av en förhandlingsordning skall prövas enligt samma

grunder som en tvist om införande av förhandlingsordning (se 13 § andra stycket).

Förhandlingsskyldighet

En förhandlingsordning medför rätt och skyldighet att förhandla med motparten beträffande de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen. Förhandlingsskyldigheten kan sålunda omfatta även en lägenhet som saknar förhandlingsklausul under förutsättning att hyresvärden och hyresgästen inte har kommit överens om att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul eller hyresnämnden har fattat beslut om det. En hyresgästorganisation kan sålunda vara skyldig att förhandla för en lägenhet även om hyresgästen inte är medlem i organisationen.

Innebörden av förhandlingsskyldigheten är olika beroende på vilka frågor det skall förhandlas om. Den viktigaste förhandlingsskyldigheten är hyresvärdens s.k. primära förhandlingsskyldighet. Om hyresvärden vill höja hyran för en lägenhet, bestämma hyra för en ny hyresgäst om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra, ändra grunderna för beräkning av särskild ersättning enligt 19 § hyreslagen eller ändra villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, är han enligt 5 § första stycket hyresförhandlingslagen skyldig att ta initiativ till, genomföra och avsluta förhandlingar med hyresgästorganisationen i frågan.

Om parterna är överens om det, kan de utvidga området för den primära förhandlingsskyldigheten utöver vad som följer av 5 § första stycket hyresförhandlingslagen.

En förhandlingsordning kan också medföra skyldighet att förhandla om andra hyresvillkor än hyran och om lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset samt övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt (se 5 § andra stycket). En sådan förhandlingsskyldighet skiljer sig från den primära förhandlingsskyldigheten genom att den bara gäller när motparten har begärt förhandling i den frågan. Den är vidare dispositiv på så sätt att den kan såväl utvidgas som inskränkas genom avtal.

En förhandlingsordning kan slutligen, om parterna är ense om det, medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandlingar med motparten om frågor som rör tillämpningen av ett enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen har lämnat hyresgästorganisationen fullmakt att företräda honom i saken (se 5 § tredje stycket).

Förhandlingsöverenskommelse

I allmänhet leder de kollektiva hyresförhandlingarna till att parterna träffar en förhandlingsöverenskommelse. En förhandlingsöverenskommelse får tillämpas av hyresvärden gentemot en enskild hyresgäst under förutsättning att hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul. Den enskilde hyresgästen har dock möjlighet att inom viss tid ansöka hos hyresnämnden om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom (se 22 § hyresförhandlingslagen). En hyresgäst som har försuttit fristen för att ansöka om ändring av en förhandlingsöverenskommelse har möjlighet att begära villkorsändring enligt 54 § hyreslagen.

Om förhandlingarna har strandat, dvs. om de har avslutats utan att parterna har lyckats nå fram till en förhandlingsöverenskommelse, har hyresvärden rätt att träffa enskilda avtal med hyresgästerna i den fråga som förhandlingarna har omfattat. Hyresvärden eller den enskilda hyresgästen - däremot inte hyresgästorganisationen - kan också i stället för att träffa enskilda avtal, ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren (se 24 §).

Förhandlingsersättning

Genom en förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för förhandlingsarbete (förhandlingsersättning). Av förhandlingsöverenskommelsen skall det framgå hur står del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får inte överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter (se 20 § hyresförhandlingslagen).

En överenskommelse om förhandlingsersättning förutsätter att parterna är överens om detta. Hyresgästorganisation har inte någon rätt till förhandlingsersättning. Organisationen kan sålunda inte genom att klandra en förhandlingsöverenskommelse få till stånd ett beslut om förhandlingsersättning eller få högre ersättning än vad som har överenskommits.

I förarbetena till hyresförhandlingslagen anfördes att det redan av principiella skäl inte kunde komma i fråga att gå så långt som att förplikta en hyresvärd att betala den hyresgästorganisation som är hans motpart vid förhandlingarna viss andel av hyresintäkterna. Huruvida ersättning skall utgå till hyresgästorganisation måste i stället få bero av överenskommelse mellan förhandlingsordningens parter. Den

nuvarande ordningen bygger därför på tanken att förhandlingsordningens parter kan, om de är ense, besluta att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete (se prop. 1977/78:175 s. 107).

I förarbetena berördes även den kritik som framförts mot att de oorganiserade hyresgästerna ibland får bidra till att finansiera förhandlingsverksamheten. Det anfördes att eftersom det samtidigt föreslås en regel om att alla hyresgäster - oavsett om de är organiserade eller ej - måste behandlas lika i situationer där lägenheter typiskt sett bör ha lika höga hyror, får det anses rimligt att också de hyresgäster som av olika skäl valt att stå utanför den organisation som har erhållit förhandlingsrätten, ändå tar på sig ett visst ekonomiskt ansvar för att skapa de resurser som behövs för att förhandlingsarbetet skall kunna bedrivas effektivt (se prop. 1977/78:175 s. 106).

En hyresgäst kan få till stånd en prövning av förhandlingsersättningens skälighet. En sådan prövning kan göras dels i samband med en bruksvärdesprövning av det totala hyresbeloppet, dels utan samband med en prövning av hyran i övrigt (se 22 § andra stycket).

Om en hyresgäst får sin förhandlingsklausul slopad har han eller hon rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar förhandlingsersättningen (se 55 § fjärde stycket hyreslagen). Bestämmelsen ger hyresgästen rätt att, oavsett vad en bruksvärdesprövning skulle ge för resultat, få den hyra som gäller vid tidpunkten för utträdet sänkt med det belopp som förhandlingsersättningen uppgår till (se prop. 1993/94:199 s. 105). Av 55 c § fjärde stycket hyreslagen framgår att hyresnämnden har möjlighet att förordna om hyressänkning från den dag som förhandlingsklausulen avtalades bort eller upphävdes (se prop. 1993/94:199 s. 105).

Skulle hyresgästen inte betala hela sin hyra, t.ex. underlåta att betala ett belopp som motsvarar den förhandlingsersättning som får anses belöpa på lägenheten, kan hyresvärden - inte hyresgästorganisationen - utverka betalning av hyresgästen på rättslig väg. Om det i en förhandlingsöverenskommelse bestämts att det skall utgå viss förhandlingsersättning till hyresgästorganisationen är det hyresvärden - inte hyresgästen - som är betalningsansvarig gentemot hyresgästorganisationen. Hyresgästorganisationen kan inte göra hyresgästen betalningsansvarig för det fall hyresvärden inte betalar ersättningen, om inte hyresvärden går med på att överlåta sin fordran på hyresgästen till hyresgästorganisationen.

Om en hyresgäst inte betalar den del av hyran som får anses utgöra förhandlingsersättning kan det medföra att han eller hon förlorar sin

hyresrätt. Av 42 § första stycket 1 hyreslagen följer nämligen att hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen. Enligt femte stycket i samma lagrum är hyresrätten inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Skulle underlåtenhet av hyresgästen att betala den del av hyran som får anses utgöra förhandlingsersättning anses vara av ringa betydelse och hyresrätten därmed inte kan anses förverkad, torde hyresvärden, i vart fall om underlåtenheten pågår under någon längre tid, kunna säga upp avtalet enligt de ordinarie reglerna och vägra medge förlängning enligt bestämmelserna i 46 § hyreslagen.

2.3 Hur systemet med förhandlingsersättning fungerar i praktiken

Organisationerna på hyresmarknaden

På hyresgästsidan finns en stor organisation - Hyresgästernas Riksförbund. I Hyresgästernas Riksförbund ingår som självständiga juridiska personer 20 hyresgästföreningar. Dessa föreningar tecknar avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelser med hyresvärdar.

De 20 hyresgästföreningarna har drygt 600 000 medlemmar. Varje hyresgästförening är indelad i avdelningar. En avdelning omfattar en eller flera kommuner. I avdelningarna ingår drygt 3 500 lokala hyresgästföreningar. De lokala hyresgästföreningarna sluter inte avtal om förhandlingsordning eller förhandlingsöverenskommelser. Däremot brukar de delta i förhandlingsarbetet.

Förutom den s.k. etablerade hyresgäströrelsen finns åtskilliga små hyresgästföreningar som endast omfattar ett eller flera hus och som har träffat avtal om förhandlingsordning eller som söker träffa sådant avtal.

På fastighetsägaresidan finns flera organisationer enligt en sektoriell indelning. De allmännyttiga bostadsföretagen, som ägs av kommunerna, är till övervägande delen organiserade i SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. SABO:s 302 medlemsföretag finns i nästan alla landets kommuner.

SABO uppträder inte som avtalspart jämte de allmännyttiga bostadsföretagen.

De privata fastighetsägarna är huvudsakligen organiserade i Sveriges Fastighetsägare. Sveriges Fastighetsägareförbund är central

organisation. I Sveriges Fastighetsägareförbund ingår 22 regionala fastighetsägareföreningar, vilka har nära 20 000 fastighetsägare som medlemmar (för närvarande pågår en omfattande omorganisering inom Sveriges Fastighetsägare). Fastighetsägareföreningarna är självständiga juridiska personer.

Ibland uppträder en fastighetsägareförening tillsammans med en hyresvärd som part i ett avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse. I vissa fall ingås förhandlingsordning av enbart hyresvärden och hyresgästorganisationen och då förekommer det att fastighetsägareföreningen företräder hyresvärden som ombud, om hyresvärden är medlem i föreningen.

Överenskommelser om förhandlingsersättning för de fastigheter som tillhör allmännyttan

Utredningen har låtit ett antal organisationer och företag som är verksamma på hyresmarknaden besvara en enkät angående systemet med förhandlingsersättning. Av enkätsvaren framgår att frågan om förhandlingsersättning regleras på olika sätt för de allmännyttiga respektive de privatägda bostäderna.

Sedan 1957 har SABO och Hyresgästernas Riksförbund haft en gemensam kommitté - Hyresmarknadskommittén - som genom beslut eller rekommendationer tagit ställning till frågor som hänskjutits till kommittén av medlemmarna. SABO och Hyresgästernas Riksförbund rekommenderade januari 1986, via Hyresmarknadskommittén, till organisationerna anslutna bostadsföretag och hyresgästföreningar, att träffa överenskommelse om förhandlingsersättning. I rekommendationen anges hur mycket förhandlingsersättning som skall utgå per lägenhet under det följande kalenderåret och att Hyresmarknadskommittén senast den 31 maj varje år skall justera denna ersättning. Vidare anges att de enskilda bostadsföretagen och hyresgästföreningarna senast den 30 juni varje år skall fastställa det belopp som skall utgå under nästa kalenderår. Bostadsföretagen och hyresgästföreningarna skall sålunda senast den 30 juni bestämma den förhandlingsersättning som skall utgå under det följande kalenderåret i enlighet med den rekommendation som Hyresmarknadskommittén lämnar senast den 31 maj. Syftet med att lägga enskilda förhandlingar före den 1 juli, är att skilja förhandlingarna från hyresförhandlingarna, som företrädesvis sker under hösten.

