

Till statsrådet Lars-Erik Lövdén

Vid regeringssammanträde den 21 augusti 1997 bemyndigade regeringen chefen för Justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål.

Med stöd av detta bemyndigande förordnade chefen för Justitiedepartementet hovrättsrådet, tillika vice ordförande på avdelning, Ulla Erlandsson att fr.o.m. den 10 september 1997 vara särskild utredare.

Som sakkunniga att bistå utredningen förordnades fr.o.m. den 1 november 1997 hovrättsassessorn, numera ämnesrådet, Nils Cederstierna, hovrättsassessorn Lars-Gunnar Lundh och fil. kand. Marie-Louise Ek. Som experter fr.o.m. den 1 november 1997 förordnades förbundsjuristen Eila Andersson, Hyresgästernas Riksförbund, företagsjuristen Manfred Baumgardt, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, direktören Ernst Olaf Holm, Svensk Handel, chefsjuristen Leif Holmqvist, Sveriges Fastighetsägareförbund, avdelningsdirektören Olof Nordström, Domstolsverket och arrendeombudsmannen Lars-Göran Svensson, Lantbrukarnas Riksförbund.

Till sekreterare åt utredaren förordnades fr.o.m. den 1 november 1997 hovrättsassessorerna Jan Josefsson och Paula Lundberg.

Lars-Gunnar Lundh, Olof Nordström, Lars-Göran Svensson och Paula Lundberg entledigades fr.o.m. den 1 mars 1999 och Leif Holmqvist fr.o.m. den 1 april 1999.

Som experter förordnades fr.o.m. den 1 april 1999 utredningschefen Per-Åke Eriksson, Sveriges Fastighetsägareförbund och fr.o.m. den 1 september 1999 experten Ulrika Hägred, Boverket och överantikvarien Keith Wijkander, Riksantikvarieämbetet.

Utredningen har antagit namnet 1997 års hyreslagstiftningsutredning.

Utredningen redovisade den första delen av uppdraget i delbetänkandet Nytt System för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15), som överlämnades den 23 februari 1999.

Den 12 juli 1999 överlämnade utredningen delbetänkandet Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation (SOU 1999:81).

Utredningen får härmed överlämna sitt slutbetänkande, Hyresgästinflytande vid ombyggnad Besittningsskydd vid lokalhyra

Andra hyresrättsliga frågor (SOU 2000:76). Till betänkandet fogas två särskilda yttranden.

Uppdraget är härmed slutfört.

Stockholm den 29 augusti 2000

Ulla Erlandsson

/ Jan Josefsson

Innehåll

Förkortningar	11
Sammanfattning	13
Författningsförslag	27
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	27
2 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	34
3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	35
1 Utredningsuppdraget.....	41
2 Förtida uppsägning av lokalyresavtal vid dödsfall	43
2.1 Bakgrund.....	43
2.1.1 Utredningens uppdrag.....	43
2.1.2 Hyreslagens bestämmelser.....	43
2.1.3 Avbrottsförsäkring vid arbetsförmåga.....	46
2.1.4 Förfarandet i praktiken.....	48
2.1.5 Organisationernas och hyresnämndernas synpunkter.....	48
2.2 Överväganden och förslag.....	50
3 Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse.....	55
3.1 Bakgrund.....	55
3.1.1 Utredningens uppdrag.....	55
3.1.2 Hyreslagens bestämmelser.....	55
3.1.3 Försäkringsskydd om lägenheten skadas eller förstörs	58

3.1.4	Vad som händer i praktiken om en lägenhet blir förstörd..	60
3.1.5	Skadeståndsbestämmelser på andra områden	61
3.2	Överväganden och förslag.....	65
3.2.1	Inledning	65
3.2.2	Ersättning för skada	66
3.2.3	Återflyttningsrätt	69
4	Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete.....	75
4.1	Bakgrund.....	75
4.1.1	Utredningens uppdrag.....	75
4.1.2	Bestämmelserna före den 1 april 1997.....	76
4.1.3	Bestämmelserna efter den 1 april 1997.....	77
4.1.4	Praxis beträffande tillstånd till förbättrings- och ändringsarbete.....	86
4.1.5	Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet.....	92
4.1.6	Plan- och bygglagen.....	93
4.2	Överväganden och förslag.....	98
4.2.1	Allmänna synpunkter på reglerna efter den 1 april 1997... ..	98
4.2.2	De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar.....	102
4.2.3	Grund för tillstånd.....	104
4.2.4	Varsamhetsreglerna i 3 kap. plan- och bygglagen.....	110
4.2.5	Formerna för hyresgästinflytandet.....	114
4.2.6	Upprustningsföreläggande	122
4.2.7	Uppsägning av hyresavtal.....	123
4.2.8	Sanktioner om hyresvärden inte följer reglerna.....	126
5	Indexreglering av lokalhyra	133
5.1	Bakgrund.....	133
5.1.1	Utredningens uppdrag.....	133
5.1.2	Nuvarande regler.....	133
5.1.3	Tidigare bestämmelser	134
5.1.4	Standardavtal med indexreglering.....	136
5.1.5	Indexreglering i praktiken.....	138
5.1.6	Organisationernas synpunkter.....	139
5.2	Överväganden och förslag.....	142
6	Handikappanpassning av lägenhet.....	147
6.1	Bakgrund.....	147
6.2	Överväganden och förslag.....	151
7	Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad.....	155

7.1	Bakgrund.....	155
7.1.1	Utredningens uppdrag.....	155
7.1.2	Uppsägning av hyresavtal.....	155
7.1.3	Närmare om förfarandet.....	157
7.1.4	Förekomsten av beslut om säkerhetsåtgärd och verkställighetsförordnande.....	158
7.1.5	Offentligrättsliga regler.....	159
7.2	Överväganden och förslag.....	161
7.2.1	Förverkandegrunderna.....	161
7.2.2	Interimistiska beslut i förverkandemål vid domstol.....	161
7.2.3	Verkställighetsförordnande i förlängningstvist vid hyresnämnd (bostadslägenhet).....	164
7.2.4	Uppsägning av lokalhyresavtal till hyrestidens utgång	166
8	Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning	167
8.1	Bakgrund.....	167
8.2	Överväganden och förslag.....	170
9	Interimistiska beslut om ändring av hyran.....	173
9.1	Bakgrund.....	173
9.1.1	Utredningens uppdrag.....	173
9.1.2	Nuvarande regler.....	173
9.1.3	Tidigare utredningsförslag.....	176
9.1.4	Handläggningen av s.k. massärenden och verkställighetsförordnanden.....	177
9.1.5	Hyresnämndernas och organisationernas synpunkter.....	178
9.2	Överväganden och förslag.....	179
10	Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra	185
10.1	Bakgrund.....	185
10.1.1	Utredningens uppdrag.....	185
10.1.2	Skälig hyra.....	186
10.1.3	Förfarandet.....	189
10.1.4	Ersättningsreglerna.....	192
10.1.5	Hur bestämmelserna tillämpas i praktiken.....	196
10.1.6	Hyresnämndernas yttranden om marknadshyra.....	197
10.1.7	Organisationernas synpunkter beträffande skälig hyra ...	209
10.1.8	Organisationernas och hyresnämndernas synpunkter beträffande ersättningsreglerna.....	210
10.2	Överväganden och förslag.....	211
10.2.1	Skälig hyra.....	211

10.2.2	Yttrande skall grundas på den utredning som parterna åberopar	219
10.2.3	Yttrande skall kunna avgas angående frågan om annat hyresvillkor än hyran är förenligt med god sed i hyresförhållanden eller eljest är skäligt	221
10.2.4	Hyresnämnden skall kunna besluta om att förlänga hyrestiden om det begärs ett yttrande	222
10.2.5	Medlingsförfarandet.....	227
10.2.6	Ersättningsreglerna	228
11	Möjligheten att få en förhandlingsordning upphävd	235
11.1	Bakgrund.....	235
11.2	Överväganden och förslag.....	239
12	Kostnader och ikraftträdande	245
13	Författningskommentar	249
13.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	249
13.2	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	258
13.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	260
	Särskilda yttranden.....	267

Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiv	273
Bilaga 2	Tilläggsdirektiv	291
Bilaga 3	Antal ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen vid hyresnämnderna	299
Bilaga 4	Ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen som Svea hovrätt har sakprövat 1997-04-01--1999-12-31	301
Bilaga 5	Ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen som har inkommit till Hyresnämnden i Stockholm 1998-01-01--06-30 och 1999-01-01--06-30.....	315
Bilaga 6	Sammanställning över hur Hyresnämnden i Stockholm har avgjort ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen.....	331
Bilaga 7	Utvecklingen av konsumentprisindex och tjänsteprisindex för lokalhyror m.m.....	335

Bilaga 8 Omloppstider m.m. för ärenden angående ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:308) och 54 § hyreslagen	337
Bilaga 9 Yttranden enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder som utredningen har granskat.....	341
Bilaga 10 Lokalmarknadskommitténs yttrande.....	347

Förkortningar m.m.

bet.	Betänkande
BoU	Bostadsutskottet
CU	Civilutskottet
dir.	Direktiv
Ds	Departementsserien
Fi	Finansdepartementet
Hyreslagen	12 kap. jordabalken
Ju	Justitiedepartementet
LU	Lagutskottet
NJA avd. I	Nytt juridiskt arkiv, avdelning I
NJA avd. II	Nytt juridiskt arkiv, avdelning II
Nämndlagen	Lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
prop.	Proposition
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
rskr.	Riksdagsskrivelse
SFS	Svensk Författningssamling
SHR	Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare
SOU	Statens offentliga utredningar

Sammanfattning

Inledning

De delar av utredningens uppdrag som inte har behandlats i utredningens två tidigare delbetänkanden, redovisas i detta slutbetänkande. I betänkandet redovisas sålunda tio separata frågor, nämligen förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall, hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse, hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete, indexreglering av lokalhyra, handikappanpassning av lägenhet, interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad, besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning, interimistiska beslut om ändring av hyran, indirekt besittningsskydd vid lokalhyra samt möjligheten att få en förhandlingsordning upphävd.

Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

De flesta lokalhyresavtal sluts på bestämd tid. Ett lokalhyresavtal som har slutits på bestämd tid kan i princip endast sägas upp till avtalstidens utgång. Det gäller även för det fall hyresgästen skulle avlida under pågående avtalstid.

I utredningens uppdrag har ingått att undersöka behovet av en särskild rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal på grund av hyresgästens dödsfall.

Om hyresgästen skulle avlida kan hans dödsbo vända sig till hyresvärden och begära dennes samtycke till att få överlåta lokalen. Skulle hyresvärden inte svara inom tre veckor från förfrågan eller utan skälig anledning vägra samtycka till en överlåtelse, kan dödsboet säga upp avtalet. Vidare kan dödsboet, om det bedrivs näringsverksamhet i lokalen och näringsverksamheten överläts, vända sig till hyresnämnden och begära tillstånd till att få överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten.

De enkätsvar som lämnats visar att i de flesta fall regleras de frågor som uppkommer i samband med hyresgästens dödsfall på frivillig väg mellan hyresvärden och hyresgästens dödsbo.

