



HYRAN OCH EN SKILJEMAN – EN LITEN INTRODUKTION

När den årliga hyreshöjningen ska förhandlas om med hyresgästföreningen är det numera vanligt att parterna utser en skiljeman som ska fatta beslut om den nya hyran.

Det är om denna typ av förhandling som denna artikel handlar om.

- **Hur går en sådan förhandling till?**
- **Är hyresgästerna bunden av skiljemannens beslut?**
- **Går skiljemannens beslut att överklaga?**
- **Om förhandlingsordning är avtalad i hyresavtalet, vad innebär det.**

HYRAN OCH EN SKILJEMAN-EN INTRODUKTION

Numera är det inte ovanligt att den årliga hyreshöjningen fastställs av en skiljeman. Därför kan det finnas ett visst allmänt intresse och få information om hur en sådan förhandling går till.

Hur går det till när man förhandlar om hyran med en skiljeman?

En skiljeman kan utses om hyresgästen är ansluten till en förhandlingsordning (se nedan) och det uppstår oenighet om hyran mellan hyresgästföreningen och hyresvärderna. Förfarandet följer hyresförhandlingslagen (1978:304).

Processen:

Hyresvärderna och hyresgästföreningen försöker först nå en överenskommelse via förhandlingar.

Om ingen överenskommelse nås, kan frågan lämnas över till en särskilt utsedd skiljeman, vars roll är att opartiskt bedöma vad som är en skälig hyresnivå.

Skiljemannen fattar ett beslut som baseras på tidigare praxis och marknadens hyresnivåer för liknande lägenheter.

Kan beslutet överklagas?

Skiljemannens beslut är bindande för parterna enligt förhandlingsordningen, men det är inte rättsligt verkställbart. Om någon av parterna är missnöjd med beslutet kan de väcka talan i Hyresnämnden. Hyresnämnden gör då en självständig prövning av hyresnivån.

Vad är en förhandlingsordning?

En förhandlingsordning är ett avtal mellan en hyresvärd och en hyresgästorganisation (oftast Hyresgästföreningen) som reglerar hur hyresfrågor ska förhandlas. Detta anges ofta i hyresavtalet.

Rättslig grund: [Förhandlingsordningar regleras av hyresförhandlingslagen \(1978:304\) – HFL.](#)

Är hyrestagaren bunden?

Ja, om hyresgästen hyr en bostad som omfattas av en förhandlingsordning är hen bunden av avtalet. Det innebär att hyresjusteringar och andra hyresvillkor hanteras kollektivt via förhandlingar, och enskilda hyresgäster kan inte påverka detta direkt.

Kan hyresgästen motsätta sig en förhandlingsordning?

Hyresgästen är bunden så länge förhandlingsordningen gäller. Dock kan hyresgästen:

- Begära att hyresnämnden prövar om förhandlingsklausulen ska tas bort (se 2 § hyresförhandlingslagen).
- Hyresnämnden gör då en bedömning av om klausulen är skälig med hänsyn till hyresförhållandena.

Rättskällor och praxis

Lagstiftning:

- 12 kap. jordabalken (Hyreslagen): Allmän reglering av hyresförhållanden.
- Hyresförhandlingslagen (1978:304): Reglerar förhandlingsordningar och skiljemän.

RÄTTSPRAXIS:

Rättsfall från Hyresnämnden och Svea hovrätt är viktiga för att tolka vad som anses vara "skälig hyra".

Exempel:

- RH 2011:41: En viktig dom som diskuterar skälig hyra i relation till bruksvärdessystemet.
- Svea hovrätt, T 12445-09: Hanterar frågan om en förhandlingsordning kan vara oskälig.

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATS

Förhandlingsordningar är bindande för hyresgäster som omfattas av dem.

Skiljemannens beslut är vägledande men inte juridiskt tvingande. Det kan prövas vidare av Hyresnämnden.