Hyresmarknadskommitténs rekommendation avseende kalenderåret 1999 innehåller följande regler (ersättningsnivåerna i rekommendationen har varit oförändrade sedan 1992).

- 84 kr per bostadslägenhet (grundbelopp) för bostadsbestånd upp till 7 000 lägenheter.
- För bostadsbestånd omfattande mer än 7 000 lägenheter, 56 kr per lägenhet för denna del av beståndet upp till 17 000 lägenheter.
- För bostadsbestånd omfattande mer än 17 000 lägenheter, 14 kr per lägenhet för denna del av beståndet.

Förhandlingsersättning erläggs kvartalsvis med en fjärdedel av kalenderårets ersättningsbelopp per lägenhet för de lägenheter som vid ingången av varje kvartal omfattas av förhandlingsordning mellan parterna.

Överenskommelser om förhandlingsersättning för de privatägda fastigheterna

De centrala parterna på den privata hyresmarknaden - Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund - har ett gemensamt organ - Bostadsmarknadskommittén. Bostadsmarknadskommittén har till skillnad från Hyresmarknadskommittén inte utfärdat någon rekommendation om förhandlingsersättning. Någon rekommendation om förhandlingsersättning har inte heller förbunden träffat. Däremot har de flesta till förbunden anslutna fastighetsägareföreningar och hyresgästföreningar träffat ramavtal eller rekommendationer om förhandlingsersättning som tillämpas inom respektive föreningars verksamhetsområden.

I vissa ramavtal eller rekommendationer anges att förhandlingsersättning skall utgå med ett visst belopp per år. Om förhandlingsöverenskommelse ingås i enlighet med en sådan rekommendation, utgår förhandlingsersättning med ett visst belopp per år till dess en ny förhandlingsöverenskommelse träffas. Ersättningen utgår sålunda oavsett om det förekommer några hyresförhandlingar eller inte och oavsett om det träffas någon förhandlingsöverenskommelse.

Enligt andra rekommendationer skall förhandlingsersättningen utgå endast när förhandlingsöverenskommelse träffas. Om förhandlingar om hyra skulle stranda och den gamla förhandlingsöverenskommelsen fortsätta att gälla, skall således ny förhandlingsersättning inte utgå.

Under senare tid har det träffats överenskommelser om att viss ersättning skall utgå oavsett om förhandlingar genomförs eller inte och viss ytterligare ersättning om en ny förhandlingsöverenskommelse träffas.

I vissa ramavtal har även angetts hur förhandlingsersättningen skall faktureras och andra administrativa frågor.

I samband med att överenskommelse om hyra träffas mellan en fastighetsägare och en hyresgästförening sluts alltså avtal om förhandlingsersättning. Även om fastighetsägaren och hyresgästföreningen inte är juridiskt bundna av föreningarnas ramavtal eller rekommendationer, brukar dessa följas. I vissa formulär för förhandlingsöverenskommelser som hyresgästföreningar och fastighetsägareföreningar har tagit fram, har det till och med angetts att förhandlingsersättning skall utgå enligt föreningarnas rekommendation.

Utredningen har tagit del av flera ramavtal och rekommendationer om förhandlingsersättning. Enligt flera av dessa skall Hyresmarknadskommitténs rekommendation för de allmännyttiga bostäderna tillämpas. I andra har andra beräkningsgrunder angetts.

Enligt rekommendation om förhandlingsersättning som Stockholms Fastighetsägareförening och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har träffat den 24 april 1997, skall för fastighet med tre bostadslägenheter eller fler utgå en grundavgift per fastighet och år om 460 kr samt därutöver med 50 kr per lägenhet och år. Ersättning skall utgå endast för lägenheter för vilka hyresavtalen innehåller förhandlingsklausul med hänvisning till förhandlingsordning. Innehar fastighetsägare två eller flera fastigheter inom samma bostadsområde med likartat lägenhetsbestånd för vilket förhandlingen lämpligen förs i ett sammanhang skall endast en grundavgift utgå för dessa fastigheter. Förhandlingsersättningen skall faktureras en gång per år och förfaller till betalning den 1 juni respektive år.

Slutligen finns fastighetsägare som inte är organiserade i Sveriges Fastighetsägare. För denna kategori träffas i allmänhet överenskommelse om förhandlingsersättning i samband med att överenskommelse om hyra träffas.

Den totala förhandlingsersättning som utbetalas till hyresgästföreningarna

Enligt Hyresgästernas Riksförbund uppgick år 1998 den sammanlagda förhandlingsersättningen från de allmännyttiga bostadsföretagen till landets 20 hyresgästföreningar till cirka 75 miljoner kr. Denna ersättning har enligt Hyresgästernas Riksförbund varit i stort sett oförändrad sedan år 1992.

Förhandlingsersättningen från de privata hyresvärdarna uppgick år 1997 till cirka 40 miljoner kr. År 1998 hade detta belopp enligt förbundets uppskattning sjunkit till cirka 20 miljoner kr.

Enkätsvaren visar att det finns stora skillnader i fråga om storleken på den förhandlingsersättning som utbetalas från de privata fastighetsägarna till hyresgästföreningarna.

Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har uppgett att år 1997 uppgick den totala förhandlingsersättningen från de privata fastighetsägarna till 10,7 miljoner kr. Inför år 1998 vägrade enligt föreningen de privata fastighetsägarna att teckna överenskommelser som innebar oförändrad hyra och, som en följd härav, att betala förhandlingsersättning. För år 1998 har denna vägran inneburit inkomstbortfall på 6 300 000 kr jämfört med bokslutet den 31 december 1997. En uppskattning för år 1999 ger enligt föreningen vid handen att inkomstbortfallet kan hamna på 8 000 000 kr jämfört med år 1997.

Hyresgästföreningen i BohusÄlvsborgs-Skaraborg har uppgett att föreningen i viss mån fått minskad förhandlingsersättning. Även Hyresgästföreningen i Södra Skåne har uppgett att förhandlingsersättningen under några år har minskat och att föreningen drabbats av mycket kraftiga minskningar från de privata hyresvärdarna i de avdelningar där de allmännyttiga bostadsföretagen inte har höjt hyrorna.

Även Örebro läns hyresgästförening och Hyresgästföreningen i Övre Norrland har uppgett att förhandlingsersättningen minskat från de privata fastighetsägarna. Hyresgästföreningen i Norra Småland har däremot uppgett att förhandlingsersättningen varit ungefär densamma under de senaste åren.

Sveriges Fastighetsägareförbund har uppgett att man inte har någon säker statistik om förhandlingsersättning. Man har framhållit att inom flera föreningsområden har förhandlingsersättningarna varit oförändrade.

Orsaken till att förhandlingsersättningen har minskat

Enligt Hyresgästernas Riksförbund finns det flera orsaker till att förhandlingsersättningen som utbetalats från de privata hyresvärdarna har minskat. En orsak är att en del av de ramavtal eller rekommendationer som har träffats mellan hyresgästföreningar och fastighetsägareföreningar varit utformade på ett sådant sätt att ersättning ska utgå bara under förutsättning att en förhandlingsöverenskommelse om hyra träffas. Genom att vägra ingå

ny förhandlingsöverenskommelse om hyra behöver hyresvärden inte utge förhandlingsersättning. Ett annat skäl till minskningen har varit att förhandlingsöverenskommelser varit otydligt utformade, vilket medfört att hyresvärden ansett sig inte behöva betala någon förhandlingsersättning. Det förekommer enligt Hyresgästernas Riksförbund också sådana fall där förhandlingsöverenskommelsen varit klar och tydlig beträffande hyresvärdens skyldighet att betala ersättning, men då hyresvärden ändå inte har betalat ersättningen. Detta har lett till att några hyresgästföreningar har stämt hyresvärdar inför domstol och yrkat att de skall erlägga den avtalade ersättningen. Att hyresvärdar vägrat följa bestämmelserna i ramavtal eller rekommendationer mellan hyresgästföreningen och fastighetsägareföreningen är enligt Hyresgästernas Riksförbund däremot ovanligt.

Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, som ju uppgett att föreningen drabbats av ett kraftigt bortfall i förhandlingsersättning år 1998, har angett följande orsak till detta. Inför år 1998 överenskom de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm och hyresgästföreningen om oförändrade hyror för år 1998. Enligt bruksvärdesprincipen skall hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagen vara vägledande för hyrorna inom det privata beståndet. De privata fastighetsägarna har med anledning härav vägrat att teckna överenskommelser som innebär oförändrad hyra. Som en följd härav har de även vägrat att betala ut förhandlingsersättning. Förhandlingsframställan om 1998 års hyror lämnades dock till föreningen. För att säkerställa att förhandling med de privata fastighetsägarna skulle äga rum i händelse av att föreningen lyckades sänka hyrorna i förhandlingarna med de allmännyttiga bostadsföretagen, påkallade även föreningen förhandling om 1998 års hyror. Vid förhandlingar med de allmännyttiga bostadsföretagen om 1999 års hyror har föreningen varit än mer framgångsrik och för flertalet företag träffat överenskommelse om oförändrad eller, i några fall, sänkta hyresnivåer. Detta har i sin tur medfört tvist med de privata fastighetsägarna även om förhandlingsersättningen för år 1999.

Hyresgästföreningen i Övre Norrland har uppgett följande. En allmän uppfattning bland fastighetsägare som även fastighetsägareföreningen biträder är att om det inte sker någon hyreshöjning, skall det inte utgå någon förhandlingsersättning. Hyresvärdarna gör en taktisk bedömning av det utfall som en eventuell överenskommelse om ny hyra skulle kunna resultera i. Blir utfallet mindre än vad som skall utgå i årlig förhandlingsersättning, avstår hyresvärdarna från att teckna förhandlingsöverenskommelse. Detta trots att hyrorna är anpassade till det allmännyttiga beståndet och i flera fall är något högre. I de allmännyttiga bostädernas hyror ingår förhandlingsersättning, boinflytandemedel, fritidsmedel och ersättning

för lokaler som hyresgästerna kollektivt brukar. Som regel finns ingenting av det uppräknade i de privata bostadsbestånden.