Vidare kan konstateras att de flesta försäkringsbolag erbjuder s.k. avbrottsförsäkring som en hyresgäst kan teckna och som ersätter hyra under i normalfallet ett år efter det att arbetsförmåga inträtt eller efter dödsfall.

Något överhängande behov av en möjlighet till förtida uppsägning vid dödsfall kan mot denna bakgrund inte anses föreligga.

Vid bedömning av om möjlighet till förtida uppsägning bör införas måste också följande beaktas.

Reglerna om lokalhyra har tydliga kommersiella inslag. Hyresgästen är bunden av avtalet och kan inte, som vid bostadshyra säga upp avtalet i förtid eller kräva villkorsändring om inte hyresvärden brutit i sina åligganden. En rätt till förtida uppsägning vid dödsfall skulle sålunda helt strida mot principen om avtalsbundenhet.

Den omständigheten att hyresgästen är bunden av avtalet har intresse även ur en annan synvinkel. Det förekommer nämligen att hyresvärdar åtar sig att förse lokaler med exklusiv inredning som är särskilt anpassad för hyresgästen. Hyresvärden garanteras ersättning för inredningen genom att han träffar ett flerårigt hyresavtal som är bindande. En rätt till förtida uppsägning vid dödsfall skulle äventyra hyresvärdens möjlighet att få ersättning för sina investeringar.

Om en rätt till förtida uppsägning skall införas, måste vidare flera komplicerade frågor regleras. Bl.a. måste frågan om en medhyresgästs ställning regleras. Vidare bör enligt utredningens mening uppsägnings-tidens längd sättas i relation till den sammanlagda hyrestiden och hyresvärdens investeringar i lokalen. Frågan om uppsägningstidens längd i det enskilda fallet måste mot denna bakgrund kunna fastställas av hyresnämnd.

En rätt till förtida uppsägning vid dödsfall kommer enligt utredningens mening att få vissa följdverkningar. Bl.a. kan hyresvärdars intresse av att göra investeringar i sina lokaler förväntas minska. Vidare finns risk för att avtalstiderna kommer att förkortas; hyresvärdarna får härigenom bättre förutsättningar att få kontroll över nedlagda investeringar.

Vid en samlad bedömning anser utredningen att behovet av en möjlighet till förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall är ringa och att en lagreglering strider mot grundläggande principer för lokalhyra och dessutom blir komplicerad. Utredningen föreslår därför inte en rätt att vid dödsfall säga upp ett lokalhyresavtal i förtid.

Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse

I hyreslagen föreskrivs att om en bostadslägenhet eller en lokal före tillträdesdagen eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan

användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet. Med att avtalet "förfaller" avses att såväl hyresvärden som hyresgästen befrias från att fullgöra avtalet. Vidare blir hyresvärden ersättningsskyldig om han varit vållande till händelsen eller om han inte utan dröjsmål har meddelat hyresgästen om att lägenheten har förstörts.

I utredningens uppdrag har ingått att se över bestämmelserna om vad som gäller då en lägenhet har förstörts genom en olyckshändelse m.m.

Utredningen har funnit att bestämmelserna om att det krävs vårdslöshet hos hyresvärden för att han skall bli skadeståndsskyldig, överensstämmer med vad som gäller på andra liknande rättsområden. Det finns dessutom ett stort utbud av försäkringar som hyresgästen kan teckna för att skydda sig och sin egendom mot skador som inträffar i lägenheten utan hyresvärdens vållande. Utredningen anser därför att de nuvarande skadeståndsbestämmelserna skall behållas.

Hyresgästernas Riksförbund och Svensk Handel har föreslagit att hyresgästen skall, om hans eller hennes lägenhet eller lokal har förstörts, ges en lagstadgad återflyttningsrätt.

Utredningen har i denna del konstaterat att såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster i allmänhet erbjuds återflyttningsrätt om det uppförs nya lägenheter sedan deras gamla förstörts. Hyresvärdar förefaller också, i den mån de har möjlighet till det, erbjuda hyresgäster antingen evakueringslägenheter fram till dess huset har byggts upp eller permanenta ersättningslägenheter. Bostadshyresgäster får också stöd i olika former från berörda kommuner.

När det gäller lokalupplåtelse måste särskilt uppmärksammas att hyresgästen inte har något direkt besittningsskydd. Sägs hyresavtalet upp, kan hyresgästen inte framtvunga en förlängning av hyresförhållandet utan han har endast rätt till ersättning av hyresvärden. Den rätt till försäkringsersättning som de flesta lokalhyresgäster har om deras lokaler förstörs, kan då ses som en form av substitut för den rätt till ersättning av hyresvärden som de skulle ha haft om värden sagt upp hyresavtalet.

En lagreglerad återflyttningsrätt blir både omfattande och mycket komplicerad. Såväl hyresgästens rätt att flytta tillbaka, som villkoren för upplåtelsen och förfarandet måste regleras. En lagreglering kommer oundvikligt att medföra svåra tillämpningsproblem. Det kan i sin tur leda till att bostadslägenheter och lokaler riskerar att under lång tid stå outhyrda i avvaktan på att det slutligt prövats vilka av de föregående hyresgästerna som har återflyttningsrätt och villkoren för denna rätt. Mot denna bakgrund och med beaktande av att behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt i praktiken har visat sig vara ringa, har utredningen funnit att de principiella skäl som talar för en lagreglerad

återflyttningsrätt måste vika och att det inte bör införas regler om återflyttningsrätt.

Utredningen anser sammanfattningsvis att de nuvarande bestämmelserna om vad som gäller om en lägenhet skadas eller förstörs, bör behållas oförändrade.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Den 1 april 1997 infördes nya bestämmelser om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete (18 d - 18 h §§ hyreslagen). Samtidigt upphävdes bestämmelsen i 55 a § hyreslagen om att man vid en bruksvärdesprövning av hyran för en lägenhet inte skulle beakta vissa förbättringsarbeten som hade utförts i lägenheten.

Den nya ordningen innebär att en hyresvärd får utföra en standardhöjande åtgärd som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller en åtgärd som medför en inte obetydlig ändring av en lägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten, endast om åtgärden har godkänts av den berörda hyresgästen eller, om åtgärden avser de gemensamma delarna av fastigheten, av hyresgästerna i minst hälften av de berörda lägenheterna. Om samtycke inte erhålls, kan hyresvärden ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till åtgärden.

Utredningen skall enligt direktiven utvärdera bestämmelserna om hyresgästinflytande.

Utredningen har inhämtat information från samtliga hyresnämnder och från vissa andra myndigheter samt från ett stort antal organisationer på hyresmarknaden. Utredningen har också gått igenom samtliga ombyggnadsärenden som sakprövats vid Svea hovrätt under perioden den 1 april 1997 - den 31 december 1999 och samtliga ombyggnadsärenden som inkommit till Hyresnämnden i Stockholm under första halvåret 1998 respektive första halvåret 1999.

Utredningens utvärdering visar att hyresgästernas inflytande har stärkts genom de bestämmelser som infördes den 1 april 1997. Det har skett bl.a. genom att hyresgästerna har fått inflytande över fler åtgärder, bl.a. åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten. Inflytandet är numera direkt; hyresgästerna kan alltså förhindra vissa åtgärder. Samrådet mellan hyresvärdar och hyresgäster har också ökat. Antalet uppsägningar som grundas på ombyggnad har dessutom minskat kraftigt.

Det finns dock alltså vissa brister i regelsystemet.

Utredningen har övervägt vissa förändringar. Bl.a. har utredningen övervägt om bestämmelserna om tillståndsprövningen i hyresnämnden bör ändras.

För närvarande föreskrivs att en ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd skall bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs, skall hyresvärdens intresse av åtgärden vägas mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas (ett s.k. objektiva hyresgästintresse). Om det finns särskilda skäl, får även omständighet som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Utredningen har i denna del övervägt två alternativa lösningar. Den ena innebär att hyresvärdens intresse av en viss åtgärd skall vägas mot varje enskild hyresgästs intresse (ett s.k. subjektivt hyresgästintresse) och den andra innebär att hyresvärdens intresse skall vägas mot vad en majoritet av hyresgästerna i huset anser.

Utredningen har funnit att ett upphävande av bestämmelserna om det objektiva hyresgästintresset i och för sig skulle ge enskilda hyresgäster möjlighet att förhindra vissa typer av åtgärder. Någon vetorätt mot alla förbättrings- och ändringsåtgärder kan det dock inte bli fråga om. Mot bakgrund bl.a. av vissa inte oväsentliga nackdelar med ett system med ett subjektivt hyresgästintresse respektive med ett system med majoritetsbeslut bland hyresgästerna i huset, anser utredningen att övervägande skäl talar för att tills vidare behålla de nuvarande bestämmelserna om ett objektiva hyresgästintresse.

Utredningen har vidare övervägt om hyresnämnden bör beakta varsamhetsreglerna i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10) i samband med prövningen om tillstånd skall lämnas. I denna del har utredningen konstaterat att hyresnämnden kan vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att en förbättrings- eller ändringsåtgärd genomförs, väga in huruvida åtgärden är förenlig med bestämmelserna om varsamhet i 3 kap. plan- och bygglagen. Särskilda bestämmelser om att hyresnämnden skall pröva om åtgärden innefattar varsamhet föreslås inte. Däremot föreslår utredningen att om det i ett ärende angående tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd eller i ett ärende angående upprustningsföreläggande uppkommer fråga om en åtgärd är förenlig med varsamhetsreglerna i 3 kap. plan- och bygglagen, skall hyresnämnden underrätta byggnadsnämnden om åtgärden.

Om det anses finnas behov av en skärpning av lagstiftningen för att ombyggnader skall genomföras mer varsamt bör enligt utredningens mening i första hand reglerna i plan- och bygglagen och hyressättningsreglerna ändras.

När det gäller bestämmelserna om formerna för hyresgästinflytandet, föreslår utredningen bl.a. att tidigaste tidpunkt vid vilken en ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd skall kunna

ges in till hyresnämnden ändras från en till två månader efter det att skriftligt meddelande om åtgärden lämnats till hyresgästen.

Slutligen föreslår utredningen att det skall införas möjlighet för hyresnämnden att förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd som kan antas påbörjas utan godkännande av hyresgäst eller tillstånd av hyresnämnd. Åtgärden behöver alltså inte, som enligt de nuvarande bestämmelserna, ha påbörjats. Utredningen föreslår också att om en hyresvärd har utfört en åtgärd utan godkännande eller tillstånd, skall åtgärden inte beaktas vid prövning av hyran, om det inte har förflutit fem år sedan åtgärden slutfördes eller lägenheten upplåtits till annan hyresgäst än den som skulle ha godkänt åtgärden.

I utredningens uppdrag har också ingått att se över reglerna om uppsägning av hyresavtal vid ombyggnad respektive om upprustningsföreläggande. Utredningen föreslår i dessa delar inte någon ändring.

Indexreglering av lokalhyra

Enligt 19 § tredje stycket hyreslagen skall hyran för lokaler vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Från huvudregeln att hyran skall vara till beloppet bestämd medges undantag för förbehåll om s.k. omsättningshyra, s.k. förhandlingsklausul och annan beräkningsgrund.

