

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
Associationsrätt
103 33 Stockholm

Yttrande över betänkandet "Stärkt ställning för hyresgäster" (SOU 2017:33)

(Ju2017/03853/L1)

Allmänt

Betänkandet är omfattande och har en stor spännvidd. Som kommer att framgå av det följande har hyresnämnden en hel del kritiska synpunkter. Det förefaller som om utredningen möjligen har haft ett alltför omfattande uppdrag i förhållande till utredningstiden, vilket i vissa delar kan ha lett till mindre väl genomtänkta och i vissa fall bristfälligt motiverade förslag.

Nämnden kommer genomgående att följa dispositionen i betänkandet.

3 Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus, m.m.

Hyresnämnden har ingen erinran mot att dagens bestämmelser om förvaltningsåläggande ersätts med den föreslagna bestämmelsen om förvaltningsföreläggande. Bestämmelsen är tänkt att kunna tillämpas även exempelvis när fastighetsägaren är otillgänglig för hyresgästerna. Hyresnämnden ifrågasätter i och för sig inte att det kan finnas ett behov av en möjlighet att utfärda ett föreläggande som avser fastighetsägarens bristande tillgänglighet. Nämnden vill ändå peka på svårigheterna med att utforma ett sådant föreläggande. Inte minst mot bakgrund av att förvaltningsförelägganden föreslås kunna förenas med vite är det viktigt att man i det fortsatta lagstiftningsarbetet utvecklar hur ett sådant föreläggande skulle kunna utformas. I det fortsatta lagstiftningsarbetet bör det också utvecklas närmare under vilka förutsättningar ett sådant föreläggande bör förenas med vite och i förekommande fall förhöjt vite men även frågan om vite bör dömas ut i de fall en fastighetsägare inte följer ett förvaltningsföreläggande och fastigheten ställs under tvångsförvaltning.

Hyresnämnden har inga ytterligare synpunkter på förslagen i denna del.

4 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

4.8.2 Skärpta krav på innehållet i meddelande om ombyggnation

Utredningens förslag om skärpta krav på den information som hyresvärden ska lämna vid ombyggnation är i huvudsak bra men nämnden har vissa synpunkter.

Det bör framgå av informationen vilka av de planerade åtgärderna som enligt hyresvärden är standardhöjande och följaktligen kan påverka hyran liksom vilka åtgärder som endast utgör sedvanligt underhåll.

Utredningen har kommit fram till att det inte är lämpligt att hyresvärden ska lämna en uppgift om hyresökning, om den inte är överenskommen. Det är naturligtvis vanskligt för en hyresvärd att på ett tidigt skede ange den framtida hyran. Utredningen föreslår emellertid att den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden ska beaktas särskilt vid tillståndsprovningen. Ett informationsmeddelande bör därför innehålla uppgift om den förväntade hyreshöjningen, om hyreshöjningen inte är överenskommen.

4.8.5 Skälighetsbedömningen vid provning om tillstånd till åtgärder

Hyresnämnden instämmer i och för sig i utredningens slutsats att syftet bakom de lagändringar som infördes år 2002 inte har fått fullt genomslag i praxis. Nämnden anser emellertid att utredningens förslag inte böra leda till lagstiftning av de skäl som redovisas i det följande.

Bedömningen av de motstående intressena

Hyresvärdens intresse

Utredningen anser att grundstrukturen i den nuvarande modellen bör vara intakt. Det innebär att hyresnämnen även fortsättningsvis först ska pröva om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra den åtgärd man begär tillstånd till att få utföra. Författningskommentaren (s. 427 f.) väcker dock frågan om någon ändring i förhållande till vad som gäller idag är avsedd. På s. 427 anges att det är ett beaktansvärt intresse att hyresvärden vill rusta upp lägenheten till modern boendestandard eller t.o.m. till en modern nybyggnadsstandard, om det t.ex. sker i samband med ett stambyte. På följande sida anges att endast standardhöjande åtgärder som har ett sådant samband med sedvanligt underhåll att åtgärderna är nödvändiga för att underhållet ska kunna säkras utgör ett beaktansvärt intresse. Det behövs ett klagörande i denna del.

Hyresgästens intresse

Möjlighet att påverka i tillräcklig utsträckning

Enligt utredningens förslag ska särskilt tre faktorer beaktas vid skälighetsbedömningen. Den första är om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning.

Begreppet ”i tillräcklig omfattning” är mycket vitt. I avsaknad av praxis och tydliga motivuttalanden är utrymmet för godtyckliga bedömningar mycket stort. Det medför att det blir mycket svårt för både hyresvärdar och hyresgäster att bedöma vad som krävs i fråga om hyresgästerna möjlighet att påverka för att en åtgärd ska godtas.

