

KLAGOMÅL TILL EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION NÄR GEMENSKAPSRÄTTEN INTE FÖLJS

Klagande: Björn Alfredsson
 Nationalitet: Svensk
 Adress: Södermannagatan 5
 116 23 Stockholm
 Sverige
 Telefon/e-post: 070-670 3078, 08-556 039 21
alfredsson@telia.com
 Sekretess: Jag ger kommissionen tillåtelse att avslöja min identitet vid sina kontakter med myndigheter i den medlemsstat som klagomålet är riktat mot.

Beskrivning av klagomålet:

Detta klagomål avser om reglerna, enligt Hyresförhandlingslagen 20 § för den förhandlingsersättning som hyresgäster betalar via hyran till Hyresgästföreningen oavsett om hyresgästen är medlem i föreningen eller inte, innebär en kränkning av den negativa föreningsrätten. Förhandlingsystemet ger i praktiken Hyresgästföreningen förhandlingsmonopol genom en klausul i hyreskontraktet vilket gör att även hyresgäster, som valt att stå utanför föreningen, tvingas betala för föreningens verksamhet. Detta strider mot Europeiska Unionens stadga om de grundläggande rättigheterna Kapitel II, Artikel 12, 1:a stycket och Regeringsformen, kapitel 2, 2 §. Förhandlingsersättningens storlek förefaller dessutom vara tilltagen i överkant vilket är anmält till prövning av Hyresnämnden. Denna anmälan har stora principiella likheter med Europadomstolens dom (2007-02-13) i målet Evaldsson m fl mot Sverige rörande granskningsarvoden inom byggnadsindustrin.

Hyresförhandlingslagen möjliggör att en del av hyran för samtliga hyresgäster i vars kontrakt en förhandlingsklausul finns ska tillfalla Hyresgästföreningen. Förhandlingsersättning eller hyressättningsavgiften, som den också benämns, ska motsvara kostnaderna för förhandlingsarbetet. Stöd för avgiften finns i Hyresförhandlingslagen 20 §:

”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 dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall det framgå hur stor 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. Lag (1994:816).”

Fastighetsägarnas branschorganisationer rekommenderar sina medlemmar att i samband med hyresförhandlingen teckna överenskommelse med hyresgästföreningen om hur förhandlingsersättningen ska betalas. Hyresgästföreningen bestämmer ersättningens storlek.

Varje gång det träffas en hyresöverenskommelse för en fastighet där förhandlingsersättning avtalats ska hyresgästerna betala en hyressättningsavgift till Hyresgästföreningen. Hyressättningsavgiften läggs på hyran och varefter hyresvärderna betalar ut alla sina hyresgästers hyressättningsavgifter till Hyresgästföreningen. Alla hyresgäster ska betala, inte bara medlemmar i föreningen. Det här innebär att även icke-medlemmar bidrar ekonomiskt till föreningens verksamhet. De flesta hyresgäster vet inte om att en del av deras hyra betalas till Hyresgästföreningen.

Det formella stödet för rätten att kräva förhandlingsersättning av hyresgästen baseras på förekomst av förhandlingsklausul i hyreskontraktet mellan hyresgäst och hyresvärd. Klausulen är vanligtvis utformad så att den inte upplyser att den medför betalning till hyresgästförening.

I Region Stockholm uppgår hyressättningsavgiften till 120 kronor per år och lägenhet varav fem kronor tillfaller hyresvärden som ersättning för administration. Sammantaget motsvarar hyressättningsavgiften betydande belopp och är en viktig inkomstkälla för Hyresgästföreningen. Den finansierar cirka en fjärdedel av Hyresgästföreningens Region Stockholm verksamhet. Uppskattningsvis kommer cirka 60 procent av hyressättningsavgiften från icke-medlemmar.

Eftersom ersättningen utgår vid förhandling utgör regelverket incitament för att träffa nya överenskommelser vare sig det behövs eller inte. Systemet fungerar som en motor för årliga förhandlingar och det ligger i sakens natur att förhandlingarna kommer att röra höjningar. Utebliven förhandling, till exempel i en situation när inga höjningskrav finns, innebär att Hyresgästföreningen går miste om stora intäkter. Hyresgästföreningen är tvingad att förhandla varje år även om motparten inte påkallar förhandling. Förhandlingsersättningen har fungerat pådrivande för hyreshöjningar vilket inte minst utfallet inom det privatägda beståndet vittnar om.

Det system som skapats ger i stort sett Hyresgästföreningen förhandlingsmonopol. Enskild hyresgäst måste vanligtvis ifrågasätta, kanske till och med få saken prövad av Hyresnämnd, för att kunna ställa sig utanför systemet och ta ansvar för sin egen hyresförhandling. Systemet, lagstiftningen och parternas rekommendationer är utformade på ett sätt som ger Hyresgästföreningen näst intill en myndighetsliknande roll som förhandlingspart.

Den hyresgäst, som valt att inte vara med i Hyresgästföreningen, ska inte med automatik betala förhandlingsersättning. Hyresgästföreningen måste själva finansiera sitt förhandlingsarbete med hjälp av sina medlemsavgifter. Det är nödvändigt att reglerna kring ersättningen görs transparenta.

Mot denna bakgrund begär jag prövning av reglerna för förhandlingsersättningen med avseende på om den kan sägas vara förenlig med den enskildes rätt att själv träffa avtal om hyresförhållanden och att inte behöva betala förhandlingsersättning till förening som den enskilde valt att inte vara medlem i. Särskilt anser jag dagens system innebär att

- möjligheterna för Hyresgästföreningen att ta ut förhandlingsersättning från hyresgäster, som inte är medlemmar i föreningen, strider mot den negativa föreningsrätten vilket innebär påtvingad föreningsstillhörighet och bidrag till Hyresgästföreningens allmänna verksamhet,
- hyresgästen mot sin vilja tvingas stödja Hyresgästföreningen,
- hyresgästens äganderätt kränks genom att hyresgästen tvingas betala förhandlingsersättning.

Stockholm den 18 februari 2010

Björn Alfredsson