Hyran får bestämmas enligt annan beräkningsgrund om hyresavtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år. Före den 1 januari 1989 gällde att annan beräkningsgrund fick tillämpas om avtalet var träffat på bestämd tid och hyrestiden var mer än ett år.

I utredningens uppdrag har ingått att se över förutsättningarna för att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund.

Den kartläggning som utredningen har gjort visar att hyran för lokaler i allmänhet bestäms enligt annan beräkningsgrund; de allra flesta lokalhyresavtal sluts på bestämd tid om tre eller fem år och hyran följer utvecklingen av konsumentprisindex. Kartläggningen visar också att hyrestiderna rent generellt förlängdes efter lagändringen den 1 januari 1989 från två till tre år.

Utredningen har funnit att det finns ett tydligt behov av att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund. Ett förbud mot rörlig hyra kan dessutom antas komma att kringgås genom s.k. trappor, t.ex. att hyran skall höjas med viss procentsats per år. Möjligheten att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund bör därför finnas kvar.

När det gäller frågan om i vilka typer av avtal som förbehåll om annan beräkningsgrund skall få förekomma, har utredningen konstaterat att behovet av att indexreglera hyra för korttidsavtal inte kan anses vara särskilt stort. Vidare har utredningen konstaterat att endast ett fåtal hyresgäster, främst de med nystartade verksamheter, önskar att det

skall finnas möjlighet att indexreglera korttidsavtal samt att hyresgäster i allmänhet föredrar längre avtalstider framför kortare avtalstider. Ett upphävande av förbudet mot att indexreglera avtal som inte är slutna på bestämd tid och med hyrestid på minst tre år, kan dessutom förväntas leda till kortare avtalstider. Utredningen anser mot denna bakgrund att de nuvarande bestämmelserna om annan beräkningsgrund skall behållas.

Handikappanpassning av lägenhet

1989 års handikapputredning föreslog i sitt slutbetänkande, Ett samhälle för alla (SOU 1992:52), att funktionshindrade hyresgäster skulle ges rätt att anpassa sin bostad. Utredningen förordade att hyreslagen skulle kompletteras med en paragraf som innebar att hyresgäster hade rätt att utföra sådana åtgärder i sin lägenhet och i de gemensamma delarna av fastigheten för vilka det kunde lämnas statskommunalt bostadsanpassningsbidrag.

Denna utredning har haft som uppdrag att ta ställning till om hyreslagen skall kompletteras med en sådan bestämmelse som 1989 års handikapputredning föreslog.

Utredningen har genom de enkätsvar som lämnats från handikapporganisationer och berörda myndigheter konstaterat att det är mycket ovanligt att hyresvärdar nekar funktionshindrade hyresgäster att utföra sådana åtgärder som det kan lämnas bostadsanpassningsbidrag för. Behovet av den aktualiserade lagstiftningen kan mot denna bakgrund inte anses särskilt stort.

Vidare har utredningen konstaterat att det ur principiell synvinkel framstår som tveksamt att en hyresgäst mot hyresvärdens vilja skall få bygga om lägenhet eller gemensam del av fastigheten. En bostadsanpassningsåtgärd kan nämligen vara mycket ingripande och t.ex. beröra planlösning. Åtgärden kan också stå i strid med övriga hyresgästers i huset intressen. En lagstiftning av det aktuella slaget kommer dessutom i konflikt med lagstiftningen om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete (18 d - 18 h §§ hyreslagen) och kan, om den inte omgärdas av vissa kompletterande regler, kringgås.

Utredningen befarar också att en bestämmelse av aktualiserat slag kan försvåra för personer med funktionshinder att hävda sig på hyresmarknaden; det finns risk att hyresvärdar blir mindre benägna att hyra ut sina lägenheter till sådana hyresgäster eftersom fastigheten kan bli ombyggd i strid med hyresvärdens önskemål.

Utredningen anser mot bakgrund av det anförda att det inte bör införas en sådan regel som 1989 års handikapputredning föreslog.

Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad

Om en hyresgäst gör sig skyldig till, något förenklat, ett väsentligt avtalsbrott anses hyresrätten förverkad. Hyresvärden kan då säga upp avtalet till upphörande. Såväl hyresrätten till en bostadslägenhet som till en lokal kan bli förverkad.

Om hyresrätten till bostadslägenhet eller lokal är förverkad och hyresvärden säger upp avtalet till omedelbart upphörande, kan frågan om hyresrätten är förverkad prövas vid allmän domstol. Skulle hyresvärden i stället säga upp hyresavtalet med uppsägningstid och det är fråga om en bostadslägenhet, kan frågan om hyresrätten är förverkad prövas vid hyresnämnd.

För en förverkandevist vid domstol respektive en förlängningstvist vid hyresnämnd gäller delvis samma regler. Såväl domstol som hyresnämnd kan t.ex. ålägga hyresgästen att flytta. Ett sådant beslut kan, om hyresgästen inte rättar sig efter det, verkställas av kronofogdemyndighet.

Det finns samtidigt vissa skillnader mellan regelsystemen. Har hyresavtalet sagts upp till omedelbart upphörande, kan tingsrätt enligt bestämmelserna i rättegångsbalken om säkerhetsåtgärd, förordna att hyresgästen skall flytta omedelbart trots att tingsrätt inte prövat tvisten. Skulle tingsrätten finna att hyresrätten är förverkad, kan tingsrätten förordna att domen får verkställas även om den inte har vunnit laga kraft. Domen kan då verkställas av kronofogdemyndigheten, även om den skulle överklagas. Har hyresavtalet sagts upp med uppsägningstid och frågan om förlängning hänskjutits till hyresnämnd, har hyresgästen däremot alltid rätt att bo kvar tills förlängningsfrågan är slutligt avgjord. Det gäller även för det fall hyresnämnden ålagt hyresgästen att flytta vid hyrestidens utgång och hyresgästen skulle överklaga beslutet men överklagandet prövas först efter hyrestidens utgång.

Utredningen skall enligt direktiven ta ställning till om möjligheten att vid förverkande snabbt besluta om avflyttning är tillräckliga och, om så inte befinns vara fallet, föreslå regler som är omedelbart anpassade för hyresmålen.

Utredningens genomgång har visat att hyresvärdar väljer vid förverkandesituationer som berör bostäder inte sällan att säga upp hyresavtalet med uppsägningstid och hänskjuta frågan om avtalet skall förlängas till hyresnämnd för prövning. Det beror bl.a. på att det anses att hyresnämnderna handlägger sina förlängningsärenden snabbare än tingsrätterna handlägger sina förverkandemål. Utredningens genomgång har vidare visat att det förekommer att hyresgäster vid förlängningstvister förhalar förfarandet genom grundlösa överklaganden. De tillskansar sig därigenom rätt att bo kvar under en inte obetydlig tid efter hyrestidens utgång. I några fall som utredningen tagit del av har det

skett samtidigt som hyresgästen har fortsatt att på ett fullständigt oacceptabelt sätt störa övriga hyresgäster i huset. Utredningen anser att detta är otillfredsställande och föreslår därför att det införs möjlighet för hyresnämnd att i en förlängningstvist, som grundas på att hyresrätten är förverkad, förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta får verkställas även om beslutet skulle överklagas. Motsvarande möjlighet finns, som nämnts, redan vid förverkandetvist som handläggs vid domstol.

När det gäller förverkandetvister som handläggs vid domstol, anser utredningen att det inte finns skäl att föreslå, utöver de nu gällande bestämmelserna, nya bestämmelser om avflyttning.

Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning

Med blockuthyrning avses att en hyresgäst hyr flera lägenheter av en hyresvärd i syfte att hyra ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen kan t.ex. vara ett företag som hyr ut till sina anställda eller en studentstiftelse som hyr ut till studenter.

En hyresgäst som i andra hand hyr en bostadslägenhet - t.ex. av ett företag som hyr lägenheten genom ett s.k. blockhyresavtal - har inte samma besittningsskydd som en hyresgäst som hyr direkt av fastighetsägaren. Under de två första åren saknar nämligen en andrahandshyresgäst besittningsskydd (se 45 § första stycket 1 hyreslagen).

Utredningen har funnit att övervägande skäl talar för att besittningsskyddet bör stärkas vid upplåtelse i andra hand av lägenhet som omfattas av ett blockhyresavtal. Utredningen föreslår att en hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd, som i sin tur hyrt lägenheten tillsammans med minst ytterligare två lägenheter för att hyra ut dem i andra hand, skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet.

Interimistiska beslut om ändring av hyran

Hyresnämnden kan i ett ärende om ändring av hyresvillkor, t.ex. om hyreshöjning, inte förordna interimistiskt om ändring av villkoren. Hyresnämnden måste i stället pröva ärendet i dess helhet - vilket kan innefatta både förhandling och besiktning - innan den kan fatta beslut om hyresvillkoren.

Ett beslut om villkorsändring är verkställbart när det har vunnit laga kraft. Hyresnämnden kan dock, om det finns särskilda skäl, förordna att det får verkställas genast (se 25 § tredje stycket hyresförhandlingslagen [1978:708] jämförd med 55 c § fjärde stycket hyreslagen).

I utredningens uppdrag har ingått att överväga om det finns behov av en ordning med interimistiska beslut eller liknande under handläggningen av ärenden om hyresvillkor.

Utredningen har konstaterat att hyressättningstvister i allmänhet handläggs förhållandevis snabbt och effektivt. Bestämmelsen om förenklad handläggning av s.k. massärenden (se 9 § tredje stycket nämndlagen), som innebär att hyresnämnden kan om den samtidigt handlägger ett stort antal tvister mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster pröva vissa typfall och avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, har medfört att hanteringen av större hyressättningstvister förenklats. Strandar hyresförhandlingar mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enas nämligen ofta parterna om att vissa lägenheter skall prövas av hyresnämnd som s.k. typfall. Sedan hyresnämnden prövat de utvalda typfallen tecknar parterna nya förhandlingsöverenskommelser för samtliga lägenheter i enlighet med hyresnämndens beslut.

Vidare har utredningen konstaterat att hyresgästorganisationerna brukar, om hyresförhandlingarna strandar, rekommendera hyresgästerna att betala hyra á conto med belopp som motsvarar vad organisationerna har medgett vid hyresförhandlingarna. Detta är till fördel för både hyresgäster och hyresvärdar. Hyresgäster undviker därigenom retroaktiva hyreshöjningar och hyresvärdars likviditet försämras inte. Skulle hyresnämnden vid prövning av de utvalda s.k. pilotfallen besluta om högre hyra och beslutet överklagas, rekommenderas samtliga hyresgäster, i avvaktan på prövning av pilotärendena i hovrätten, att betala hyra motsvarande hyresnämndens beslut.

Tillfrågade organisationer och hyresnämnder har inte heller gjort gällande att det finns något direkt överhängande behov av interimistiska beslut. Det är i princip endast SABO som anser att en regel om interimistiska beslut bör införas.

Utredningen gör vidare bedömningen att det finns en uppenbar risk för att en regel om interimistiska beslut kan komma att försena det slutliga avgörandet av många hyresvillkorstvister.

Utredningen har mot bakgrund av det anförda funnit att övervägande skäl talar för att interimistiska beslut eller liknande under handläggningen av ärenden om hyresvillkor enligt 24 § förhandlingslagen eller 54 § hyreslagen inte bör införas.

Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra

I 57 § hyreslagen finns huvudprinciperna för det s.k. indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster. Utgångspunkten är att hyresförhållandet upphör om hyresvärden har sagt upp avtalet till hyrestidens

utgång och parterna inte senare kommer överens om förlängning. Om hyresvärden säger upp avtalet och som villkor för förlängning kräver hyresvillkor som inte är skäliga, exempelvis en hyra som inte är skälig, blir hyresvärden emellertid skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresavtalets upplösning. Detsamma gäller om hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet.

Vid prövningen av om en begärd hyra är skälig tillämpas bestämmelserna i 57 a § första stycket hyreslagen. Enligt dessa skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas ha på den öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall man främst beakta hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. I förarbetena till bestämmelserna anges att hyran i första hand skall fastställas genom en jämförelse med hyrorna för lokaler som är i grova drag jämförbara.

Enligt 12 a § nämndlagen kan hyresnämnden i samband med medling avge yttrande om marknadshyran.

Utredaren skall enligt direktiven undersöka hur hyresnämndernas prövning enligt 57 a § första stycket hyreslagen går till. Utredaren skall också undersöka om det finns anledning att föreslå någon ändring i reglerna om storleken av den ersättning som skall utgå i fall av obefogad förlängningsvägran enligt 58 b § hyreslagen.

Utredningens genomgång av yttranden enligt 12 a § nämndlagen har visat att ytterst få yttranden har baserats på en sådan jämförelseprövning med hyrorna för närmast jämförliga lokaler på orten som enligt förarbetena till hyreslagen utgör huvudregel vid bestämning av marknadshyran. I stället baseras yttrandena på skälighetsbedömningar. Genomgången har vidare visat att hyresnämnderna uppställer mycket höga krav på likvärdighet för att en lokal skall anses vara i grova drag jämförbar med prövningslokalen och alltså kunna ligga till grund för en jämförelseprövning. Det finns också vissa skillnader mellan hyresnämnderna i fråga om hur höga krav på likvärdighet som krävs.

Utredningen förordar att den nuvarande bestämmelsen om att marknadshyra skall utgöra norm vid bedömning av om en krävd hyra skall anses skälig behålls. Vidare förordar utredningen att bestämmelsen om att, när marknadshyran bestäms, främst hyran för närmast jämförliga lokaler på orten skall beaktas behålls. Däremot anser utredningen att hyresnämnderna vid avgivande av yttrande om marknadshyran rent generellt bör sänka sina krav på likvärdighet vid bedömningen om lokaler är i grova drag jämförbara med varandra.

Utredningens genomgång har vidare visat att hyresnämnderna inte sällan hänvisar till sin allmänna kännedom om hyresläget på orten när de bestämmer hyran. Nämnderna redovisar däremot inte vad deras allmänna kännedom om hyresförhållandena består av.

Ett yttrande skall enligt förarbetena till hyreslagen grundas på den utredning som parterna åberopar. Nämnden får själv tillföra ärendet jämförelsematerial om det åberopade materialet är bristfälligt eller uppenbart missvisande. Parterna måste dock få del av materialet och beredas tillfälle att yttra sig över det.

För att det inte skall råda någon osäkerhet om vad ett yttrande grundas på för material föreslår utredningen att det införs en särskild bestämmelse om att ett yttrande skall grundas på utredningen i ärendet. Tillför nämnden ärendet eget material, måste alltså parterna få del av materialet.

Utredningen föreslår vidare att hyresnämnden skall kunna avge yttrande angående om annat hyresvillkor än själva hyran är skäligt och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden. Ett sådant yttrande föreslås, liksom ett yttrande om marknadshyran, ha presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist.

Den genomgång som utredningen har gjort visar att en stor andel av yttrandena har avgetts under mycket stor tidspress. Det beror på att parterna brukar begära yttrande när det endast återstår kort tid av hyrestiden och att ett yttrande inte anses kunna avgas efter hyrestidens utgång. Tidspressen har lett till att kvalitén på yttrandena ibland har blivit eftersatt. Dessutom har i vissa ärenden praktisk möjlighet att avge något yttrande helt saknats. Utredningen föreslår bl.a. mot bakgrund härav att hyresnämnden skall få möjlighet att i samband med att yttrande begärs, på yrkande av part, besluta om att förlänga hyrestiden med högst tre månader. Beslutas om förlängning av hyrestiden, kan hyresnämnden avge yttrande även under den förlängda hyrestiden.

Slutligen föreslår utredningen att begränsningen av hyresgästens minimiersättning i fall av obefogad förlängningsvägran till fyra basbelopp skall tas bort. En hyresgäst skall alltid ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen.

Möjligheten att få en förhandlingsordning upphävd

Den enda möjlighet som finns för att få en förhandlingsordning att upphöra att gälla, om inte någon av parterna säger upp den, är att hyresnämnden i samband med tvist mellan hyresvärd och hyresgäst om införande eller slopande av förhandlingsklausul förordnar att den inte längre skall gälla. Samtliga de hyresgäster som önskar bli företrädare av en annan organisation än den som omfattas av den gällande förhandlingsordningen, kan emellertid ha fått sina förhandlingsklausuler upphävd. Det saknas då helt möjlighet till prövning av förhandlingsordningens bestånd, om inte någon av hyresgästerna först

begär att det skall införas en ny förhandlingsklausul i hans eller hennes hyresavtal.

Utredningen anser i enlighet med riktlinjerna i direktiven att det bör införas en möjlighet att få till stånd en prövning av en förhandlingsordnings bestånd utan samband med tvist om förhandlingsklausul. Eftersom syftet med bestämmelsen bör vara detsamma som med den nuvarande bestämmelsen, dvs. att få den gällande förhandlingsordningen upphävd till förmån för en ny förhandlingsordning med en annan hyresgästorganisation (se prop. 1996/97:30 s. 84 och prop. 1977/78:175 s. 152 f.), bör den hyresgästorganisation som hyresgästerna vill skall företräda dem vara sökande i ärendet. Motparter bör vara hyresvärden och den hyresgästorganisation som omfattas av den gällande förhandlingsordningen. En enskild hyresgäst kan inte anses berörd och bör inte inta partsställning.

Möjligheten att upphäva en förhandlingsordning i samband med en tvist om förhandlingsklausul bör avskaffas.

Förslaget kommer enligt utredningens bedömning att förbättra hyresgästernas möjlighet att få en förhandlingsordning upphävd till förmån för en ny förhandlingsordning med en annan hyresgästorganisation.

Ikraftträdande

Utredningen förordar att samtliga nya bestämmelser som föreslås, skall träda i kraft den 1 juli 2001.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 12 kap. 18 d, 18 e, 18 h, 45, 50, 55, 57 a, 58 b och 70 §§ skall
ha följande lydelse,
dels att det i 12 kap. skall införas två nya paragrafer, 55 a och 58 c
§§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 d §

En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i
andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en
inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en
bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall
få vidtas krävs det att de har
godkänts av de berörda bostads-
hyresgästerna eller att hyres-
nämnden har lämnat tillstånd till
åtgärderna. Om åtgärderna
avser de gemensamma delarna
av fastigheten, krävs det att de
har godkänts av hyresgästerna i
minst hälften av de berörda
bostadslägenheterna eller att
hyresnämnden har lämnat till-
stånd till åtgärderna. God-
kännande eller tillstånd behövs
inte, om åtgärderna vidtas för att
en bostadslägenhet skall uppnå
lägsta godtagbara standard enligt
18 a § sjätte och sjunde
styckena.

För att sådana åtgärder skall
få vidtas krävs det att de har
godkänts av de berörda bostads-
hyresgästerna eller att hyres-
nämnden har lämnat tillstånd till
åtgärderna. Om åtgärderna
avser de gemensamma delarna
av fastigheten, krävs det att de
har godkänts av hyresgästerna i
mer än hälften av de berörda
bostadslägenheterna eller att
hyresnämnden har lämnat till-
stånd till åtgärderna. God-
kännande eller tillstånd behövs
inte, om åtgärderna vidtas för att
en bostadslägenhet skall uppnå
lägsta godtagbara standard enligt
18 a § sjätte och sjunde
styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än markägaren. Med hyresgäst avses i 18 d - h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

18 e §

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, skall han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast *en månad* efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast *två månader* efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Bestämmelsen i 16 § femte stycket tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts.

18 h §

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas utan godkännande eller tillstånd, skall hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas *eller kan antas påbörjas* utan godkännande eller tillstånd, skall hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst.

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

Bestämmelserna i 16 § fjärde - sjätte styckena tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts.

45 §

Bestämmelserna i 46-52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om hyresavtalet är träffat med en hyresvärd som i sin tur har hyrt lägenheten tillsammans med minst ytterligare två lägenheter för att hyra ut dem i andra hand.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

50 §

Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu *ej* avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. *För den tid som hyresgästen sålunda bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.*

Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu *inte* avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord.

Om det har förordnats att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft, får hyresgästen dock endast bo kvar till den tidpunkt då

lägenheten enligt beslutet skall lämnas.

För den tid som hyresgästen enligt första eller andra stycket bor kvar i lägenheten, skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

55 §

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 b § iakttas. Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen utan hinder av bestämmelserna i första - tredje styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller femte stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 a §

Vid prövning av hyran skall inte beaktas sådan förbättrings- eller ändringsåtgärd enligt 18 d §

som utförts i lägenheten eller i de gemensamma delarna av fastigheten utan godkännande eller tillstånd.

Första stycket gäller inte om lägenheten är upplåten till någon annan hyresgäst än den

1. som skulle ha godkänt åtgärden, eller

2. som har övertagit hyresrätten enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket från den som skulle ha godkänt åtgärden.

Första stycket gäller inte heller om det vid tidpunkten för ändring av hyran har förflutit mer än fem år sedan åtgärden slutfördes.

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,

2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

58 b §

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde

stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, *dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring.*

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

58 c §

Begärs yttrande enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, får hyresnämnden på ansökan av någon av parterna, besluta om skälig förlängning av hyrestiden, dock med högst tre månader från den avtalade hyrestidens utgång. Ansökan om förlängning skall ha kommit in till hyresnämnden före den avtalade hyrestidens utgång.

Beslutas om förlängning skall hyresnämnden, senast i samband med att medlingsärendet avskrivs, fastställa skäliga hyresvillkor för den tid som beslutet avser.

70 §

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a-f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36,

37, 49, 52, 54, 55 d, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45, 56, 58 c eller 59 § får inte överklagas.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 18 d, 18 e, 18 h, 55 och 55 a §§ gäller inte i fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet. I fråga om sådana åtgärder gäller fortfarande äldre bestämmelser.
3. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.
4. De nya bestämmelserna i 12 kap. 50, 57 a, 58 b, 58 c och 70 §§ gäller inte i fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet. I fråga om sådana hyresavtal gäller fortfarande äldre bestämmelser.

2 Förslag till Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 3 a § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden *i en tvist som avses i 2 § andra stycket* förordna att en förhandlingsordning inte *vidare* skall gälla för *huset eller husen som det är fråga om*.