Sveriges Fastighetsägareförbund har framhållit att inom flera föreningsområden har förhandlingsordningar sagts upp, inte minst av hyresgästorganisationer.

2.4 Tidigare utredningsförslag

1995 års hyreslagstiftningsutredning, som bl.a. hade som uppgift att se över vissa delar av det kollektiva hyresförhandlingssystemet, ifrågasatte om systemet med förhandlingsersättning kunde anses vara särskilt "rättvist", eftersom en hyresgäst som hade valt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet ändå kunde dra viss nytta av de kollektiva förhandlingarna. Så kunde exempelvis vara fallet när förhandlingsklausulen nyligen hade slopats, när de hyresvillkor som hyresgästen kom överens om med hyresvärden i praktiken var "hängavtal" till de kollektiva förhandlingsöverenskommelserna eller när hyresgästorganisationen förhandlade fram förmånliga villkor beträffande gemensamma utrymmen eller service (SOU 1995:119 s. 77 f.).

Utredningen ansåg vidare att systemet ingav vissa betänkligheter från principiella utgångspunkter. Enligt utredningen kunde det väcka misstankar hos hyresgästerna om att förhandlingsersättningens storlek blev avhängig av utfallet av hyresförhandlingarna; ju större hyreshöjning, desto högre ersättning.

I betänkandet föreslogs att förhandlingsersättningen skulle ses som en förvaltningskostnad för hyresvärden i stället för som en avgift för hyresgästerna. Parterna i en tvist om förhandlingsersättningens storlek skulle således vara å ena sidan hyresvärden och å andra sidan hyresgästorganisationen. De enskilda hyresgästerna däremot skulle inte kunna begära särskild prövning av ersättningens storlek. Skulle hyresvärden anse att den förhandlingsersättning som hyresgästorganisationen krävde var för hög och därför vägrade betala begärt belopp, skulle hyresgästföreningen enligt utredningens förslag kunna begära prövning av ersättningens skälighet hos hyresnämnden.

Enligt utredningen kunde det invändas att det ur såväl praktisk som principiell synvinkel var otillfredsställande att en förhandlingspart skall förpliktas att utge ersättning för den andre partens förhandlingsarbete. Enligt utredningens bedömning torde dock dessa invändningar bortfalla till viss del, om rätten till förhandlingsersättning förenades med en möjlighet att få ersättningens skälighet prövad av hyresnämnden.

Utredningens förslag tillstyrktes av ett fåtal remissinstanser. Flera remissinstanser ansåg att det var principiellt olämpligt att en förhandlingspart förpliktades att betala ersättning för motpartens förhandlingskostnader. Flera uttalade att den ordning som gällde fungerade bra och att det inte hade framkommit några skäl att ändra systemet.

Regeringen delade utredningens bedömning att det fanns vissa fördelar med den föreslagna ordningen. Emellertid kunde det enligt regeringens uppfattning ifrågasättas om det var lämpligt att låta en part ansvara för motpartens förhandlingskostnader. Regeringen ansåg också att den gällande ordningen innebar ett visst "förhandlingstryck" på parterna; om de inte nådde fram till en förhandlingsöverenskommelse, gick organisationen miste om förhandlingsersättning och hyresvärden riskerade att en tänkbar hyreshöjning trädde i kraft först vid ett senare tillfälle. Regeringen hade vidare erfarit att det pågick diskussioner mellan organisationerna på hyresmarknaden om en förändrad form av förhandlingsersättning som skulle kunna kräva visst lagstöd. Mot den bakgrunden ansåg regeringen att det inte fanns skäl att ändra reglerna (prop. 1996/97:30 s. 58 f.).

3 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: En lagstadgad rätt till förhandlingsersättning införs för de hyresgästorganisationer som har ingått avtal om förhandlingsordning. De hyresgäster vars lägenheter omfattas av förhandlingsordningen skall betala förhandlingsersättning till hyresgästorganisationen. Ersättningens storlek skall fastställas av regeringen eller av annan myndighet.

Hyresvärden skall för hyresgästorganisationens räkning uppbära förhandlingsersättningen tillsammans med hyran och en gång per kvartal till hyresgästorganisationen redovisa den och samtidigt uppge vilka hyresgäster som inte har betalat ersättningen.

Om hyresgästen inte betalar förhandlingsersättningen får hyresgästorganisationen vidta rättslig åtgärd mot hyresgästen. Hyresgästorganisationen kan då väcka talan mot hyresgästen och yrka att denne skall betala ersättningen. Hyresgästorganisationen ges också behörighet att vid hyresnämnd ansöka om att hyresgästens lägenhet inte längre skall omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet.

Bestämmelserna om att hyresvärden skall uppbära förhandlingsersättningen och redovisa den till hyresgästorganisationen samt uppge vilka hyresgäster som inte har betalat skadeståndssanktioneras.

Flera av bestämmelserna görs dispositiva. Genom en förhandlingsöverenskommelse får t.ex. bestämmas att hyresvärden skall vidta även rättslig åtgärd mot hyresgäst som inte har betalat förhandlingsersättning eller att hyresgästorganisationen skall svara för alla leden i uppbörden av ersättningen.

Gemensam lösning

Enligt utredningens direktiv (dir. 1997:97) skall utredningen pröva om det bör införas en rätt till förhandlingsersättning för hyresgästorganisation. I tilläggsdirektiven (dir. 1999:16) har angetts att

utredaren i första hand skall söka finna en lösning som alla parter på hyresmarknaden kan ställa sig bakom. Om det visar sig inte vara möjligt att nå en sådan lösning, skall utredaren överväga andra lämpliga åtgärder.

En första fråga som ställts har sålunda varit om det är möjligt att med nuvarande regler nå en lösning som organisationerna på hyresmarknaden kan ställa sig bakom. En sådan lösning skulle t.ex. kunna innefatta att de centrala organisationerna på hyresmarknaden träffade nya ramavtal eller rekommendationer om förhandlingsersättning, som de enskilda hyresvärdarna och hyresgästföreningarna förutsattes tillämpa. Vid överläggningar med organisationerna har dock framkommit att en gemensam lösning med nuvarande regelsystem som tillgodoser de önskemål och krav som har framställts inte är möjlig att finna. Utredningen har därför fått överväga om det finns behov av att ändra reglerna och på vilket sätt som ett nytt system bör utformas.

Behovet av en ändring av de nuvarande reglerna

Det nuvarande systemet med förhandlingsersättning är förenat med flera praktiska fördelar. Bl.a. är det med hänsyn till de förhållandevis små beloppen per lägenhet och år som förhandlingsersättningen utgår med, en mycket praktisk ordning att ersättningen ingår i hyran och uppbärs av hyresvärdarna. Det innebär ett minimalt administrativt arbete för hyresvärdar och hyresgästorganisationer och få tvister vid hyresnämnd och domstol. Eftersom inte särskilt många hyresgäster har begärt prövning av förhandlingsersättningens storlek eller begärt att få lämna det kollektiva förhandlingssystemet får systemet också antas ha i stort sett accepterats av hyresgästerna.

Samtidigt som det har ansetts att systemet har många fördelar, har systemet också blivit kritiserat.

En invändning som bl.a. Hyresgästernas Riksförbund har framfört är att det lätt bland hyresgäster kan uppstå misstanke om att det finns en koppling mellan förhandlingsersättningens storlek och det förhandlingsresultat som hyresvärden och hyresgästföreningen i övrigt har uppnått, dvs. att hyresgästföreningen har "gått med på" en hyreshöjning mot att den har "fått" en viss förhandlingsersättning. Det är enligt utredningens uppfattning olyckligt om det finns misstanke om en sådan koppling. Det skulle därför vara bra om de renodlade hyresfrågorna, såsom frågan om hyrans storlek, kunde lösas vid separata förhandlingar utan att behöva kopplas samman med frågan om förhandlingsersättningen.

En annan svaghet är att hyresgästorganisationerna inte har någon rätt till förhandlingsersättning för det arbete som de är tvungna att lägga ned. En förutsättning för att förhandlingsersättning skall utgå är nämligen att det träffas en förhandlingsöverenskommelse. Om det träffas en förhandlingsöverenskommelse är det dessutom inte säkert att hyresgästorganisationen får en ersättning som täcker allt arbete som organisationen har lagt ned. Hyresgästorganisationen har inte någon möjlighet att på rättslig väg utverka ersättning, t.ex. genom att klandra förhandlingsöverenskommelsen. Eftersom det är förhållandevis få hyresgäster som är medlemmar i någon hyresgästorganisation, kan organisationerna inte heller ta ut ersättning genom medlemsavgift.

Under de senaste åren har ytterligare en svaghet med det nuvarande systemet kommit i dagen. När det ett år träffas en överenskommelse om hyran för en lägenhet och att en viss förhandlingsersättning skall ingå i hyran är hyresvärden skyldig att betala den förhandlingsersättningen till hyresgästorganisationen. Om det påföljande år inte träffas någon förhandlingsöverenskommelse utgår hyra med oförändrat belopp. Hyresgästen betalar således samma belopp som under föregående år till hyresvärden. Hyresvärden i sin tur däremot betalar vanligtvis inte någon del av det årets hyra till hyresgästorganisationen i förhandlingsersättning. En hyresgäst som omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet har ingen möjlighet - såsom en hyresgäst som lämnat det kollektiva förhandlingssystemet har enligt 55 § fjärde stycket hyreslagen - att få sin hyra sänkt med ett belopp som motsvarar förhandlingsersättningen. Det kan därför med fog hävdas att när förhandlingsersättningen ingår i hyran, hyresvärden i aktuellt fall för egen del behåller förhandlingsersättningen.

