



Anne Bratt Norrevik, anne.brattnorrevik@dom.se,
08-561 665 17

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associa-
tionsrätt

Stärkt ställning för hyresgäster – Betänkande av Hyres- gästutredningen (SOU 2017:33)

Ju2017/03853/L1

Sammanfattning

Hyresnämnden tillstyrker den föreslagna ändringen i avsnitt 3.6.2. som avser klarare bestämmelser i 12 kap 16 § första stycket jordabalken (hyreslagen) om vad som kan föranleda åtgärdsföreläggande.

Hyresnämnden har inga invändningar mot förslag i avsnitten 3.6.4., 3.6.5. och 3.6.6. Nämnas kan dock att i Stockholm finns redan en beredskap för att hitta tvångsförvaltare.

Hyresnämnden har inga synpunkter på förslaget i avsnitt 8.3. att den s k semesterparagrafen i 32 § andra stycket hyreslagen avskaffas.

I övrigt har hyresnämnden synpunkter på sätt som framgår nedan under respektive avsnitt.

Kapitel 3- Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus m m

3.6.3. Hyresnämnden anser inte att det finns tillräckligt underlag som visar behov av att förändra ingripandeformerna i bostadsförvaltningslagen. Den

ändring som föreslås kan komma att medföra tillämpningssvårigheter. Förslaget bör inte genomföras.

Kapitel 4 – Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete.

Eftersom utgångspunkten för utredningen har varit att ge hyresgästerna mer inflytande har det också konstaterats att praxis kan komma att ändras. Hyresnämnden anser dock att de föreslagna författningsändringarna är oklara och kommer att medföra betydande tillämpningssvårigheter. Förslagen i denna del bör därför inte läggas till grund för lagstiftning.

4.8.2. Hyresnämnden delar utredningens uppfattning att det är viktigt att hyresvärden redan på ett tidigt stadium informerar hyresgästerna om planerade ombyggnadsåtgärder. Däremot anser hyresnämnden att innehållet i det skriftliga meddelandet inte bör vara allt för detaljerat. En snäv detaljstyrning skulle kunna medföra att redan en liten avvikelse i meddelandet leder till tillämpningsproblem och därigenom påverkar processen. Hyresnämnden förordar därför att förslaget till lydelse av 18 e § andra stycket ändras från att *meddelandet ”ska” innehålla* till att *meddelandet ”bör” innehålla... ”*.

4.8.3. När det gäller förslaget att förlänga tidsfristen för hänskjutande till hyresnämnden från två till tre månader anser nämnden att förslaget inte leder till någon förbättring. Tyngdpunkten i samrådet mellan hyresvärd och hyresgäst bör huvudsakligen ligga innan hyresvärden för hyresgästerna presenterar sin slutliga version av vilka standardhöjande åtgärder som hyresvärden begär tillstånd till samt vilka övriga åtgärder hyresvärden avser att genomföra. För att ett samråd ska bli meningsfullt är det viktigt att båda parterna deltar. I många av de ansökningar som ges in till hyresnämnden framgår det att hyresgästen inte underrättat hyresvärden om sin inställning. I sådana situationer saknas det helt anledning att förlänga tiden. Önskar hyresgästen senare redogöra för sin inställning har han/hon god tid på sig att göra det vid den tid till yttrande som hyresnämnden ger hyresgästen sedan ansökan till nämnden gjorts.

4.8.5. Avsnittet behandlar den skälighetsbedömning som enligt 18 f § ska göras vid prövning om tillstånd ska ges. Ändringen markerar enligt utredningen att en mer nyanserad prövning bör göras i skälighetsbedömningen än vad utredningen anser är normalt idag. Inledningsvis kan det konstateras att det genom ett stort antal avgörande från Svea hovrätt finns en klar och tydlig praxis över de avvägningar som ska göras mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen samt vilka åtgärder en hyresvärd kan få tillstånd till att vidta i samband med ombyggnadsarbeten. Det kan också noteras att ett betydande antal lägenheter renoveras varje år. Enligt ett av Lars Matton särskilt avgivet yttrande till betänkandet renoveras inom de allmännyttiga bostadsföretagen mellan 15 000 och 18 000 lägenheter varje år. Därtill kommer renoveringarna hos de privata hyresvärdarna (s. 470). I betänkandet konstateras vidare att endast fyra procent av hyresgästerna inte lämnar sitt godkännande till åtgärderna (s. 166).