Föreslagen lydelse

3 a §

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden *på ansökan av en organisation av hyresgäster* förordna att en förhandlingsordning inte *längre* skall gälla för *ett eller flera hus*.

I ärendet är hyresvärd och, i förekommande fall, organisation av fastighetsägare samt hyresgästorganisation med vilka förhandlingsordningen gäller sökandens motparter.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
2. I fråga om tvist enligt 2 § andra stycket som hänskjutits till hyresnämnd före ikraftträdandet, gäller 3 a § i sin äldre lydelse.

3 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 12 a, 13 a, 16, 17 och 22 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d § *förlängning av hyrestiden* enligt 12 kap. 58 c §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22-24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. Pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d-f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

12 a §

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 eller 3 jordabalken.

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen, *om huruvida de hyresvillkor som hyresvärden i övrigt kräver för förlängning är skäligen och överensstämmer med god sed i hyresförhållande enligt 12 kap. 57 § första stycket 5 jordabalken* eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 eller 3 jordabalken.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

Ett yttrande skall grundas på utredningen i ärendet.

13 a §

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.

Upphör hyresavtalet att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, efter yrkande av hyresvärden och när det finns skäl till det, förordna att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. När det finns anledning, skall hyresnämnden därvid föreskriva att hyresvärden skall ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att utge om beslutet ändras.

16 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, sökandens yrkande och grunderna för detta samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e § eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. Ansökan enligt 12 kap. 18 a - c §§, 18 e § och 18 h § jordabalken skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra - femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaror från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Uppkommer i ett ärende enligt 12 kap. 18 a-c §§, 18 d-f §§ eller 18 h § jordabalken fråga om en åtgärd är förenlig med varsamhetsreglerna i 3 kap. 10-13 §§ plan- och bygglagen (1987:10), skall hyresnämnden underrätta byggnadsnämnd i den kommun där fastigheten är belägen om åtgärden.

17 §

Om det finns anledning, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som har ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Om det begärs prövning av en fråga som avses i 3 a § hyresförhandlingslagen, inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

22 §

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§ eller tillstånd enligt 12 kap. 18 d-f §§, 23 § andra stycket, 34-37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§ eller tillstånd enligt 12 kap. 18 d-f §§, 23 § andra stycket, 34-37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller *förlängning av hyrestiden enligt 12 kap. 58 c § jordabalken* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.
 2. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet, gäller 4, 12 a, 13 a och 22 §§ i sina äldre lydelse.
 3. I fråga om tvist enligt 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen som hänskjutits till hyresnämnd före ikraftträdandet, gäller 17 § i sin äldre lydelse.

1 Utredningsuppdraget

Regeringen beslutade den 21 augusti 1997 om direktiv för utredningen (dir. 1997:97). Enligt direktiven skall utredaren göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål.

Den 11 mars 1999 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv (dir. 1999:16). I dessa anges att utredningens uppdrag utökas och att utredningen skall behandla en fråga (förhandlingsersättning till hyresgästorganisation) med förtur.

I delbetänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15), som överlämnades till regeringen den 23 februari 1999, redovisade utredaren den första etappen av uppdraget.

Den 12 juli 1999 överlämnade utredaren sitt andra delbetänkande, Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation (SOU 1999:81).

I detta betänkande, som är ett slutbetänkande, redovisas de återstående frågor som ingått i utredningens uppdrag avseende översynen av hyreslagstiftningen.

I direktiven anges att utredningen vid översynen av hyreslagstiftningen skall behandla följande frågor; förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall, hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse, hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete, indexreglering av lokalhyra, handikappanpassning av lägenhet, interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad, besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning, interimistiska beslut om ändring av hyran, indirekt besittningsskydd vid lokalhyra samt möjligheten att få en förhandlingsordning upphävd. För vissa av frågorna anges i direktiven särskilda riktlinjer för inriktningen på utredningens arbete.

Utredningsarbetet har i denna del bl.a. bestått i studier av gällande lagstiftning och praxis. Vidare har äldre betänkanden, remissyttranden och propositioner som berört frågorna uppmärksammats. Skrivelser som legat till grund för direktiven har också gått igenom. Några skrivelser som getts in till Justitiedepartementet och som har överlämnats till utredningen har också beaktats.

Utredningen har inhämtat statistik från Domstolsverket och Statistiska centralbyrån. Utredningen har också upprättat särskilda sammanställningar över Svea hovrätts och hyresnämndernas avgöranden av ärenden angående tillstånd till förbättrings- och ändringsarbete och sammanställningar över hur dessa ärenden handlagts vid Hyresnämnden i Stockholm. Vidare har utredningen granskat samtliga yttranden enligt 12 a § nämndlagen som landets hyresnämnder avgett år 1999.

Ett stort antal organisationer, företag och myndigheter har besvarat flera olika enkäter som utredningen har upprättat. Utredningen har också låtit Lokalmarknadskommittén, som är en av Sveriges Fastighetsägareförbund, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare gemensamt bildad kommitté, särskilt behandla en av frågorna (skälig hyra vid lokalhyra).

Utredningen har sammanträtt i denna del av uppdraget vid elva tillfällen.

Samråd har ägt rum med Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10), Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet (Fi 1999:05) och Utredningen om allmännyttiga bostadsföretag och bostadssocial utveckling (Fi 2000:01).

I betänkandet redovisas varje fråga som ingått i uppdraget i separata kapitel (kap. 2-11). Kapitlen innehåller beskrivning av utredningens uppdrag, gällande rätt, statistik, enkätsvar, överväganden och förslag m.m. Betänkandet innehåller också författningsförslag, en redovisning av förslagens ekonomiska konsekvenser (kap. 12) och en författningskommentar (kap. 13). Utredningens direktiv har bifogats som bilagor (bilaga 1-2). Statistik och sammanställningar över ärenden angående tillstånd till förbättrings- och ändringsarbete som hyresnämnderna respektive Svea hovrätt handlagt har bifogats som bilagor (bilaga 3-6). Utvecklingen hos konsumentprisindex och tjänsteprisindex för lokalhyror har likaså tagits med som bilaga (bilaga 7). Statistik om omloppstider för vissa hyressättningstvister och förteckning över yttranden enligt 12 a § nämndlagen som utredningen granskat har bifogats (bilaga 8-9). Slutligen har Lokalmarknadskommitténs yttrande angående bestämmelserna om skälig hyra vid lokalupplåtelse tagits med som en bilaga (bilaga 10).

2 Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

2.1 Bakgrund

2.1.1 Utredningens uppdrag

De flesta lokalhyresavtal sluts på bestämd tid om tre eller fem år. Ett sådant avtal kan i princip endast sägas upp till avtalstidens utgång. Det gäller även för det fall hyresgästen skulle avlida under pågående avtalstid.

Enligt direktiven skall utredningen undersöka behovet av en särskild regel om rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal på grund av hyresgästens dödsfall. Om ett sådant behov konstateras, skall utredningen lämna förslag till ny reglering (dir. 1997:97 s. 7 och 19).

2.1.2 Hyreslagens bestämmelser

Uppsägning av hyresavtal

Ett hyresavtal löper på antingen obestämd tid eller bestämd tid.

Enligt 3 § hyreslagen skall ett hyresavtal som är slutet på *obestämd tid* alltid sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägningstiden är - om inte längre uppsägningstid har avtalats - tre månader för bostäder och nio månader för lokaler (se 4 § första stycket hyreslagen).

Avtal som är slutna på *bestämd tid* upphör att gälla vid avtalstidens slut om inte annat har avtalats (se 3 § hyreslagen). Uppsägning behövs emellertid alltid om hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd (*hyresförhållandet* avser den sammanlagda tid som hyresgästen disponerat lägenheten). Uppsägningstiden varierar beroende på hyrestid och om det rör sig om bostadslägenhet eller lokal (*hyrestid* avser den i avtalet angivna avtalstiden). Den kortaste uppsägningstiden uppgår till en dag om hyrestiden är längst två veckor. Uppsägningstiden är vidare en vecka om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader, tre månader om hyrestiden är längre än tre månader och det

är fråga om bostadslägenhet, tre månader om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal samt nio månader om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal. Längre uppsägningstid kan avtalas (se 4 § andra stycket hyreslagen).

Av regeln att hyreslagen är tvingande till hyresgästens förmån följer att skulle kortare uppsägningstid ha avtalats än som anges i 4 §, gäller överenskommelsen för hyresgästen när denne vill säga upp, men inte för hyresvärden när denne vill säga upp (se 1 § femte stycket hyreslagen).

Sker inte uppsägning av ett avtal som är slutet på bestämd tid kommer avtalet, om inte annat har avtalats, att förlängas på obestämd tid. Parterna kan sålunda avtala om att verkan av utebliven uppsägning skall vara att avtalet förlängs på bestämd tid.

En särskild regel om uppsägning gäller vid hyra av bostadslägenhet. Hyresgästen har då alltid rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla tre månader från uppsägningen (se 5 § första stycket hyreslagen).

Den 1 januari 1969 infördes även en särskild regel om uppsägning av bostadshyresavtal om hyresgästen avlidit. Enligt denna får dödsboet inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskiftet som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar eller sambor gemensamt och avlider den ene av dem, tillkommer denna rätt dödsboet och efterlevande maken eller sambon i förening (se 5 § andra stycket hyreslagen, regeln om sambor tillkom den 1 januari 1988). Bakgrunden till ändringen var att de ordinarie uppsägningstiderna ansågs kunna medföra olägenheter för hyresgästens dödsbo i vissa fall (se prop. 1968:91 bilag A s. 205, SOU 1981:77 s. 239 samt prop. 1983/84:137 s. 221-222 och 229).

Det finns slutligen bestämmelser om att ett hyresavtal, som sägs upp, i vissa situationer upphör genast att gälla eller upphör efter uppsägningstidens utgång. Av 6 § första stycket hyreslagen framgår att ett hyresavtal upphör genast att gälla om hyresgästen säger upp avtalet till följd av vissa allvarigare brister i lägenheten. Samma sak gäller om hyresvärden säger upp avtalet på grund av att hyresrätten är förverkad. Enligt andra stycket i samma lagrum har en part rätt att efter uppsägningstid frånträda avtal om det sägs upp till följd av att av hyresgäst ställd säkerhet försämrats, hyresgästen försatts i konkurs (se nedan) eller hyresvärden vägrar utan skälig anledning samtycka till överlåtelse av hyresrätten eller inte lämnar besked inom tre veckor efter det att samtycke till överlåtelse begärdes. Med stöd av bestämmelserna i 6 § kan sålunda även ett tidsbestämd lokalhyresavtal upphöra att gälla före den avtalade hyrestidens utgång.

Konkursbos uppsägningsrätt

Om hyresgästen försätts i konkurs, har konkursboet rätt att frånträda ett hyresavtal genom att säga upp det.

Vid uppsägning som görs av konkursboet finns, som nämnts, regler om uppsägning i 6 § andra stycket hyreslagen. Enligt dessa upphör t.ex. ett tidsbestämt lokalhyresavtal på tre eller fem år att gälla nio månader från uppsägningen. Sker uppsägningen innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet genast att gälla. Ett konkursbo kan sålunda bryta ett flerårigt tidsbestämt avtal i förtid.