1995 års hyreslagstiftningsutredning föreslog att det skulle införas en lagstadgad rätt till förhandlingsersättning för hyresgästorganisation som slutit avtal om förhandlingsordning. Få remissinstanser tillstyrkte förslaget. Bl.a. hävdades att det nuvarande systemet inte var förenat med några påtagliga brister och att de principiella betänkligheter som hade framförts inte var tillräckligt starka för att ändra systemet. Reglerna ändrades då inte (se prop. 1996/97:30 s. 59 f.). Utvecklingen därefter har visat att systemet inte bara är förenat med principiella svagheter. Under de senaste åren har nämligen förhandlingsersättningen från de privata hyresvärdarna mer än halverats. Detta har skett trots att hyresgästorganisationerna, enligt Hyresgästernas Riksförbund och tillfrågade hyresgästföreningar, lagt ned ett lika omfattande förhandlingsarbete som tidigare. Den huvudsakliga anledningen till att förhandlingsersättningen har halverats för de privata fastigheterna måste tillskrivas den låga inflationen, som inte skapat utrymme för nya förhandlingsöverenskommelser om

hyreshöjningar. Enligt utredningens uppfattning är det lika viktigt att de hyresgästorganisationer som påtar sig att ansvara för förhandlingsarbete ges ekonomiska förutsättningar att göra det när det föreligger förutsättningar för hyressänkningar som när det förhandlas om hyreshöjningar. Om hyresgästorganisationer inte kan få ersättning för det arbete som de enligt lag måste lägga ned även under perioder då det inte föreligger förutsättningar för hyreshöjningar, kommer de på sikt inte att kunna fullgöra sina uppgifter. Givetvis kan det invändas att det bara är en tidsfråga innan det åter föreligger hög inflation och att problemet sålunda är övergående. Samtidigt finns det många tecken som tyder på, såsom Sveriges Fastighetsägareförbund har påpekat, att det även framöver kommer att vara en låg inflation. Utvecklingen under de senaste åren har sålunda på ett tydligt sätt visat att det inte bara finns principiella skäl för att ändra reglerna om förhandlingsersättning utan även att det är nödvändigt för att systemet skall kunna fungera i framtiden. Samtliga berörda organisationer, Hyresgästernas Riksförbund, SABO och Sveriges Fastighetsägareförbund, anser också att de nuvarande bestämmelserna bör ändras, vilket de har påtalat såväl i framställningar till regeringen som till utredningen.

Förhandlingsersättning utgör en avgift för hyresgästen

Enligt den nuvarande ordningen kan förhandlingsersättningen betraktas både som en avgift för hyresgästen och som en kostnad för hyresvärden. Träffas förhandlingsöverenskommelse om förhandlingsersättning skall det anges hur stor del av hyran som utgör förhandlingsersättning och slopas en förhandlingsklausul har hyresgästen rätt att få sin hyra reducerad med ett belopp som motsvarar den förhandlingsersättning som belöper på lägenheten (se 20 § hyresförhandlingslagen och 55 § fjärde stycket hyreslagen). Detta talar för att ersättningen utgör en avgift för hyresgästen. För att ersättningen utgör en kostnad för hyresvärden talar de omständigheterna att ersättningens storlek fastställs av hyresvärden och hyresgästorganisationen (se 20 § hyresförhandlingslagen) och att det är hyresvärden som betalar ersättningen till hyresgästorganisationen.

Ett nytt förslag bör rimligtvis grundas på antingen att förhandlingsersättningen utgör en förvaltningskostnad för hyresvärden eller en avgift för hyresgästen. Om förhandlingsersättningen betraktas som en förvaltningskostnad för hyresvärden, kommer det bl.a. att medföra att hyresvärden måste betala ersättningen till hyresgästorganisationen för berörda lägenheter även om dessa skulle

vara outhyrda eller hyresgästerna inte skulle betala hyran. Om ersättningen betraktas som en avgift för hyresgästen, medför det att hyresgästorganisationen inte kommer att få någon ersättning för de outhyrda lägenheter som organisationen kan vara skyldig att förhandla för.

1995 års hyreslagstiftningsutredning föreslog att förhandlingsersättningen skulle betraktas som en förvaltningskostnad för hyresvärden. Förslaget hade många praktiska fördelar. Det innebar att de hyresgästorganisationer som hade påtagit sig att ansvara för förhandlingsarbete, garanterades en rätt till ersättning för det arbete som de lade ner, samtidigt som förslaget medförde ett minimalt administrativt arbete för hyresvärdar och hyresgästorganisationer. Förslaget utsattes dock för kraftig kritik av remissinstanserna och genomfördes inte.

I direktiven till förevarande utredning anges att en utgångspunkt bör vara att en rätt till förhandlingsersättning inte konstrueras i enlighet med det förslag som 1995 års hyreslagstiftningsutredning lade fram. Utredningen har mot denna bakgrund funnit att en ny ordning bör grundas på att förhandlingsersättningen utgör en avgift för hyresgästen. Samtliga berörda organisationer har accepterat detta synsätt.

Den fråga som därefter uppstår är om samtliga hyresgäster vars lägenheter omfattas av förhandlingsordning skall betala förhandlingsersättning eller endast de som genom förhandlingsklausuler i sina hyresavtal blir bundna av förhandlingsöverenskommelser. Utredningen har i denna del kommit fram till att samtliga hyresgäster vars lägenheter omfattas av förhandlingsordningen skall betala förhandlingsersättning eftersom hyresgästorganisationens förhandlingsskyldighet omfattar samtliga lägenheter.

Om en hyresgäst inte vill betala förhandlingsersättning, har hyresgästen möjlighet att slippa det genom att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Det kan hyresgästen göra genom att träffa överenskommelse med hyresvärden om att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul. Kan överenskommelse inte träffas, har hyresgästen möjlighet att begära att hyresnämnden skall besluta att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul. Sedan förhandlingsklausulen att upphävts, får hyresgästen förhandla på egen hand med hyresvärden.

Förhandlingsavgiften fastställs i en taxa

För närvarande fastställs förhandlingsersättningens storlek av hyresvärden och hyresgästorganisationen tillsammans. Enligt det

system som nu föreslås, skall ersättningen betraktas som en avgift för hyresgästen. Hyresvärdarna bör då inte ges något inflytande över ersättningens storlek. Ett alternativ är då att hyresgästorganisationen får ange hur hög avgiften skall vara för det arbete som den lägger ned.

Det kan samtidigt inte bortses från att det finns flera omständigheter som talar för en offentligrättslig styrning av avgiften. En sådan är att hyresgästorganisationen genom reglerna i hyresförhandlingslagen har fått en ställning som har offentligrättsliga drag; den har getts behörighet och skyldighet att företräda hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen eller som lämnat någon fullmakt till organisationen. Vidare tillåts högst en hyresgästorganisation per hus att träffa avtal med hyresvärden om förhandlingsordning. En annan är att hyreslagstiftningen är en social skyddslagstiftning. Hyresgästerna bör också tillförsäkras ett rättsskydd, vilket innebär att det bör finnas någon form av möjlighet till offentlig kontroll av ersättningens storlek.

Ytterligare en aspekt som måste beaktas är det mycket stora antal förhandlingsersättningar som kommer att tas ut och det önskemål om enhetlighet beträffande ersättningarnas storlek som finns.

Utredningen har mot bakgrund av det stora antalet hyresgäster som omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet och kraven på enhetlighet och rättssäkerhet funnit att det mest lämpliga är att förhandlingsersättningens storlek fastställs i en taxa av regeringen eller av någon myndighet som regeringen utser. Avgiften blir härigenom enhetlig i hela landet. Det finns då inte anledning att ha kvar den nuvarande möjligheten för hyresgäst att få ersättningens skälighet prövad i särskild ordning (se 22 § hyresförhandlingslagen). Samtliga utredningens experter har godtagit denna lösning.

Utredningen vill i sammanhanget peka på att det redan idag finns regler om taxor och avgifter för verksamheter av skilda slag. T.ex. föreskrivs i förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m. hur hög avgift som får tas ut i inkassoverksamhet för skriftlig betalningspåminnelse, krav samt upprättande av amorteringsplan. Ett annat exempel på sådan lagstiftning återfinns i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Ersättningen skall täcka hyresgästorganisationens kostnader för förhandlingsarbete enligt hyresförhandlingslagen. Därmed avses inte enbart kostnader för själva förhandlingstillfällena utan även kostnader för bl.a. förberedelsearbete, uppföljning av träffade överenskommelser och förhandlingsberedskap.

Ersättningen bör fastställas till ett visst belopp per lägenhet och kalenderår. Detta belopp bör justeras årligen med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen. Hänsyn bör däremot inte tas till att det

vissa år måste bedrivas ett mer omfattande förhandlingsarbete än under andra år. Ersättningen måste ligga på en sådan nivå att den över en längre tid täcker det arbete som läggs ned.

Uppbörden av förhandlingsersättningen

Den enda egentliga fråga som organisationerna inte har kunnat ena sig om är hur uppbörden av förhandlingsersättningen skall regleras. Utredningen har här övervägt flera olika alternativ.

Det ena huvudalternativet är att hyresgästorganisationen står för uppbörden av förhandlingsersättningen. Den lösningen förutsätter att hyresvärden löpande underrättar hyresgästorganisationen om vilka hyresgäster som hyr de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen.

Utgångspunkten i det andra huvudalternativet är att det är hyresvärden som svarar för uppbörden av förhandlingsersättningen. Han skall då uppbära förhandlingsersättningen tillsammans med hyran och en gång per kvartal redovisa den till hyresgästorganisationen och samtidigt ange vilka hyresgäster som inte har betalat den.

Sveriges Fastighetsägareförbund har förklarat att det kan stödja det första alternativet medan Hyresgästernas Riksförbund och SABO accepterat det andra alternativet. Vid valet av alternativ har följande överväganden gjorts.

Eftersom förhandlingsersättningen, enligt utredningens förslag, skall betalas av hyresgästen till hyresgästorganisationen som ersättning för att organisationen företräder hyresgästen i förhandlingar med hyresvärden kan det av principiella skäl vara en naturlig utgångspunkt att hyresgästorganisationen också svarar för uppbörden. Samtidigt måste man hålla i minnet att uppbörden av förhandlingsersättningen inte kan - såsom Sveriges Fastighetsägareförbund gör - jämföras med uppbörden av en vanlig medlemsavgift i en ideell förening. Anslutningen till en sådan förening är ju helt frivillig och viljan att betala avgiften måste vara god varför uppbörden av medlemsavgiften torde innebära ett ringa arbete. Det torde förhålla sig helt annorlunda med uppbörden av förhandlingsersättning. Hyresgästorganisationen har en lagreglerad skyldighet att förhandla för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen och således även för sådana hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen. Mindre än hälften av de hyresgäster som organisationen förhandlar för är medlemmar. För många hyresgäster kan det av ideologiska skäl vara otänkbart att vara medlem i hyresgästorganisationen samtidigt som de inte har några invändningar mot att låta sig företrädas av organisationen i

hyresförhandlingar med hyresvärden. Det är således uppenbart att det föreligger principiella skillnader mellan medlemsavgift i en ideell förening och förhandlingsersättning. Det ligger vidare i sakens natur att uppbörden av förhandlingsersättningen kräver en betydligt större administrativ kapacitet än uppbörd av medlemsavgiften i en ideell förening.