Eftersom utgångspunkten för utredningen har varit att ge hyresgästerna mer inflytande har det också konstaterats att ”tidigare praxis kan komma att få en begränsad betydelse” (s. 427). Det saknas dock enligt hyresnämndens uppfattning en djupare analys av i vilket avseende det är fel i nuvarande praxis. Med hänsyn till den stora mängd renoveringar som årligen sker är det viktigt att bestämmelserna om på vilket sätt avvägningar mellan fastighetsägarens och hyresgästernas intressen ska göras och vilka åtgärder som ska godtas på ett tydligt sätt framgår av lagtexten – och inte av motiven – för att parterna ska kunna överblicka vilka konsekvenserna blir av deras olika ställningstaganden. Förslaget i dess nuvarande lydelse skulle enligt hyresnämnden medföra betydande tillämpningssvårigheter och leda till mer komplexa processer. Antalet ansökningar till hyresnämnden skulle öka. Förslagen i denna del bör därför inte läggas till grund för lagstiftning.

I övrigt ansluter sig hyresnämnden till vad Svea hovrätt anfört i sitt remissyttrande av den 12 september 2017 gällande samma avsnitt. Detsamma gäller vad hovrätten anfört under avsnitt 4.8.6. gällande förslaget om utökad trappningsregel.

Kapitel 5 – Privatpersoners uthyrning av bostäder m m.

5.5.1. Hyresnämnden har i ett tidigare lagstiftningsärende ifrågasatt lämpligheten av att införa olika hyressättningssystem för andrahandsuthyrning beroende på om det är en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet som hyrs ut. Om den nu gällande modellen för hyressättning av bostadsrättslägenheter vid andrahandsuthyrning ska behållas anser hyresnämnden att den särskilda lagen bör behållas. De skäl som åberopades vid införandet dvs - ”att privatpersoner som överväger att tillfälligt bli hyresvärdar utan svårigheter ska kunna överblicka konsekvenserna av att hyra ut sin bostad” - kvarstår alltså enligt hyresnämnden (prop. 2012/13:1 s 67). Förslaget om att upphäva lagen om uthyrning av egen bostad och överföra särbestämmelserna om hyressättning till hyreslagen avstyrks således. Däremot anser nämnden att det borde övervägas att införa en regel om skyldighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid för parterna när avtalet varat längre än en viss tid (nio månader).

5.5.1. Att införa besittningsskydd för hyresgäster som hyr enligt privatuthyrningslagen kommer troligen att påverka viljan att hyra ut. I vart fall kommer en sådan ändring för nämndens del medföra ett ökat antal ärenden om godkännande av besittningsskyddsavståenden.

För det fall förslaget fullföljs i den delen bör i vart fall något besittningsskydd inte inträda innan hyrestiden varat i fyra år vilket motsvarar den tid enligt vilken parterna enligt 45a § hyreslagen under vissa förutsättningar själva kan komma överens om ett avstående från besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande.

En förändring av reglerna om besittningsskydd på det sätt som föreslås får också konsekvenser på sociala kontrakt, se Lars Mattons särskilda yttrande s. 478.

5.5.2. Hyresnämnden har inga synpunkter på att hyresvärden istället för att tillämpa den särskilda hyressättningsregeln i privatuthyrningslagen ges rätt att tillämpa bestämmelserna om bruksvärdeshyra. En sådan bestämmelse kan lätt

införas i privatuthyrningslagen. Det kan dock ifrågasättas om inte ett sådant val bör medföra att hyreslagens regler i dess helhet bör blir tillämpliga.

5.5.3. När det gäller förslaget om att ge fysiska personer möjlighet att hyra ut två ägda lägenheter anser nämnden att ett sådant förslag i vart fall när det gäller bostadsrätter strider mot föreningstanken i bostadsrättslagen.

5.5.4. Det framstår som oklart varför hyresgästen ska ges rätt till retroaktiv återbetalning av hyra vid privatuthyrning. Utredaren har inte presenterat något underlag som tyder på att reglerna om hyressättning missbrukas. Den föreslagna ändringen medför endast osäkerhet om vilken hyra som gäller. En konsekvens som en ändring av reglerna kommer att medföra är att antalet ärenden vid nämnden ökar.