Sägs ett avtal upp av ett konkursbo, har hyresvärden rätt till ersättning för skada (se 31 § fjärde stycket hyreslagen). Den skada som närmast kan bli aktuell är den hyresförlust hyresvärden lider när hyresavtalet upphör i förtid och hyresvärden inte genast lyckas att hitta annan hyresgäst eller han inte kan få uthyrt till den tidigare gällande hyran.

En fordran på grund av ett hyresavtal hos en hyresgäst som driver näringsverksamhet är förenad med förmånsrätt. Förmånsrätten gäller dock inte för större belopp än som svarar mot tre månaders hyra (se 5 § förmånsrättslagen [1970:979], Förmånsrättskommittén har föreslagit att förmånsrätten för hyra slopas helt [SOU 1999:1]).

Överlåtelse av lokal

Huvudregeln är att hyresgästen inte får överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke (se 32 § första stycket hyreslagen).

Om hyresgästen begär att få överlåta hyresrätten och hyresvärden vägrar utan skäligen anledning samtycka till detta eller inte lämnar besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp avtalet (se 32 § andra stycket hyreslagen). Är lokalhyresavtal träffat på bestämd tid om tre eller fem år får det sägas upp med nio månaders uppsägningstid.

En lokalhyresgäst som tecknat ett långtidsavtal och som inte kan driva verksamheten vidare kan sålunda, om värden vägrar att gå med på en överlåtelse, bli befriad från att fullgöra hyresavtalet. Värdet på hans rörelse kan givetvis därigenom minska.

En lokalhyresgäst har vidare vissa möjligheter att utverka särskilt tillstånd till överlåtelse av en hyresrätt. Enligt 36 § hyreslagen får nämligen, den som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig att

hyresrätten överläts. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

För att tillstånd skall lämnas fordras alltså att värden inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Särskild vikt skall enligt motiven tillmätas efterträdarens möjlighet att betala hyran (se prop. 1968:91 bilag B s. 222-223).

Om hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl. I ett ärende som Bostadsdomstolen prövat (BD 240/1987) ansågs synnerliga skäl föreligga då hyresgästen på grund av sjukdom var förhindrad att fortsätta att driva rörelse i lokalen. Enligt ett läkarintyg hade hyresgästen varit intagen på psykiatrisk akutmottagning för ångestbesvär och sömnsvårigheter samt hade skrivits ut med planerad uppföljning på psykiatrisk mottagning.

Om en hyresgäst avlider och dödsboet vill överlåta hyresrätten innan hyresavtalet varat tre år torde, mot bakgrund av Bostadsdomstolens avgörande, synnerliga skäl för överlåtelse anses föreligga.

Om det bedrivs ideell verksamhet i en lokal saknar hyresgästen möjlighet att utverka tillstånd till överlåtelse. Däremot kan ett sådant hyresavtal sägas upp om hyresvärden utan skäligen anledning vägrar att samtycka till överlåtelse eller inte lämnar besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes.

Ett av hyresnämnden lämnat tillstånd till överlåtelse kan förenas med villkor. Det kan gälla att hyresgästen skall ställa bankgaranti. Ett villkor kan däremot inte gälla ändrade hyresvillkor, exempelvis högre hyra.

2.1.3 Avbrottsförsäkring vid arbetsförmåga

De flesta försäkringsbolag erbjuder olika slag av s.k. avbrottsförsäkringar vid arbetsförmåga hos nyckelperson i företaget. Arbetsförmåga inträder om personen skadas, blir sjuk eller avlider.

En avbrottsförsäkring utgör en form av företagsförsäkring. Den kan i allmänhet tecknas helt självständigt eller som en tilläggsförsäkring till en mer omfattande företagsförsäkring. De vanligaste företagsförsäkringarna omfattar avbrott i verksamhet till följd av ersättningsbar egendomsskada. De omfattar däremot inte avbrott vid arbetsförmåga.

Utredningen har jämfört de avbrottsförsäkringar vid arbetsförmåga som Folksam, Länsförsäkringar Stockholm, Skandia och Trygg Hansa erbjuder. Villkoren i försäkringarna är ungefär desamma.

Avbrottsförsäkringarna lämnar vid arbetsförmåga hos den försäkrade - som kan vara företagets ägare eller någon annan person med viktig befattning - ersättning för företagets fasta kostnader. Ersättning kan utgå för följande fasta kostnader.

- Avtalade löner och lönebikostnad till anställda samt eget uttag
- Lokalhyror och övriga fasta lokalkostnader
- Fasta el- och telekostnader
- Fasta kostnader för bokföring och revision
- Fasta medlemsavgifter till bransch- och arbetsgivarorganisationer
- Premier för företagsförsäkringar
- Räntor i rörelsen
- Fasta kontrakterade hyreskostnader i leasingavtal
- Skatt och försäkringspremier för transportmedel i rörelsen
- Övriga angivna fasta kostnader enligt överenskommelse (ej amorteringar)

Försäkringsbeloppet (ett månadsbelopp) väljs så att det motsvarar den försäkrade personens andel av rörelsens fasta kostnader per månad minskat med egna uttag eller egen lön och lönebikostnad. Ersättning lämnas inte för utebliven vinst.

Ersättning lämnas under högst tolv månader från den försäkrade blir arbetsoförmögen eller avlider. För de 30 första dygnen av ansvarstiden lämnas inte någon ersättning (karenstid). En längre karenstid på 90 dygn kan väljas.

Ersättningen upphör om en ersättare helt kompenserar förlusten, rörelsen avyttras eller avvecklas eller den försäkrade personens ställning upphör.

Premien grundar sig på åldern hos den person som försäkringen avser samt valt försäkringsbelopp. Premien är avdragsgill i rörelsen.

En avbrottsförsäkring kan i allmänhet också tecknas så att den, i stället för att ge ersättning för de fasta kostnaderna, ger ersättning för de merkostnader som uppkommer då vikarie anlitas. Merkostnadsersättningen är skillnaden mellan vikariens lön (inklusive sociala avgifter och kostnader för resor och traktamente) och motsvarande kostnader för den arbetsoförmögne.

Slutligen har vissa branschorganisationer slutit avtal med försäkringsbolag om kollektiva försäkringar som bl.a. täcker fasta kostnader vid avbrott, s.k. grupp-saksförsäkringar. Medlemmar hos organisationerna kan då direkt hos organisationen teckna en avbrottsförsäkring. Dessa kan innehålla andra villkor än de försäkringsbolagen erbjuder allmänheten. Exempelvis förekommer det avbrottsförsäkringar som täcker fasta kostnader under 24 månader efter arbetsoförmågans inträde.

De försäkringsbolag som utredningen talat med har uppgett att det inte är särskilt vanligt att småföretag tecknar avbrottsförsäkring som gäller vid arbetsoförmåga. Däremot har praktiskt taget alla verksamma företag en företagsförsäkring som omfattar egendomsskada, avbrott vid

egendomsskada, ansvar och rättsskydd. Enligt försäkringsbolagen beror den låga andelen avbrottsförsäkringar på liten kännedom om försäkringen, svårigheter att upprätta erforderliga handlingar vid tecknandet av försäkringen och kostnaden för försäkringen.

2.1.4 Förfarandet i praktiken

Utredningen har tillfrågat berörda organisationer hur det i praktiken brukar förfaras om hyresgästen eller den som äger det företag som hyr lokalen skulle avlida. Svensk Handel och Sveriges Restaurangföretagare har därvid uppgett i huvudsak följande.

Är hyresgästen ett *aktiebolag* överlåter dödsboet den avlidnes aktier. Bolaget kvarstår då som hyresgäst. Särskilt samtycke av hyresvärden fordras endast om hyresavtalet föreskriver detta. Om hyresavtalet innehåller sådant förbehåll kan dödsboet tvingas stanna kvar under kontraktstiden även om verksamheten läggs ned. Dödsboet får då försöka att sälja inkråmet i bolaget och hos hyresnämnd inhämta tillstånd till överlåtelse av hyresrätten. Förfarandet kan vara till skattemässig nackdel för dödsboet.

Är hyresgästen ett *handelsbolag* sker en andelsöverlåtelse om inte denna rätt avtalats bort i hyresavtalet. Bolaget kvarstår som hyresgäst. Om rätten att överlåta andelarna avtalats bort i hyresavtalet och hyresvärden inte samtycker till en överlåtelse, får dödsboet försöka att sälja inkråmet i bolaget och hos hyresnämnd inhämta tillstånd till överlåtelse av hyresrätten.

Är hyresgästen en *enskild firma* eller en *fysisk person* inhämtas från hyresvärden godkännande att överlåta hyresrätten i samband med överlåtelse av verksamheten. Vägras samtycke inhämtas tillstånd hos hyresnämnd. Vill ingen överta verksamheten kan hyresrätten inte överlåtas om inte hyresvärden går med på det. Vägrar hyresvärden det får dödsboet antingen stanna kvar som hyresgäst till dess hyresavtalet löper ut eller betala ersättning till hyresvärden för att få avtalet att upphöra.

Av de svar som tillfrågade organisationer lämnat har i övrigt framkommit att frågan om överlåtelse av en hyresrätt i samband med dödsfall i allmänhet regleras på frivillig väg mellan hyresvärden och den avlidnes dödsbo.

2.1.5 Organisationernas och hyresnämndernas synpunkter

Organisationerna och hyresnämnderna har redovisat olika uppfattningar om behovet av en möjlighet till förtida uppsägning av lokalhyresavtal i samband med dödsfall.

Sveriges Fastighetsägareförbund anser inte att det bör införas möjlighet att säga upp hyresavtal i förtid. Förbundet har erinrat om hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten.

Inte heller SABO eller Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare anser att det bör införas möjlighet till förtida uppsägning.

Hyresgästernas Riksförbund och Svensk Handel anser däremot att det bör införas rätt att säga upp ett avtal om hyresgästen avlidit. Hyresgästernas Riskförbund har framhållit att avtalstiden för lokaler är normalt relativt lång och att, om hyresgästen avlider, det bör anses rimligt att dödsboet kan bli fri från avtalet. Det kan enligt förbundet inte förutsättas att det alltid finns någon närstående som har möjlighet att fortsätta verksamheten eller att verksamheten kan överlåtas.

Några av de tillfrågade hyresnämnderna anser att det i speciella situationer kan finnas ett behov av att säga upp ett lokalhyresavtal i förtid. Hyresnämnderna har pekat på att det finns möjlighet att överlåta hyresrätten och att det finns företagsförsäkringar som kan täcka hyreskostnader.

Hyresnämnderna kan bl.a. i sin upplysningsverksamhet och vid handläggning av medlingsärenden komma i kontakt med olika frågeställningar som kan uppstå om hyresgästen skulle avlida eller bli arbetsoförmögen. Hyresnämnden i Göteborg har emellertid anfört att nämnden inte kan erinra sig att den någon gång varit med om att det förelegat behov av en särskild regel om rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid hyresgästens död. Även Hyresnämnden i Örebro har anfört att något reformbehov inte har noterats. Hyresnämnden har tillagt att det ändå kan tänkas att en sådan regel kan vara motiverad när det gäller småföretag.