Förslaget innebär att hyresgästen ska kunna påverka hur åtgärderna ska genomföras, vilket innebär en förändring jämfört med vad som gäller idag. Samtidigt anger utredningen (s. 427) att det är hyresvärden som ska göra de tekniska bedömningar som krävs vid en ombyggnation, vilket talar mot att hyresgästen ska kunna påverka själva genomförandet av åtgärden. Det behövs klargörande vad som egentligen avses.

Rimlighet i förhållande till förväntad hyreshöjning

Begreppet ”rimlig” är mycket vitt. De mycket detaljerade uttalandena i författningskommentaren om när olika upprustningsnivåer ska erbjudas står i stark kontrast till hur lagtexten är utformad, vilket framstår som ett ytterst tveksamt sätt att lagstifta. Om det är ett absolut krav för att tillstånd ska ges, att en hyresvärd erbjuder hyresgästen olika upprustningsnivåer när hyreshöjningen kan antas bli betydande, bör det framgå av lagtexten. I annat fall bör uttalandena i motiven mjukas upp. Trots uttalandena i motiven kommer det att finnas ett mycket stort utrymme för hyresnämnderna och Svea hovrätt att bestämma vilka hyreshöjningar som ska godtas. Utredningen ger ingen ledning i fråga om vilka hyreshöjningar som är rimliga när hyresvärden har presenterat olika upprustningsnivåer.

Eftersom den aktuella åtgärden ska prövas mot den förväntade hyreshöjningen kommer hyresnämnderna och Svea hovrätt att i betydligt större utsträckning än idag behöva ta ställning till vilka åtgärder som är standardhöjande och vilka som utgör sedvanligt underhåll, vilket i sin tur kommer att medföra att prövningarna många gånger blir betydligt mer komplicerade än i dagsläget. Detta medför i sin tur att belastningen på hyresnämnderna och Svea hovrätt kommer att öka. Det finns också en uppenbar risk för att nämnderna och hovrätten i framtiden måste ta ställning till vilka olika tekniska lösningar som är möjliga för att genomföra den aktuella åtgärden, vilket i sin tur riskerar att både fördyra och fördröja tillståndsprocessen.

Utredningens förslag i denna del kommer med stor sannolikhet att medföra att många hyresvärdar vill att bruksvärdet på lägenheterna bestäms innan upprustningen påbörjas, vilket i sin tur kommer att leda till att antalet tvister ökar.

Omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen får idag beaktas endast om det finns särskilda skäl till det. I betänkandet anges att någon ändring inte är avsedd i detta avseende. Samtidigt bör, enligt utredningen, särskilda krav ställas på hyresvärden när en hyresgäst riskerar att hamna under en skälig levnadsnivå. Förslaget leder därmed ofrånkomligen till att individuella hänsyn måste tas i en helt annan utsträckning än vad som sker idag, vilket framstår som mycket tveksamt. Utredningen tar heller inte upp frågan om hur uppgifter om hyresgästers privatekonomi, som kan vara mycket känsliga, ska redovisas eller behandlas.

God sed i hyresförhållanden

Begreppet god sed i hyresförhållanden är mycket vitt. Utredningen ger vissa anvisning om var det går att hitta ledning för vad som ska anses vara god sed i hyresförhållanden. Förslaget kommer ändå att leda till att det kommer att finnas ett mycket stort utrymme för hyresnämnderna och Svea hovrätt att avgöra om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförts i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden, vilket i sin tur kommer att leda till stor osäkerhet hos parterna.

Skälighetsprövningen

Utredningen anger att hyresgästinflytandet inte får ske på bekostnad av hyresvärdens intresse av att bedriva en i ett längre perspektiv ekonomiskt rimlig fastighetsförvaltning (s. 427). Uttalandet får anses stå i viss kontrast till utredningens förslag i övrigt i denna del och inte minst kravet på individuella hänsyn. Utredningen tar inte upp vilken betydelse hyresvärdens intresse av att renovera lägenheterna till en modern standard för att kunna hyra ut dem i framtiden ska tillmätas, vilket är en anmärkningsvärd brist.

Den föreslagna skälighetsbedömningen kommer att medföra betydligt mer omfattande, och därmed resurskrävande, prövningar i nämnderna och hovrätten.

Villkor

Hyresnämnden har inga synpunkter på att tillståndsbeslut ska kunna förenas med villkor. Det bör dock anges uttryckligen vilken typ av villkor som får föreskrivas. Utredningen har heller inte behandlat frågan om följderna av om ett villkor inte följs.