Det kan också finnas principiella skäl som talar för att ansvaret för uppbörden av förhandlingsersättningen bör delas mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen. Till att börja med kan konstateras att organisationen inte uppbär någon ersättning för sitt förhandlingsarbete beträffande outhyrda lägenheter. Härtill kommer att det kollektiva förhandlingssystemet omvittnat innebär fördelar inte bara för hyresgästerna utan även för hyresvärdarna. Det måste således för en hyresvärd innebära stora besparingar av arbete och kostnader att slippa förhandla enskilt med kanske ett hundratal hyresgäster om t.ex. hyreshöjning.

Det är emellertid framför allt praktiska och ekonomiska skäl som måste få avgöra vilket av de två alternativen som skall föreslås. Utredningen vill här framföra följande.

En hyresgästorganisation företräder en hyresgäst endast så länge som hyresförhållandet gäller. Det är med hänsyn härtill lämpligt att uppbörd av hyra och förhandlingsersättning avser samma perioder. Om hyresvärden skall uppbära förhandlingsersättningen kan det ske samtidigt som hyran uppbärs, i regel månatligen i förskott. Om å andra sidan hyresgästorganisationen skulle svara för uppbörden måste den förmodligen, på grund av ersättningsbeloppets ringa storlek i förhållande till kostnaderna för att vid varje tillfälle uppbära den, uppbäras årsvis. Om emellertid förhandlingsersättningen uppbärs årsvis i förskott och hyresgästen flyttar under året måste del av ersättningen återbetalas till hyresgästen. Detta torde innebära ett administrativt merarbete i inte acceptabel omfattning. Det är således från såväl praktisk som ekonomisk synpunkt att föredra att förhandlingsersättningen uppbärs tillsammans med hyran.

Hyresvärdarna har idag ett fungerande system för att uppbära hyran för aktuella lägenheter. Det merarbete eller den merkostnad som det skulle medföra att inom detta system även uppbära förhandlingsersättning måste betraktas som i det närmaste försumbar. Kostnaderna för att redovisa ersättningen måste också bli marginell. Det är idag cirka 1,5 miljoner lägenheter som omfattas av förhandlingsordning. Om uppbörden av förhandlingsersättningen skulle läggas på hyresgästorganisationen måste den bygga upp en motsvarande administration för detta, innefattande registrering av hyresgäster, avisering av ersättning, bokföring av betald ersättning,

kravrutiner m.m. En sådan organisation torde bli kostsam, särskilt om kostnaderna ses i relation till förhandlingsersättningens storlek. De ökade kostnaderna för hyresgästorganisationen kommer ofrånkomligen att drabba hyresgästerna i form av högre förhandlingsersättning.

Med hänsyn till det stora antalet lägenheter som omfattas av förhandlingsordning är det av stor vikt att ett system utformas så att tvister i största möjliga utsträckning undviks. Om t.ex. fem procent av hyresgästerna skulle underlåta att betala förhandlingsersättning skulle det kunna medföra 75 000 nya tvister vid domstol och hyresnämnd. Om förhandlingsersättningen uppbärs av hyresvärden tillsammans med hyran, vanligtvis månadvis i förskott, finns förutsättningar för systemet att fungera. En hyresgäst som inte längre vill betala förhandlingsersättning kan träffa avtal med hyresvärden om att hans lägenhet inte skall omfattas av förhandlingsordning. Om förhandlingsersättningen i stället skulle uppbäras av hyresgästorganisationen måste uppbörden av kostnadsskäl ske årsvis. Utredningen ser i detta system betydligt större risk för framtida tvister, bl.a. rörande krav på betalning av ersättningen och att lägenheter inte skall omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet (som framgår nedan föreslår utredningen att hyresgästorganisationen ges behörighet att ansöka om att en lägenhet inte skall omfattas av förhandlingsordning om hyresgästen inte har betalat förhandlingsersättningen).

Sammanfattningsvis finner således utredningen att det av praktiska och ekonomiska skäl är det mest lämpliga att hyresvärden svarar för uppbörden av förhandlingsersättningen samt att principiella skäl inte heller talar häremot. Utredningen förslår därför ett sådant system.

Vilka åtgärder skall då en hyresvärd vidta för att uppbära förhandlingsersättningen? Varken enligt hyreslagen eller hyresförhandlingslagen har hyresvärden någon skyldighet att avisera hyran. Någon sådan skyldighet eller en skyldighet att avisera förhandlingsersättningen bör inte heller införas. Utgångspunkten bör i stället vara att de åtgärder som hyresvärden vidtar i syfte att förmå hyresgästen att betala hyran skall omfatta förhandlingsersättningen. Om hyresvärdarna delar ut post- eller bankgiroavier som kan användas för betalning av hyra skall förhandlingsersättningen tas med på dessa. Om hyresvärden avisera hyran genom anslag i trappuppgång skall förhandlingsersättningen då anges. Hyresvärdarna skall däremot inte behöva upprätta några nya rutiner för att uppbära förhandlingsersättningen.

För att hyresgästerna skall åsamkas så få extra kostnader som möjlighet måste hyresvärdarna uppbära förhandlingsersättningen tillsammans med hyran. Hyran och förhandlingsersättningen skall sålunda betalas in på samma konto och hyresgästen skall inte behöva

använda dubbla avier för betalningen. Förhandlingsersättningen förfaller till betalning samtidigt som hyran.

Någon regel om att förhandlingsersättningens storlek anges på hyresavi som hyresvärden tillställer hyresgästen uppställs inte, även om det är önskvärt att så sker. Däremot skall hyresvärden informera hyresgästen om förhandlingsersättningen i hyresavtalet eller på annat lämpligt sätt, vilket kan ske på hyresavin. En liknande regel finns i de nuvarande bestämmelserna (se 19 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Om hyresgästen skulle underlåta att betala förhandlingsersättningen uppstår frågan vilka åtgärder som hyresvärden skall behöva vidta. Utredningen anser att samma princip som redovisats ovan bör gälla. Om hyresvärden skickar en betalningspåminnelse bör förhandlingsersättningen tas med på den. Skulle hyresgästen enbart underlåta att betala förhandlingsersättningen - inte hyran - behöver hyresvärden inte vidta ytterligare åtgärd utan kan nöja sig med att i redovisningen till hyresgästorganisationen ange att hyresgästen inte har betalat ersättningen.

Rättsliga åtgärder med anledning av underlåtenhet att betala förhandlingsersättning skall vidtas av hyresgästorganisationen. Innan en rättslig åtgärd vidtas, brukar gäldenären tillställas ett skriftligt krav. Enligt 6 § inkassolagen (1974:182) får en rättslig åtgärd inte vidtas förrän gäldenären har tillställts krav som avses i 5 § inkassolagen och den i kravet angivna tiden löpt ut. I 5 § finns bestämmelser om vad ett krav skall ha för innehåll. I kravet skall anges viss skälig tid inom vilken gäldenären har att betala frivilligt eller anmäla om han har någon invändning mot kravet. Kravet har sålunda ett nära samband med den rättsliga åtgärden och det är lämpligt att kravet utfärdas av den som vidtar den rättsliga åtgärden. Mot denna bakgrund anser utredningen att hyresgästorganisationen skall upprätta krav avseende förhandlingsersättning.

Hyresvärden skall till hyresgästorganisationen redovisa förhandlingsersättning som han har mottagit. Enligt utredningens uppfattning bör det räcka om så sker en gång per kvartal. Samtidigt som hyresvärden redovisar uppburna medel måste hyresvärden också ange vilka hyresgäster som inte har betalat ersättningen.

Sedan hyresgästorganisationen har fått information från hyresvärden om att en hyresgäst inte har betalat ersättningen, får organisationen ta ställning till vilka åtgärder som den skall vidta. Organisationen kan då t.ex. skicka ett kravbrev enligt 5 § inkassolagen. Hyresgästorganisationen bör samtidigt upplysa hyresgästen om dennes rätt att träda ur det kollektiva förhandlingssystemet genom att träffa överenskommelse med hyresvärden om detta eller genom att ansöka

om det vid hyresnämnden. Om hyresgästen inte skulle betala, kan hyresgästorganisationen väcka talan vid domstol mot hyresgästen. Hyresgästorganisationen bör också ges befogenhet att vid hyresnämnden ansöka om att det skall beslutas att hyresgästen inte längre skall omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet.

Eftersom hyresvärden enligt utredningens förslag är skyldig att var tredje månad redovisa den förhandlingsersättning som han har mottagit, kommer förhandlingsersättningen som hyresgästorganisationen har innestående hos hyresvärden inte att uppgå till några större belopp. Det torde därmed knappast finnas något behov av en regel om att hyresvärden skall hålla förhandlingsersättning avskild. En sådan regel skulle dessutom förorsaka hyresvärdarna ett inte obetydligt merarbete. Utredningen har mot denna bakgrund funnit att hyresvärdarna inte bör åläggas att hålla förhandlingsersättningen avskild.

Det är av vikt för att systemet skall fungera att hyresvärdarna uppbär förhandlingsersättningen och redovisar den till hyresgästorganisationerna. Utredningen föreslår därför att bestämmelserna om detta skadeståndssanktioneras.

Bestämmelserna om att förhandlingsersättningen skall uppbäras av hyresvärden tillsammans med hyran bör vara dispositiv. Det bör sålunda finnas möjlighet för hyresvärden och hyresgästorganisationen att träffa förhandlingsöverenskommelse om att hyresgästorganisationen skall uppbära förhandlingsersättningen eller att hyresvärden skall vidta rättsliga åtgärder för att förmå hyresgästen att betala. Vidare kan det t.ex. avtalas om att hyresvärden skall hålla förhandlingsersättningen avskild eller att värden skall redovisa förhandlingsersättningen på annat sätt eller vid annan tidpunkt än som nyss angetts.

