

Landstingsstyrelsen

Riktlinjer för hyresrådet samt förändring av hyresrådets sammansättning

ÄRENDET

Förslag till komplettering av riktlinjerna för hyresrådet samt förändrad sammansättning av rådet.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige besluta

- att samtliga nämnder och bolag inom landstingskoncernen skall vända sig till hyresrådet vid tvister om hyresavtal med Locum AB,
- att hyresrådet skalla arbeta i enlighet med de riktlinjer som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

Landstingsstyrelsen beslutar för egen del

- att uppdra åt landstingsdirektören att tillsätta ett hyresråd i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

BAKGRUND

Landstingsstyrelsen beslöt den 24 oktober 2000 att uppdra åt landstingskontoret att inrätta ett hyresråd med uppgift att avgöra tvister mellan interna hyresgäster och Locum AB om tvister. Rådet består av extern hyresrättssakkunnig (ordförande), verkställande direktören för Locum samt chefstjänsteman från landstingets sjukvårdsproduktion som representant för hyresgästerna.

Förslag framläggs härmed till dels förtydligande och komplettering av hyresrådets arbetsuppgift, dels ändring av rådets sammansättning.

FÖRVALTNINGENS FÖRSLAG

Hyresrådet fyller en viktig funktion vid tvister om hyresavtal mellan internhyresvärden (Locum AB/LFS) och interhyresgäster inom landstingskoncernen. Rådet har ingen formell beslutsrätt utan dess avgöranden sker genom ”rekommendationer” som parterna förväntas följa vilket också varit fallet. Antalet avtalstvister som rådet hittills haft att hantera har varit ca 10 st. Hyresrådet bör finnas kvar men det finns skäl förtydliga och komplettera rådets uppgift samt förändra dess sammansättning.

I det av landstingskontoret framtagna underlaget för beslutet om att inrätta ett hyresråd sägs att till ”hyresrådet kan hyresgäst, både landstingsförvaltningar och landstingsägda bolag, och hyresvärd föra tvistefrågor rörande hyressättning och andra spörsmål som hyresavtalen reglerar”. Avsikten med denna formulering är att hyresrådet skall användas som tvistelösningsinstitut i de fall parterna inte själva kan komma fram till en lösning. Dvs tvister mellan enheter inom landstingskoncernen, vilken omfattar såväl förvaltningar som bolag, får inte hänskjutas till hyresnämnd el dyl externt organ. Det finns ingen anledning att hantera interna tvister av här aktuellt slag utanför den egna organisationen. Hyresrådet har för egen del uttalat samma sak vilket nu bör förstärkas genom beslut av rådets uppdragsgivare landstingsfullmäktige.

De utslag som hittills kommit från hyresrådet synes till övervägande del ha baserats på gällande hyresrättslagstiftning och praxis på hyresmarknaden. Med tanke på dels att fullmäktige lagt fast att hyressättning av interna lokaler skall ske på marknadsanpassade villkor, dels att internhyressystemet i sin helhet formats så att det skall efterlikna villkoren på den ”riktiga” hyresmarknaden är detta vare sig fel eller förvånande. Men det måste finnas utrymme för hyresrådet att tillföra även andra aspekter vid sina bedömningar. Hänsyn måste också kunna tas till omständigheter av annat slag såsom koncernnytta, specifika verksamhets skäl och liknande. Det får dock inne innebära att de grundläggande principerna i det marknadsliknande internhyressystemet rubbas och att systemet därigenom blir oförutsägbart.

När det gäller hyresrådets sammansättning har synpunkter framförts om att hyresgästerna har en, jämfört med hyresvärden, svagare position. Hyresgästerna har visserligen en företrädare i rådet men denne kan ha svårt att tillvarata hyresgästintressena på ett gediget sätt bl a därför att tvisterna kan avse verksamhet om vilken vederbörande av naturliga skäl har begränsad kunskap. Locumföreträdaren har på ett annat sätt direkt tillgång till all information och ”utredningsresurser”.

Hyresrådets partsrepresentativa sammansättning bör därför ersättas med en mer neutral sammansättning. Ordförande i rådet bör även fortsättningsvis vara sakkunnig i hyresrättsfrågor. Landstingsdirektören föreslås få i uppdrag att utse ordförande samt övriga två ledamöter i hyresrådet. Rådets avgöranden får precis som nu vara rekommendationer som parterna förväntas följa. Landstingskontoret svarar för hyresrådets sekretariatsfunktion.

Sören Olofsson