Hyresnämnden i Stockholm har anfört att en ventil med möjlighet till uppsägning kan vara befogad men att i så fall dödsboets intresse av uppsägning bör vägas mot hyresvärdens intresse.

Hyresnämnden i Malmö anser att det i vissa fall kan finnas ett behov av regler om förtida uppsägning. För småföretagare kan det få stora konsekvenser om ett dödsfall inträffat i början av en relativt lång hyrestid och dödsboet inte kan få tag på en ny hyresgäst. Eventuellt kan dödsboet tvingas i konkurs, vilket kan drabba efterlevande, inte minst barn. Nämnden har hört talas om ett par sådana fall i sin upplysningsverksamhet.

Hyresnämnden i Jönköping har anfört att det i en ensam företagares verksamhet kan vara just dennes yrkesskicklighet som avgör om verksamheten har något värde. Det kan därför vara svårt att överlåta

en sådan verksamhet. Ett dödsfall kan innebära helt stopp för alla intäkter i rörelsen och därmed svårigheter med att betala hyra för en gällande avtalstid.

2.2 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: Utredningen anser inte att det bör införas möjlighet att vid dödsfall säga upp lokalhyresavtal i förtid.

Utredningen skall enligt direktiven undersöka behovet av en särskild regel om rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal på grund av hyresgästens dödsfall. Om ett sådant behov konstateras, skall utredningen lämna förslag till en ny reglering.

Utredningen vill först framhålla att om det införs en rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal om hyresgästen avlidit, kan det ifrågasättas om inte motsvarande rätt bör införas för det fall hyresgästen till följd av sjukdom eller skada blivit arbetsoförmögen. Bestående arbetsoförmåga kan i detta sammanhang i allt väsentligt jämföras med dödsfall.

Som framgår av föregående avsnitt (avsnitt 2.1.5) har utredningen tillfrågat berörda organisationer och hyresnämnder om det finns behov av en möjlighet att säga upp lokalhyresavtal i förtid vid dödsfall. Något överhängande behov av en sådan möjlighet kan inte anses finnas. I de flesta fall regleras de frågor som uppkommer i samband med dödsfall på frivillig väg mellan hyresvärderna och hyresgästens dödsbo.

Om en lokalhyresgäst skulle avlida erbjuder hyreslagen vissa möjligheter för hyresgästens dödsbo att bli befriad från att fullgöra avtalet. Dödsboet kan vända sig till hyresvärderna och begära dennes samtycke till att få överlåta lokalen. Skulle hyresvärderna inte svara inom tre veckor från förfrågan eller utan skälig anledning vägra samtycka till en överlåtelse, kan dödsboet säga upp avtalet. För tidsbestämda avtal på tre eller fem år gäller då en uppsägningstid om nio månader. Vidare kan dödsboet, om det bedrivs näringsverksamhet i lokalen och näringsverksamheten överläts, vända sig till hyresnämnden och begära tillstånd till att få överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten. Har den nye hyresgästen ekonomiska förutsättningar att fullfölja hyresavtalet, torde tillstånd lämnas. Redan de nuvarande bestämmelserna i hyreslagen ger sålunda hyresgästens dödsbo goda förutsättningar att bli befriad från att fullgöra ett gällande hyresavtal. Det är främst i de fall då hyresgästens dödsbo inte kan få tag på någon

som vill ta över lokalen, som det kan finnas ett behov av att säga upp hyresavtalet i förtid.

Det kan också konstateras att en hyresgäst kan teckna en s.k. avbrottsförsäkring som ersätter hyra under i normalfallet ett år efter arbetsoförmågan inträtt eller dödsfallet inträffat. Enligt utredningens mening bör det anses vara naturligt att småföretagare tecknar avbrottsförsäkring som kan täcka fasta kostnader av olika slag - inte bara lokalhyra - vid arbetsoförmåga eller dödsfall. Som framgår av föregående avsnitt (avsnitt 2.1.3) är det dock förhållandevis få småföretagare som har någon avbrottsförsäkring som gäller arbetsoförmåga och det anses bero på bl.a. dålig kännedom om försäkringen. Organisationerna på hyresmarknaden skulle här kunna göra en betydelsefull insats genom att informera om riskerna med fleråriga lokalhyresavtal och om avbrottsförsäkringar.

Det finns också anledning att uppmärksamma att det går att avtalsvägen reglera följderna av parts död.

Från mer principiell synvinkel finns det givetvis skäl som talar för att en rätt till förtida uppsägning bör införas för det fallet att hyresgästen avlider eller blir arbetsoförmögen. Vid bedömningen av om en sådan rätt skall införas bör emellertid även följande beaktas.

Reglerna om upplåtelse av lokal har tydliga kommersiella inslag. Det är naturligt eftersom de flesta avtalen ingås av två näringsidkare. Ett lokalhyresavtal får träffas på bestämd tid. De flesta lokalhyresavtal träffas på tre eller fem år. Hyresgästen är bunden av avtalet och kan inte, som vid bostadshyra, säga upp avtalet i förtid eller kräva villkorsändring om inte hyresvärden brustit i sina åligganden. Om hyresvärden fullföljer sina åligganden är det i princip endast vid hyresgästens konkurs som hyresgästen eller närmare bestämt dennes konkursbo kan bryta avtalet i förtid. Lider hyresvärden därigenom skada, har han rätt till ersättning. En rätt till förtida uppsägning vid dödsfall utan att hyresvärden har någon rätt till ersättning för skada, strider sålunda helt mot de grundläggande principerna om avtalsbundenhet vid lokalhyra.

Det faktum att de flesta lokalhyresavtal träffas på bestämd tid och att en part inte kan bryta avtalet i förtid är också i ett annat avseende av särskilt intresse. Det förekommer nämligen att hyresvärdar åtar sig att särskilt utrusta eller anpassa lokal efter hyresgästens individuella önskemål. En hyresvärd kan t.ex. åta sig att förse en lokal med exklusiv inredning. Inredningen har kanske endast ett värde för den aktuella hyresgästen. Det finns kanske inte någon annan hyresgäst som vill nyttja lokalen med den befintliga inredningen. Hyresvärden garanteras ersättning för inredningen genom att han träffar ett flerårigt hyresavtal som är bindande. En rätt till förtida uppsägning vid dödsfall skulle

äventyra hyresvärdens möjlighet att få ersättning och kunna leda till att hyresvärden lider en inte obetydlig ekonomisk skada.

Många gånger torde hyresgästens förutsättningar att få tag på en ny hyresgäst som vill ta över en lokal vara betydligt bättre än hyresvärdens förutsättningar. Detta bl.a. på grund av att hyresgästen även kan låta den nye hyresgästen överta den rörelse som drivs i lokalen. Ur detta perspektiv måste det anses rimligt att hyresgästen eller i förekommande fall hyresgästens dödsbo, har ett ansvar för hyresavtalets fullgörande. Om det införs en rätt till förtida uppsägning vid dödsfall finns en risk att dödsboet väljer att säga upp avtalet utan att dessförinnan ha försökt att överlåta hyresrätten tillsammans med rörelsen. Dödsboet nöjer sig med den rätt till ersättning som en avbrottsförsäkring kan ge.

Om en rätt till förtida uppsägning införs uppstår flera juridiskt komplicerade frågor, bl.a. om medhyresgästers ställning. Det förekommer att flera fysiska personer gemensamt hyr en lokal eller att en fysisk och en juridisk person hyr gemensamt. Medhyresgästens ställning vid en sedvanlig uppsägning är oklar (se Lejman, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, 1976 s. 80 f., Holmqvist, *Hyreslagen En kommentar*, 5 uppl. 1997 s. 51 och Victorin, *Kommersiell hyresrätt*, 2 uppl. 1997 s. 30). Vid en förtida uppsägning vid dödsfall finns risk att medhyresgäst - som kanske önskar stanna kontraktstiden ut - förlorar hyresrätten. Ett alternativ är att det även införs någon form av rätt till förlängning för medhyresgäst. En sådan ordning strider emellertid mot grundläggande principer för det indirekta besittningsskyddet vid lokalhyra. En sådan rätt måste också kompletteras med någon form av rätt för hyresvärden att av medhyresgästen kräva säkerhet för avtalets fullgörande. En lagreglering blir sålunda komplicerad. Enligt utredningens mening lämpar sig frågan betydligt bättre att regleras avtalsvägen.

Som tidigare nämnts låter hyresvärden ibland anpassa sina lokaler särskilt efter hyresgästens individuella önskemål. Samtidigt träffas ett flerårigt hyresavtal som innebär att hyresvärden blir garanterad ersättning för kostnaderna för anpassningen. För att stötande resultat inte skall uppstå kan mot denna bakgrund alltför kort uppsägningstid inte komma ifråga. En uppsägningstid på tre månader som Svensk Handel föreslagit måste anses vara en alldeles för kort tid. Vidare bör beaktas hyresgästens möjlighet att försäkra sig för hyreskostnader under ett år. En utgångspunkt skulle kunna vara att de ordinarie uppsägningstiderna enligt 4 § hyreslagen tillämpades. De flesta avtalen skulle då kunna sägas upp med nio månaders uppsägningstid. För många fall skulle det vara lämpligt om uppsägningstidens längd kunde bestämmas i förhållande till bl.a. den sammanlagda hyrestiden och hyresvärdens investeringar i lokalen. För att en sådan reglering skall fungera måste

det även införs någon form av möjlighet att låta hyresnämnd pröva frågan.

En rätt till förtida uppsägning kommer enligt utredningens mening också att få vissa följdverkningar. Bl.a. så kommer sannolikt hyresvärdarnas vilja att investera i lokaler att minska. Investeringarna kommer förmodligen att förskjutas från hyresvärdarna till hyresgästerna. Vidare finns risk för att avtalstiderna kommer att förkortas; hyresvärdarna får härigenom bättre förutsättningar att få kontroll över nedlagda investeringar.

Vid en samlad bedömning anser utredningen att behovet av en möjlighet till förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall är ringa och att en lagreglering blir komplicerad och strider mot grundläggande principer för lokalhyra. Utredningen föreslår därför inte en rätt att vid dödsfall säga upp ett lokalhyresavtal i förtid.

3 Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse

3.1 Bakgrund

3.1.1 Utredningens uppdrag

I 9-18 §§ hyreslagen finns bestämmelser om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten. Bl.a. finns bestämmelser om vad som gäller om en lägenhet skadas eller förstörs före tillträdesdagen eller under hyrestiden.

Enligt direktiven (dir. 1997:97 s. 8 och 19) skall utredningen se över reglerna om vad som gäller då en lägenhet har förstörts genom en olyckshändelse m.m. Om utredningen finner att lokal- eller bostads- hyresgästens ställning i den angivna situationen behöver stärkas, skall olika tänkbara lösningar övervägas, t.ex. en återflyttningsrätt för hyresgästen.

3.1.2 Hyreslagens bestämmelser

Lägenheten förstörs

Blir en bostadslägenhet eller en lokal före tillträdesdagen eller under hyrestiden så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet (se 10 § första stycket och 16 § första stycket 1 hyreslagen). Bestämmelsen hade i huvudsak sin motsvarighet i 3 kap. 9 § i 1907 års lag om nyttjanderätt (se NJA avd. II 1908 s. 138 f.).