Sammanfattande synpunkter

Utredningens analys av följderna av om de föreslagna ändringarna genomförs är inte övertygande. Genomförs förslaget kommer utrymmet för skönsmässiga bedömningar att öka ytterligare. Det kommer i sin tur att medföra en ökad osäkerhet för parterna och i förlängningen fler och mer komplicerade tvister i hyresnämnderna och Svea hovrätt under lång tid. Det finns också en risk för att hyresvärdar kommer att avvakta med upprustningar till dess att lägenheterna står tomma, vilket i så fall kommer att medföra att hyresgästerna inte kommer att ha något inflytande över huvud taget. Om förslaget genomförs kommer det sannolikt också att leda till orealistiska förväntningar från många hyresgästers sida ifråga om deras möjligheter att påverka utformningen och genomförandet av ombyggnader. Hyresnämnden anser sammanfattningsvis att förslaget inte bör läggas till grund för lagstiftning.

5 Privatpersoners uthyrning av bostäder

Hyresnämnden anser inte att utredningens skäl för att fysiska personer ska ges möjlighet att få hyra ut upp till två bostäder samtidigt till en kostnadsbaserad hyra är övertygande och ifrågasätter förslaget i den delen. Nämnden har inga erinringar mot förslaget i övrigt i denna del.

6 Kriminella grupperingars användning av lägenheter

Hyresnämnden har inga synpunkter i denna del.

7 Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende

7.5.2 Ett effektivare medlingsförfarande

Hyresnämnden har inte någon erinran mot förslaget. Det bör dock i det fortsatta lagstiftningsförfarandet utvecklas hur en överenskommelse mellan en hyresgäst och en hyresvärd om medling bör vara utformad (jfr s. 449).

7.5.3 Uppsägningsförfarandet

Hyresnämnden välkomnar förslaget om att en hyresgästs återkallelse av en medlingsansökan inte längre ska få till följd att hyresgästens uppsägning för villkorsändring saknar verkan. Nämnden har inte någon erinran mot förslaget i övrigt.

7.5.4 Förlängd hyrestid om det begärs ett yttrande och

7.5.5 Hyresnämndens skyldighet att avge yttrande

Hyresnämnden följer, i likhet med övriga nämnder, den praxis som har utvecklats och som innebär att nämnden, om en begäran om yttrande kommer in mycket nära inpå tidpunkten för hyrestalets upphörande och parterna inte kommer överens om att skjuta på upphörandetidpunkten, anser sig förhindrad att avge yttrande. Den nuvarande ordningen ger utrymme för visst godtycke. Hyresnämnden välkomnar därför förslaget om ett förtydligande i nämndlagen med innebörden att hyresnämnden är skyldig att avge yttrande liksom möjlighet för hyresnämnden att skjuta fram upphörandetidpunkten med högst tre månader.

7.5.6 Yttrande vid en begäran om omsättningshyra

Som utredningen konstaterat yttrar sig hyresnämnderna i dagsläget inte över omsättningshyror. Hyresnämnden i Göteborg tillhör de nämnder som yttrar sig över ett fast belopp, även om hyresvärden har en omsättningsklausul som villkor i avtalet. I praktiken innebär det i normalfallet att nämnden yttrar sig över den minimihyra som avtalen regelmässigt anger.

Förslaget innehåller vissa oklarheter när det gäller innebörden av vad hyresnämnden ska yttra sig över. Som nämnden uppfattar det föreslås inte att hyresnämnden ska yttra sig över en omsättningshyra som sådan. Nämnden uppfattar i stället utredningens förslag som att hyresnämnden, på begäran av part, är skyldig att yttra sig över marknadshyran i fast belopp om en part vid medlingen har begärt omsättningshyra. Förslaget innebär i så fall en kodifiering av den praxis som har utvecklats vid vissa hyresnämnder, däribland denna nämnd. Hyresnämnden har följaktligen inte någon erinran mot förslaget. Hyresnämnden ifrågasätter däremot varför inte nämndens yttrande i de fall som nu är aktuella ska få presumtionsverkan, i likhet med övriga yttranden av detta slag.

Övriga avsnitt

Hyresnämnden har inga synpunkter på övriga avsnitt.

8 Substitution

Hyresnämnden har inte någon erinran mot förslagen i denna del.

Yttrandet har beslutats av hyresråden Lise-Lotte Norén Wilkens, Matz Mårtensson, föredragande, Susanna Berntsson och Kerstin Ekstedt.

Lise Lotte Norén Wilkens

Matz Mårtensson