4 Kostnader och ikraftträdande

Kostnader

Utredningens förslag om att det skall införas en skyldighet för hyresgäst att betala förhandlingsersättning, medför att de hyresgästorganisationer som har slutit avtal om förhandlingsordning kommer att tillförsäkras en årlig intäkt i form av förhandlingsersättning. Storleken av den totala ersättningen är helt naturligt beroende av vilket belopp som förhandlingsersättningen fastställs till och hur många lägenheter som omfattas av förhandlingsordning. Förslaget kommer emellertid enligt utredningens bedömning att medföra att hyresgästorganisationerna får en något högre förhandlingsersättning än vad de erhållit under innevarande år och år 1998.

För hyresvärdarnas del får förslaget endast begränsade ekonomiska följder. Det extra arbete som uppstår när hyresvärdarna aviserar förhandlingsersättningen tillsammans med hyran, måste antas vara försumbart. Kostnaderna för att fyra gånger per år till hyresgästorganisation betala den förhandlingsersättning som har uppburits och samtidigt redovisa vilka hyresgäster som inte har betalat ersättningen, måste också vara begränsade. Det bör i sammanhanget påpekas att enligt den nuvarande ordningen brukar förhandlingsersättning beräknas på samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordning och att hyresvärdarna då är skyldiga att betala den avtalade ersättningen även om lägenheterna inte har varit uthyrda eller hyresgästerna i dessa inte har betalat hyran. Med utredningens förslag får hyresvärdarna inte denna kostnad.

Många hyresgäster betalar för närvarande förhandlingsersättning genom hyran. Utredningens förslag innebär att förhandlingsersättning inte längre skall ingå i hyran utan skall betalas tillsammans med hyran. Den förhandlingsersättning som hyresgästerna kommer att betala tillsammans med hyran, torde i huvudsak motsvarar den som för närvarande ingår i hyran. För de hyresgäster som inte betalar någon förhandlingsersättning, men vars lägenheter omfattas av en

förhandlingsordning, kommer en kostnad som motsvarar förhandlingsersättningen att uppkomma. Som tidigare anförts måste det anses som rimligt att de hyresgäster som låter sig företrädas av en hyresgästorganisation betalar för denna tjänst. Varje hyresgäst har också en lagstadgad rätt att träda ur det kollektiva förhandlingssystemet och att därigenom slippa kostnaden för denna tjänst.

Utredningens förslag kan förväntas leda till ett något ökat antal tvister vid domstolar och hyresnämnder. Tvisterna lär bli förhållandevis okomplicerade. Kostnaderna för dessa torde sålunda bli begränsade och får täckas genom berörda myndigheters befintliga anslag.

Ikraftträdande

Hyresgästernas Riksförbund och SABO:s experter i utredningen har framhållit att det är angeläget att förslaget kan leda till lagstiftning så snart som möjligt. De ha föreslagit att bestämmelserna skall träda i kraft den 1 januari 2000. Om ett sedvanligt beredningsarbete skall vidtas finns emellertid inte någon möjlighet att bestämmelserna kan träda i kraft vid årsskiftet. Det är också nödvändigt att hyresmarknadens parter hinner inrätta sig efter de nya bestämmelserna. T.ex. måste fastighetsägare före det att bestämmelserna träder i kraft hinna beställa, trycka upp och dela ut nya hyresavier som inkluderar förhandlingsersättning. Utredningen ser därför ingen möjlighet att föreslå en tidigare tidpunkt för ikraftträdande än den 1 april 2000.

Några särskilda övergångsbestämmelser föreslås inte.

För närvarande finns en mängd olika typer av förhandlingsöverenskommelser om förhandlingsersättning. Enligt vissa ingår förhandlingsersättningen i hyran och betalas ut löpande till hyresgästorganisationen. I andra fall ingår förhandlingsersättningen i hyran, men betalas inte ut löpande utan endast när förhandlingsöverenskommelsen träffades. Det finns också flera förhandlingsöverenskommelser om hyra som saknar bestämmelser om förhandlingsersättning. Enligt de nya bestämmelserna har hyresgästorganisation rätt till förhandlingsersättning enligt den taxa som regeringen eller annan myndighet föreskriver. Om det finns äldre förhandlingsöverenskommelser om att förhandlingsersättning ingår i hyran, torde det lämpligaste vara att dessa - beroende på innehåll - förhandlas om i avvaktan på att de nya bestämmelserna träder i kraft.

5 Författningskommentar

5.1 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Allmänt

Som framgår av avsnitt 3 har utredningen kommit fram till att det skall införas en rätt till förhandlingsersättning för hyresgästorganisation som har slutit avtal med hyresvärd om förhandlingsordning. Den nuvarande 20 §, som slår fast att det i en förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran skall ingå förhandlingsersättning, upphävs därför.

De nya bestämmelserna om förhandlingsersättning förs in i tre nya paragrafer, 25 a-25 c §§. Före 25 a § införs en ny rubrik.

2 a §

I paragrafen, som är ny, införs bestämmelser om att hyresnämnden kan på ansökan av en hyresgästorganisation förordna att ett hyresavtal inte längre skall innehålla förhandlingsklausul.

En förutsättning för att en hyresgästorganisation skall vara behörig att ansöka, är att organisationen har slutit avtal om förhandlingsordning som omfattar den berörda lägenheten.

Innan hyresgästorganisationen lämnar in en ansökan till hyresnämnden, bör den ha upplyst hyresgästen om dennes möjlighet att ställa sig utanför förhandlingssystemet genom avtal med hyresvärden.

Hyresgästorganisationen bör i ansökan ange att det yrkas att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul och att syftet med ansökan är att lägenheten inte skall omfattas av förhandlingsordningen.

Eftersom en förhandlingsklausul utgör en del av ett avtal mellan hyresgästen och hyresvärden, måste såväl hyresgästen som hyresvärden betraktas som motparter till hyresgästorganisationen. Om en lägenhet omfattas av förhandlingsordning, men det berörda hyresavtalet aldrig har innehållit någon förhandlingsklausul, bör likväl hyresgästen och hyresvärden anses som motparter (om hyresavtalet har innehållit förhandlingsklausul, men denna har upphävts genom ett avtal mellan hyresgästen och hyresvärden eller genom ett beslut av hyresnämnden, omfattas lägenheten enligt 3 § inte av förhandlingsordningen).

Nämnden skall bifalla hyresgästorganisationens ansökan om det finns *särskilda skäl*. Som framgår av avsnitt 3 är syftet med bestämmelsen att hyresgästorganisation skall ha en sanktion att vidta mot en hyresgäst som vägrar att betala förhandlingsersättningen. Om hyresgästorganisationen visar att hyresgästen inte har betalt förfallen förhandlingsersättning, skall ansökan sålunda bifallas trots att det är fråga om ett ringa belopp. Skulle hyresgästorganisationen på rättslig väg ha utverkat betalning och det således inte längre finns någon obetald förhandlingsersättning, torde det i allmänhet inte föreligga skäl att bifalla ansökan.

Som framgår av 25 b §, skall hyresvärden för hyresgästorganisationens räkning uppbära förhandlingsersättningen tillsammans med hyran. Om hyresgästens underlåtenhet att betala ersättningen beror på att hyresvärden inte har fullgjort vad som åligger honom enligt 25 b §, bör hyresgästen få visst rådrum att betala ersättningen innan ärendet avgörs. Betalar hyresgästen ersättningen innan ärendet avgörs, saknas skäl att bifalla hyresgästorganisationens ansökan.

Sedan hyresnämnden bifallit ansökan, omfattas den berörda lägenheten inte längre av förhandlingsordningen. Ett sådant beslut får enligt 3 § tredje stycket börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

22 §

Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 3) föreslås att förhandlingsersättningen fastställs av regeringen eller av myndighet som regeringen utser. Något behov av att få skäligheten av ersättningen prövad i särskild ordning finns inte. Den nuvarande bestämmelsen i *andra stycket,* om att skäligheten kan prövas i ett särskilt ärende vid hyresnämnden, upphävs följaktligen.

25 a §

I paragrafen, som är ny, införs bestämmelser om vem som skall betala förhandlingsersättning och om hur förhandlingsersättningens storlek skall bestämmas. Vidare införs bestämmelser om när förhandlingsersättningen förfaller till betalning.

I *första stycket* anges att hyresgäst skall, om hyresgästens lägenhet omfattas av en förhandlingsordning, betala ersättning för hyresgästorganisationens förhandlingsarbete. I 3 § anges vilka lägenheter som omfattas av förhandlingsordning. Hyresgäst vars lägenhet omfattas av förhandlingsordning, har sålunda skyldighet att betala förhandlingsersättning. Har flera personer hyrt lägenheten gemensamt, svarar de solidariskt för betalningen av ersättningen.

Make eller maka eller sambo som bor i lägenheten men som inte har del i hyresrätten, liksom andrahandshyresgäst, har inte någon skyldighet att betala förhandlingsersättning.

I *andra stycket* anges att förhandlingsersättningen utgår med belopp som regeringen eller den myndighet som regeringen utser bestämmer. Regeringen eller myndighet får i förordning eller föreskrift fastställa förhandlingsersättningens storlek. Som framgår av avsnitt 3 förordar utredningen att förhandlingsersättningen fastställs för kalenderår med visst belopp per lägenhet.

Förhandlingsersättningen skall bestämmas till ett belopp som täcker hyresgästorganisationens kostnader för "förhandlingsarbete" enligt hyresförhandlingslagen (se första stycket). Med "förhandlingsarbete" avses inte enbart det arbete som organisationen lägger ned vid själva förhandlingstillfällena utan även exempelvis förberedelseåtgärder, arbete med information och uppföljning av träffade överenskommelser, besiktningar samt arbete med administrativa system och förhandlingsberedskap som krävs av organisationen enligt hyresförhandlingslagen.

När ersättningen bestäms skall hänsyn inte tas till att det under det år som ersättningen avser, kan förväntas komma att bedrivas ett mer omfattande eller mindre omfattande förhandlingsarbete än vad som har skett under föregående år. Ersättningen bör i stället bestämmas på ett sådant sätt att den under en längre tidsperiod - med upp- och nedgångar i mängden förhandlingsarbete - ger organisationen en rimlig ersättning.