Kapitel 7 – Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende.

7.5.2. Förslaget att ändra reglerna för hänskjutande av medlingsansökan till hyresnämnden avstyrks. Det är i och för sig vällovligt att försöka minska ärendetillströmningen till hyresnämnden. Nämnden ifrågasätter dock uppgiften om att flertalet lokalmedlingsärenden återkallas innan fyra månader har förflutit. Uppfattningen är snarast den att de ärenden vid nämnden där part inte begär förhandling skrivs av efter hyrestidens utgång. Av de lokalhyresavtal som hänskjuts till hyresnämnden i Stockholm för medling är merparten uppsagda till utgången av september månad. En konsekvens av förslaget blir då att dessa ansökningar inte får ges in förrän tidigast i början av juni månad dvs nära semesterperioden. De riskerar därigenom att bli utan sammanträdes-tid före hyrestidens utgång eftersom det krävs framförhållning för att planera och kalla till sammanträde. Kallelse till sammanträde sker normalt ett par månader i förväg. Under semesterperioden hålls inte annat än enstaka sammanträden. Att med kort varsel ha skyldighet att sätta ut ärendena till sammanträde skulle innebära att nämndens övriga ärenden skulle få stå tillbaka.

En fyramånadersfrist om tidigast tidpunkt för ansökan innebär vidare att nämnden nog måste pröva om ansökan kommer in inom föreskriven tid eller om den ska avvisas. En avvisning kan dock inte ske förrän det utretts om parterna – såsom föreslås – har träffat en överenskommelse om att ansökan får göras tidigare eller om medlingen är annan typ av medling som alltid kan göras. Konsekvensen av förslaget blir således ett merarbete och att ytterligare resurser behövs.

7.5.3. Förslaget avstyrks. Partsorganisationerna tillhandahåller redan blanketter för uppsägning och underrättelse om möjligheterna till ersättning och medling. Det är sällsynt med tolkningsproblem av dessa. Enligt hyresnämndens uppfattning saknas det därför skäl att tvinga parter att använda av myndighet framtagen blankett.

7.5.4. Förslaget avstyrks. Behovet av att kunna flytta fram upphörandetidpunkten ifrågasätts. Enligt hyresnämndens uppfattning är det mycket sällan som en part inte går med på att flytta fram upphörandetidpunkten. Skulle det bli vanligt förekommande med ett framflyttande skulle det komma att påverka utsättandet av övriga ärenden. Det är vidare oklart enligt den förslagna ändringen av 59 § andra stycket enligt vilka grunder hyresnämnden ska fastställa hyran under framflyttandetiden.

7.5.9. De synpunkter som hyresnämnden anfört beträffande lokalmedlingar gör sig även gällande beträffande anläggningsarrenden. När det gäller ansökan om uppskov bör det i 11 kap 6b § JB anges att begäran om uppskov ska göras innan arrendetiden löpt ut, jfr 12 kap 59 §.

Ytterligare en punkt som nämnden önskar ta upp under detta avsnitt är att vid anläggningsarrende är att vid sammanträdet lämpligare att nämnden består förutom av ordförande av särskilda ledamöter som har erfarenhet av lokalhyresförhållanden och inte av arrendeförhållanden. Arrendeledamöter har sällan erfarenhet av anläggningsarrenden, t ex bensinstationer, vilket däremot lokalledamöterna har. Bestämmelsen i 2 § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder bör ändras i den delen.

Kapitel 8 – Substitution

8.3. Det är oklart varför den som driver ickekommersiell verksamhet ska ges rätt att överlåta lokalen utan att verksamheten följer med när motsvarande regler inte gäller för näringsverksamhet. Förslaget avstyrks.

Detta remissyttrande har beslutats i samråd med hyresråden Kristian Eriksson, Charlotte Alvsing, Lars Aldenstig, Cecilia Tallkvist, Eva Reldén, Jonas Alberg, Eva Lärfars Persson och t f hyresrådet Elin Svensson Sönne samt chefsadministratören Marie Adlén Lilja.

På hyres- och arrendenämndens vägnar

Anne Bratt Norrevik

Chef för hyres- och arrendenämnden i Stockholm