Det torde följa av allmänna civilrättsliga regler att en hyresgästorganisation alltid har möjlighet att begära en lägre ersättning än den som fastställts av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

I *tredje stycket* föreskrivs att förhandlingsersättningen förfaller till betalning samtidigt som hyran för lägenheten. Om hyran för en lägenhet skall betalas månadsvis i förskott, skall även

förhandlingsersättningen betalas månadsvis i förskott. En tolftedel av den förhandlingsersättning som har fastställts för kalenderåret, skall då utkrävas inför varje månadsskifte. I stycket anges också att det genom en förhandlingsöverenskommelse kan bestämmas att förhandlingsersättningen skall förfalla till betalning vid annan tidpunkt. T.ex. kan det avtalas att hela förhandlingsersättningen för ett visst kalenderår skall förfalla till betalning när kalenderåret inleds eller att ersättningen skall förfalla till betalning vid utgången av året.

25 b §

Paragrafen, som är ny, reglerar uppbörden av förhandlingsersättningen. Frågan har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 3).

I *första stycket* anges att hyresvärden skall för hyresgästorganisations räkning uppbära förhandlingsersättningen tillsammans med hyran.

Hyresvärden har alltså en skyldighet att medverka i uppbörden av förhandlingsersättningen.

Utredningen har valt att föreskriva att förhandlingsersättningen skall uppbäras "tillsammans med hyran" och inte "samtidigt som hyran" för att markera att hyran och förhandlingsersättningen inte skall uppbäras separat. Hyresvärden måste sålunda ta emot hyra och förhandlingsersättning på samma konto - hyresgästerna skall inte behöva betala dubbla transfereringsavgifter.

Vidare har angetts att "de åtgärder, som hyresvärden vidtar som syftar till att förmå hyresgästen att betala hyran, dock inte krav enligt 5 § inkassolagen (1974:739) eller rättsliga åtgärder, skall även omfatta förhandlingsersättningen". Om hyresvärden delar ut postgiro- eller bankgiroblanketter till hyresgästerna för betalning av hyran, måste förhandlingsersättningen sålunda tas med i dessa. Om hyresvärden informerar hyresgästerna om hyran på annat sätt, t.ex. genom anslag i trappuppgång, skall förhandlingsersättningen anges samtidigt.

Hyresvärden har inte någon skyldighet att avisera hyra och bestämmelsen medför inte sådan skyldighet.

Om en hyresgäst inte har betalat förfallen hyra, brukar hyresvärden vanligen tillställa hyresgästen någon form av påminnelse. Som anförs i den allmänna motiveringen (avsnitt 3) är utgångspunkten att samtliga åtgärder som hyresvärden vidtar i syfte att förmå hyresgästen att betala hyran skall omfatta förhandlingsersättningen och att hyresvärden inte behöver vidta några extra åtgärder för att uppbära förhandlingsersättningen. Skulle hyresvärden tillställa hyresgästen en betalningsanmaning om hyran, skall följaktligen förhandlingsersättningen tas med i den (under förutsättning att hyresgästen inte har

betalat förhandlingsersättningen). Om hyresgästen endast har betalat hyran - men inte förhandlingsersättningen - behöver hyresvärden däremot inte vidta någon åtgärd för att uppbära förhandlingsersättning.

Hyresvärden saknar behörighet att vidta rättsliga åtgärder beträffande förhandlingsersättningen. Han skall inte heller ta med förhandlingsersättningen i ett krav enligt inkassolagens bestämmelser. Givetvis finns det inget som hindrar att hyresvärden genom avtal med hyresgästorganisationen åtar sig att svara även för krav och rättsliga åtgärder (inkassolagens [1974:182] bestämmelser måste dock iakttas, vilket innebär att hyresvärd måste enligt 2 § i den lagen ha tillstånd av Datainspektionen för att på egen hand få driva in förhandlingsersättning).

En särskild fråga som kan uppkomma gäller hur hyresvärden skall avräkna en betalning som hyresgästen gör som endast motsvarar en del av hyran och förhandlingsersättningen. I första hand skall då - om inte annat har avtalats - gäldenärens anvisning om hur beloppet ska avräknas beaktas (se Tiberg, Fordringsrätt, 5 uppl., s. 45 och Tillämpningen av inkassolagen, Allmänna råd s. 35 av Datainspektionen). Om hyresgästen inte har angett vad betalningen avser men beloppet motsvarar hyran, kan hyresvärden utgå från att betalningen avser hyran och avräkna den på hyran (se a.a. av Datainspektionen). Om betalningen uppgår till ett lägre belopp än hyran och hyresgästen inte angett vad den avser, finns det med hänsyn till hyreslagstiftningens sociala skyddskaraktär, skäl som talar för att hyresvärden ändå bör avräkna beloppet mot hyran. För att vara säker på hur avräkningen i detta fall skall utföras kan hyresvärden fråga hyresgästen om det eller underrätta denne om att betalningen avräknas mot hyran.

För att det inte skall behöva uppstå diskussion om vad en oidentifierbar inbetalning avser, kan hyresvärden och hyresgästorganisationen i en förhandlingsöverenskommelse bestämma hur avräkningen skall utföras.

I *andra stycket* har angetts att hyresvärden inte behöver hålla förhandlingsersättningen avskild från sina övriga tillgångar. Bestämmelsen omfattar all förhandlingsersättning som gäldenären har mottagit och utgör ett undantag från 10 § inkassolagen (1974:182), som kan vara tillämpbar på medel som hyresvärden har inkasserat.

Tredje stycket reglerar hur hyresvärden skall redovisa förhandlingsersättningen. Hyresvärden skall senast en månad efter utgången av varje kvartal, till hyresgästorganisationen betala den förhandlingsersättning som han har mottagit under kvartalet. Med kvartal avses fjärdedels år eller normalt månaderna januari-mars, april-juni osv. Det finns möjlighet att avtala om att redovisningen skall ske med andra intervaller (se fjärde stycket).

Hyresvärden skall enligt tredje stycket också redovisa vilka hyresgäster som inte har betalat ersättningen under kvartalet. Det är givetvis endast de hyresgäster vars lägenhet omfattas av förhandlingsordningen som hyresvärden skall uppge.

Om en hyresgäst har betalat den förhandlingsersättning som belöper på ett visst kvartal efter det att hyresvärden har lämnat redovisning för kvartalet, får hyresvärden redovisa ersättningen i samband med nästa kvartalsredovisning.

I *fjärde stycket* anges att parterna får i förhandlingsöverenskommelse avtala om avvikelse från bestämmelserna i första-tredje styckena. T.ex. kan det avtalas om att hyresgästorganisation skall svara för uppbörden. Det är också möjligt att träffa förhandlingsöverenskommelse om att t.ex. hyresvärdens redovisning enligt tredje stycket skall ske på annat sätt eller vid annan tidpunkt än som anges där.

25 c §

I paragrafen, som är ny, har intagits en bestämmelse om att hyresvärden är skyldig att underrätta hyresgäst om förhandlingsersättningens storlek. Detta kan hyresvärden göra i hyresavtalet eller på annat sätt. T.ex. kan hyresvärden i trappuppgång sätta upp anslag om förhandlingsersättningens storlek eller ange förhandlingsersättningens storlek i de avier avseende hyra och förhandlingsersättning som han delar ut till hyresgästerna.

Bestämmelsen är dispositiv. I en förhandlingsöverenskommelse kan sålunda avtalas att hyresvärden inte behöver underrätta hyresgästerna om förhandlingsersättningen. Sådana överenskommelser torde endast komma att träffas i de fall då hyresgästorganisationen har åtagit sig att svara för alla led i uppbörden av förhandlingsersättningen.

26 §

Bestämmelserna i 25 b § första och tredje styckena skadeståndssanktioneras.

Ikraftträdande

De nya bestämmelserna träder i kraft den 1 april 2000.

5.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 55 §

I paragrafen finns bestämmelser om hyrans storlek. Enligt *fjärde stycket* har hyresgästen rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar förhandlingsersättningen, om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal slopas och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen. Förhandlingsersättning skall enligt den nya ordning som nu föreslås, inte ingå i hyran. Fjärde stycket upphävs därför.

I *sjätte stycket* ändras en hänvisning till ett föregående stycke i paragrafen. Ändringen är en följd av att det nuvarande fjärde stycket upphävs.

5.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

I paragrafen anges hyresnämndens uppgifter. I *första stycket 5 a* införs en föreskrift om hyresnämndens behörighet att pröva tvist om upphävande av förhandlingsklausul enligt 2 a § hyresförhandlingslagen.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av Per-Åke Eriksson

Hyresgäströrelsen inkasserar betydligt mer än 100 miljoner – årligen – i förhandlingsersättning. Orsaken till att förhandlingsersättningen inte har samma omfattning som tidigare är inte den som utredningen låter hyresgästföreningarna ange. Den faktiska orsaken är helt enkelt den låga inflationen, som gör att privata hyresvärdar inte påkallat förhandlingar och att hyresgästföreningarna därmed inte behövt utföra något förhandlingsarbete. När nu hyresgäströrelsen ändå vill ha pengar, måste utgångspunkten vara att hyresgästorganisationens ersättning görs till en fråga enbart för hyresgästsidan. I stället föreslår utredningen att en frivillig överenskommelse mellan två organisationer, Hyresgästernas Riksförbund och SABO, som lever i symbios med varandra, med lag skall påtvingas de privata företag som de båda organisationerna motverkar med olika medel. Enligt min uppfattning är det orimligt att privata fastighetsföretag skall tvingas avisera och agera fogde åt hyresgäströrelsen på det sätt som föreslås.

Den organisation som ivrar för att få lagreglerad en ersättning från hyresgästerna bör också ta sitt ansvar för information och uppbörd. En sådan sak klarar vilken liten idrottsförening som helst runt om i hela landet. Om inte hyresgästföreningarna har sådan kompetens, finns tjänsten att köpa. Fastighetsföretagen kan inte åläggas annat ansvar än att informera om de hyresgäster, vars lägenheter omfattas av förhandlingsordningen.

Hyresgästorganisationen har inte visat på några egentliga problem för dem att ta in ersättningen. De har själva visat att det i huvudsak är en kostnadsfråga - ca 13 kr per avisering (för att inkassera 5-10 kr enligt förslaget). Om ändå fastighetsägaren skall svara för uppbörden, borde ett minimikrav vara att denne får ekonomisk kompensation för sina kostnader. Med ca 1,5 miljoner hyresbostäder innebär förslaget att fastighetsföretagen drabbas av en extra kostnad på närmare 250 mkr. Utredningen har därmed inte beaktat konsekvenserna för små företags

arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företag på det sätt som anges i kommittéförordningen (1998:1474). De privata fastighetsföretagen är till övervägande del mycket små företag och har inte tillnärmelsevis de resurser som de stora dominerande kommunala bostadsföretagen har.

En mer kostnadseffektiv ordning vore att hyresgästorganisationen informerar och aviserar ersättningen årsvis samt att hyresgästen betalar direkt till organisationens konto.

Utredningsförslaget ger hyresgästorganisationen än större utrymme att vägra teckna de förhandlingsöverenskommelser som krävs för att hyresmarknaden skall fungera. Därför bör det i hyresförhandlingslagen införas bestämmelser som ger hyresvärden rätt att, tidigast efter tre månader från att förhandling påkallats, ändra hyran inom ramen för bestämmelserna i 55 § hyreslagen, även om hyresgästorganisationen då fortfarande vägrar teckna förhandlingsöverenskommelse.

Vidare bör bestämmelserna utformas så att, i de fall en lägenhet enligt de föreslagna bestämmelserna i 2 a § undantagits från förhandlingsordning, hyresvärden inte skall åläggas de särskilda tidsfrister och förfaranderegler vid villkorsändring som gäller en hyresgäst som själv begärt att få stå utanför förhandlingsordningen.

Gemensamt särskilt yttrande av experterna Eila Andersson och Manfred Baumgardt

Regeringen beslutade den 11 mars 1999 att genom tilläggsdirektiv ge utredningen i uppdrag att med förtur behandla frågan om hur det kan säkerställas att hyresgästorganisationer får ersättning för sitt förhandlingsarbete och senast den 30 juni 1999 redovisa sina överväganden i frågan.

I detta betänkande redovisas utredningens överväganden och förslag till lagändringar. Vi experter som representerar SABO och Hyresgästernas Riksförbund ställer oss bakom förslaget med undantag av att ändringarna föreslås träda ikraft den 1 april 2000.

Vi har fört fram i utredningen att ikraftträdandet bör ske den 1 januari 2000. Utredningen har hävdat att det sedvanliga beredningsarbetet kräver ytterligare tid. Enligt vår uppfattning bör den beredningstid som står till buds räcka för att lagen skall kunna träda ikraft vid kommande årsskifte. De parter som berörs av lagändringen har varit representerade i utredningen och det har inte från någon parts sida framförts något behov av att senarelägga ikraftträdandet. I stället har hyresmarknadens parter räknat med att lagen träder i kraft vid kommande årsskifte och därför avvaktat med rekommendationer och ramavtal beträffande förhandlingsersättningarna för år 2000.

Vi ser det som nödvändigt att problemet med ersättningen till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete löses så snart det är möjligt för att den kollektiva förhandlingsverksamheten skall kunna fortgå utan allvarligare avbrott. Att det brådskar med att få en lösning av ersättningsfrågan torde även regeringen ha insett eftersom utredningen har fått i uppdrag att behandla frågan med förtur.

Tiden för remissförfarandet bör kunna göras mycket kort. Ett sätt att snabbt inhämta synpunkter från berörda instanser och organisationer är att inbjuda till ett remissmöte där synpunkter kan lämnas muntligt. Dessutom är de berörda organisationernas ställningstaganden i allt väsentligt redan kända. Det förtjänar att påpekas att liknande muntliga förfaranden har tillämpats i fråga om andra lagändringar av brådskande karaktär.

Det bör heller inte behövas några större tidskrävande utredningar för att bestämma ersättningens storlek.

Den praktiska handläggningen av förhandlingsersättningen kräver inte några nya rutiner. Förändringen av den administrativa hanteringen är försumbar. Förhandlingsersättningen som hyresvärden skall uppbära

tillsammans med hyran betalas av hyresgästerna in på samma konto som hyran. Den första utbetalningen till hyresgästorganisationen och redovisningen av hyresgäster som inte har betalat skall ske först ett kvartal efter det att lagen trätt ikraft.

Enligt vår uppfattning finns det således inga praktiska hinder mot att utredningens förslag om hyresgästorganisationens rätt till förhandlingsersättning träder i kraft den 1 januari 2000.

Bilaga 1

Utdrag av delar av kommittédirektiv

Kommittédirektiv **Dir 1997:97**
Beslut vid regeringssammanträde den 21 augusti 1997

Behovet av en översyn

1995 års hyreslagstiftningsutredning föreslog i delbetänkandet Ändringar i hyresförhandlingslagen Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m. (SOU 1995:119) att den hyresgästorganisation som har ingått förhandlingsordning för ett hus skulle ha rätt att få förhandlingsersättning av hyresvärden. Utredningens modell innebar att förhandlingsersättningen inte skulle ses som en del av hyran utan som en hyresvärdens kostnad för förvaltningen av huset.

I propositionen konstaterades att förslaget avstyrkts av flertalet remissinstanser. Bland annat mot den bakgrunden och då regeringen erfarit att det pågick diskussioner mellan hyresmarknadens parter om en förändrad form av förhandlingsersättning ansågs det vid den tidpunkten inte finnas skäl att ändra den nuvarande regleringen (prop. 1996/97:30 s. 59 f.).

Diskussionerna mellan hyresmarknadens parter har sedermera avbrutits. I stället har Hyresgästernas Riksförbund och SABO i en skrivelse till regeringen gemensamt presenterat ett förslag till hur rätten till förhandlingsersättning kan utformas. Sveriges Fastighetsägareförbund har förklarat att förbundet inte kan biträda detta förslag.

Mot denna bakgrund anser regeringen att det finns anledning att åter se över frågan om förhandlingsersättning.

Utredningsuppdraget

Frågan om införande av en rätt till förhandlingsersättning enligt hyresförhandlingslagen för hyresgästorganisation skall på nytt prövas

av utredaren. Det bör därvid, mot bakgrund av regeringens tidigare ställningstagande, vara en naturlig utgångspunkt att en eventuell rätt till en sådan ersättning inte konstrueras i enlighet med det förslag som 1995 års hyreslagstiftningsutredning lade fram. Utredaren bör vid sina överväganden, utöver vad som förts fram av hyresmarknadens parter, särskilt beakta intresset av att hyresförhandlingssystemet även i fortsättningen innehåller tillräckliga incitament för en förhandlingsordnings parter att inom rimlig tid uppnå en förhandlingsöverenskommelse. Om utredaren finner att en rätt till förhandlingsersättning bör införas, skall utredarens förslag vara så utformat att det blir en rimlig balans mellan förhandlingsordningens parter när det gäller deras skyldigheter i ett sådant system. Ett eventuellt förslag måste också innefatta garantier för de enskilda hyresgästernas rättsskydd.

Bilaga 2

Utdrag av delar av kommittédirektiv

Tilläggsdirektiv **Dir 1999:16**
Beslut vid regeringssammanträde den 11 mars 1999

Behovet av en översyn

I en förhandlingsöverenskommelse får det bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess arbete (se 20 § hyresförhandlingslagen [1978:304]). Det finns alltså en möjlighet för parterna i en förhandlingsordning att träffa avtal om förhandlingsersättning till hyresgästorganisationen. Lagen ger däremot inte en hyresgästorganisation en obligatorisk rätt till förhandlingsersättning.

En hyresgästorganisation är skyldig att förhandla om hyran och andra villkor för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen. Hyresgästorganisationen måste således förhandla även för de hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen. Den har emellertid inte någon möjlighet att av dessa oorganiserade hyresgäster ta ut ersättning genom t.ex. medlemsavgifter.

Som framgår av de ursprungliga direktiven har frågan om införande av en rätt för hyresgästorganisationer till förhandlingsersättning varit föremål för överväganden vid flera tillfällen. Parterna på hyresmarknaden har fört förhandlingar i frågan utan att något resultat har kunnat uppnås. Utredaren har mot den bakgrunden fått uppdraget att pröva om en rätt till förhandlingsersättning bör införas.

Det har nu framkommit att förhandlingsöverenskommelser alltmera sällan innehåller avtal om förhandlingsersättning. Detta har i sin tur medfört att intäkterna till hyresgästorganisationerna minskat avsevärt.

Det kollektiva hyresförhandlingssystemet fyller en viktig uppgift för alla parter på hyresmarknaden. För att systemet skall kunna fungera är det närmast en förutsättning att båda parter har ekonomiska resurser

Statens offentliga utredningar 1999

Systematisk förteckning

Jordbruksdepartementet

Yrkesfiskets konkurrenssituation. [3]
Samerna – ett ursprungsfolk i Sverige. [25]
Jordbruk och miljönytta – nytt miljöprogram för jordbruket. [78]

Kulturdepartementet

Den framtida kommersiella lokalradion. [14]
Frågor till det industriella samhället. [18]
Yttrandefriheten och konkurrensen – Förslag till mediekoncentrationslag m. m. [30]
Svenskt medborgarskap. [34]
Bevara dokumentärfilmens kulturarv. Åtgärdsförslag samt förslag till ett centrum för dokumentärfilm och en filmvårdscentral. [41]
Invandrare som företagare. [49]
Konvergens och förändring. Samordning av lagstiftningen för medie- och telesektorerna. [55]
Brandkarastrofen i Göteborg.
Drabbade Medier Myndigheter. [68]

Näringsdepartementet

Effektiva värme- och miljölösningar. [5]
Utveckling av mänskliga resurser i arbetslivet. Förslag till inriktning av nya mål 3 inom EG:s strukturfonder. [23]
EG:s strukturstöd. Ny organisation för de geografiskt avgränsade strukturfondsprogrammen. [24]
Delta – Utredningen om deltidsarbete, tillfälliga jobb och arbetslöshetsersättningen. [27]
Ny luftfartslag. [42]
Öppen elmarknad. [44]
Lära av Estonia. Den andra delrapporten och slutredovisning. [48]
Rikstrafiken – En ny myndighet. [57]
Kundvänligare taxi. [60]
Individen och arbetslivet. Perspektiv på det samtida arbetslivet kring sekelskiftet 2000. [69]

Miljödepartementet

Slutförvaring av kärnavfall. Kommunerna och platsvalsprocessen. [45]
Skyddsjakt på varg. [50]
KÄRNAVFALL – metod – plats – miljökonsekvens. KASAMs yttrande över SKBs FUD-program 98. [67]
Rätt plats för vindkraften. Del 1 och Del 2. [75]

fakta info direkt

Tel 08-587 671 00. Fax 08-587 671 71.
Box 6430. 113 82 Stockholm.
order@faktainfo.se www.faktainfo.se

ISBN 91-7610-879-1
ISSN 0375-250X