Att lägenheten blivit förstörd innebär en fysisk skada. Skadan kan ha uppstått på olika sätt. Eld är det vanligaste. Andra exempel är jordskalv och ras. Det är inte nödvändigt att lägenheten skall ha blivit totalförstörd för att avtalet skall anses ha förfallit. Om endast en del av en lägenhet blivit brandskadad eller om endast väggbeklädnad och målning skadats får man utgå från att lägenheten inte anses så förstörd att den inte kan användas. Kostnaderna för ett eventuellt iordningställande och den tid

som det skulle ta att ställa lägenheten i ordning är faktorer som kan ha betydelse vid bedömningen av om avtalet skall anses ha förfallit eller inte (se Holmqvist, Hyreslagen En kommentar, 5 uppl., 1997 s. 62 f. och Victorin, Kommersiell hyresrätt, 2 uppl., 1997 s. 156).

I ett rättsfall som refererades i Svensk Juristtidning (1946 ref. s. 47) var en lägenhet i stor utsträckning brandskadad. Väggar och tak i kök och tambur var delvis nedbrända. All inredning i köket såsom snickerier, bänk, skåp och ledningar var förstörda. Däremot var rummen mest skadade av rök. Lägenheten ansågs inte så förstörd att avtalet skulle anses ha förfallit.

Med att avtalet "förfaller" avses att såväl hyresvärden som hyresgästen befrias från att fullgöra avtalet. Någon uppsägning av avtalet erfordras inte. I och med att avtalet förfaller upphör rättsförhållandet mellan parterna. Förskottshyra skall återbetalas. Om hyresvärden eller hyresgästen har lagt ned kostnader på att bygga om lokalen eller på att förbereda flyttning m.m. har de inte rätt till ersättning för detta.

Hyresvärden kan bli ersättningskyldig i två fall om en lägenhet blir så förstörd att den inte kan användas; dels om han är vållande till händelsen, dels om han inte utan dröjsmål har meddelat hyresgästen om att lägenheten har förstörts. Skadeståndsskyldigheten innefattar det fulla kontraktsintresset, dvs. såväl förlust som utebliven vinst.

Myndighetsförbud mot användning av lägenhet

I princip gäller samma regler om en myndighet meddelar förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet som om lägenheten förstörs så att den inte kan användas. Enligt 10 § andra stycket och 16 § första stycket 4 hyreslagen upphör nämligen hyresavtalet att gälla om en myndighet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot att den används för det avsedda ändamålet. Hyresavtalet upphör att gälla om beslutet meddelas före tillträdesdagen. Om beslutet meddelas under hyrestiden krävs för att bestämmelsen skall vara tillämplig att hyresgästen inte har gett anledning till beslutet.

Den aktuella bestämmelsen förutsätter att beslutet meddelas till följd av lägenhetens beskaffenhet och tar sikte på sådana fall där t.ex. miljö- och hälsoskyddsnämnden meddelar förbud mot användning eller brandmyndighet beslutar att byggnad skall rivas. Regeln är inte tillämplig om förbud meddelas av annan orsak, som exempelvis att en hyresgäst saknar erforderligt tillstånd att driva viss verksamhet i lokalen.

Bestämmelsen infördes år 1940. Under remissbehandlingen hävdade Sveriges Fastighetsägareförbund att påföljden att hyresavtalet förfaller inte borde vara oinskränkt med hänsyn till att en hyresvärd kunde tänkas

villig utföra de omändringsarbeten som föranleddes av myndighetens beslut. Departementschefen menade att totalförbud inte borde meddelas utan att mycket betydande arbeten krävdes och att det i sådana fall borde ankomma på parterna att sluta särskild överenskommelse om avtalets fortsatta giltighet. Departementschefen förordade därför att avtalet skulle förfalla (se NJA avd. II 1939 s. 496).

Om det förhållande som föranlett ett förbud att använda lokal för det avsedda ändamålet beror på försummelse av hyresvärden eller om värden inte utan dröjsmål lämnat hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Fel eller brist i övrigt

Det finns i hyreslagen även bestämmelser om de fall då lägenheten skadas men skadorna inte är så allvarliga att lägenheten kan anses förstörd. Det finns också bestämmelser om vad som gäller om en lägenhet, t.ex. på grund av bristande underhåll, inte uppfyller de krav som ställs på en lägenhet.

Enligt 9 § första stycket hyreslagen skall en lägenhet upplåtas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Avtal får träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick endast om upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal. I en förhandlingsöverenskommelse som omfattar lägenheten får likaså bestämmas att lägenheten får vara i sämre skick än som anges i hyreslagen (se 9 § andra stycket hyreslagen). Under hyrestiden är hyresvärden, med några undantag, skyldig att hålla lägenheten i sådant skick som nu har angetts (se 15 § hyreslagen).

Om det uppstår fel eller brist i en lägenhet men lägenheten samtidigt inte är så skadad att den kan anses förstörd, har hyresvärden skyldighet att åtgärda felen och bristerna så att lägenheten uppnår föreskriven standard. Hyresavtalet förfaller sålunda inte som sker om lägenheten anses förstörd. Hyresvärden kan inte heller säga upp avtalet. Om en hel fastighet skall byggas om har hyresvärden dock vissa möjligheter att bryta hyresgästernas besittningsskydd.

Hyresgästerna har möjlighet att tillgripa vissa sanktioner om en bostadslägenhet eller lokal före tillträdesdagen eller under hyrestiden skadas eller om hyresvärden eftersätter underhåll e.dyl. men lägenheten samtidigt inte kan anses förstörd. Det är därvid fråga om fyra olika sanktioner; *självhjälp*, *hävning*, *nedsättning av hyran* och *skadestånd*. Dessutom kan hyresgästen utverka beslut om att hyresvärden vid äventyr av vite skall föreläggas att avhjälpa felen eller bristerna, s.k. *åtgärdsföreläggande*.

Att hyresgästen har *rätt till självhjälp* innebär att han har rätt att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Självhjälpsrätten förutsätter att hyresvärden underlåter att efter tillsägelse åtgärda bristen så snart det kan ske (se 11 § första stycket 1 hyreslagen).

Om bristen inte avhjälps utan dröjsmål eller hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen *säga upp hyresavtalet*. Avtalet kan sägas upp till omedelbart upphörande. Uppsägning får dock endast ske om bristen är av väsentlig betydelse (se 11 § första stycket 2 och 6 § hyreslagen).

För den tid som en lägenhet är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig *nedsättning av hyran* (se 11 § hyreslagen).

En hyresgäst har även rätt till *ersättning för skada*, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse. Hyresvärden måste alltså exculpera sig, dvs. visa att det inte är hans fel att bristen uppstått.

Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, kan hyresvärden också av hyresnämnden föreläggas att vid äventyr av vite avhjälpa bristen. *Åtgärdsföreläggande* meddelas på ansökan av hyresgästen.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen har också, under vissa särskilt angivna förutsättningar, möjlighet att säga upp avtalet i förtid och rätt till ersättning för skada (se 12 § hyreslagen).

I 13-14 §§ hyreslagen finns bestämmelser om sanktioner för det fall en lägenhet inte är färdigställd eller utrymd på tillträdesdagen.

De nyss beskrivna sanktionerna kan tillgripas även när lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet, hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande eller myndighet under hyrestiden meddelar beslut som begränsar användningen av lägenheten (se 16 § första stycket hyreslagen).

3.1.3 Försäkringsskydd om lägenheten skadas eller förstörs

Egendom kan skyddas för olika typer av händelser genom frivilliga hemförsäkringar och företagsförsäkringar.

En mycket stor andel av landets invånare omfattas av en hemförsäkring. Över 95 procent av hela landets invånare omfattas av en hemförsäkring. För boende i hyreshus är motsvarande siffra cirka 90

procent (se Statistiska centralbyråns rapport 88, Offer för vålds- och egendomsbrott 1978-1993 och tabell 346 i ULF 78-98).

De flesta företagare har någon form av företagsförsäkring.

Villkoren för de flesta *hemförsäkringar* är tämligen enhetliga (se Konsumenternas Försäkringsbyrås produktöversikt, februari 2000). Hemförsäkringarna skyddar för skada på egendom vid bl.a. stöld, brand, läckage från ledningssystem, storm, jordskalv, snötryck, översvämning, skada på hushållsmaskiner och transport vid flyttning. Vidare omfattar de merkostnad om bostaden blir obrukbar och skador vid rån och överfall. De omfattar också rättsskydd samt ansvarsskydd om försäkringstagaren blir skadeståndsskyldig. Till de flesta hemförsäkringar kan tilläggsförsäkringar tecknas. De kan avse - om det inte ingår i hemförsäkringen - t.ex. reseskydd vid utlandsresa.

En hemförsäkring täcker skador som drabbar försäkringstagaren och personer i hans familj. En del av skadekostnaden - självriskan - står den skadelidande för. Den skadelidande kan kräva att den som vållat skadan skall ersätta honom för självriskan.

En bostadshyresgäst som tecknat en hemförsäkring har vid brand rätt till ersättning för förstörda inventarier. Vidare har han rätt till ersättning för merutgifter under längst ett år från skadedagen om lägenheten blir helt eller delvis obrukbar. Ersättning för merutgift kan avse den del av hyran för en evakueringslägenhet som överstiger hyran för den förstörda lägenheten.

Villkoren för *företagsförsäkringarna* varierar något mellan de olika försäkringsbolagen (utredningen har jämfört de företagsförsäkringar som Folksam, Länsförsäkringar Stockholm, Skandia och Trygg Hansa erbjuder). De vanligaste företagsförsäkringarna omfattar brand-, vatteninbrotts-, rån-, glas- och transportskadorna på egendom, förlust av täckningsbidrag vid avbrott i verksamheten till följd av ersättningsbar egendomsskada, ansvarsskydd och rättsskydd. Som tilläggsförsäkring eller som en helt separat försäkring kan tecknas försäkring som täcker t.ex. oljeskada, förlust till följd av att anställd i sin tjänst gentemot sin arbetsgivare begår vissa typer av brott eller fasta kostnader i samband med att egen eller annan nyckelperson i rörelsen blir arbetsoförmögen eller avlider.

I en företagsförsäkring kan alltså ingå en avbrottsförsäkring. En avbrottsförsäkring kan ersätta skada som företaget åsamkas om verksamheten helt eller delvis avbryts till följd av att egendom skadas genom ersättningsbar skada, till exempel brand eller inbrott. Den kan därvid ersätta förlust av försäkringsmässigt täckningsbidrag under en tid av ett år från skadedagen. Med företagets försäkringsmässiga täckningsbidrag avses företagets vinst samt fasta kostnader såsom avskrivningar, räntor, hyror, normalt samtliga löner, sociala avgifter och

skatter. Beräkningen av täckningsbidrag sker genom att fakturerad försäljning minskas med de rörliga kostnaderna.

Om en lokal förstörs och försäkringstagaren tvingas att flytta verksamheten till en ny lokal, kan det från en avbrottsförsäkring också utgå ersättning för bl.a. hyra av tillfälliga lokaler, flyttningskostnader, extra reklamkostnader, extra löner och transporter vid provisoriska lokaler på flera ställen, hyra för kontorsmaskiner, extrakostnader för legoarbeten och extra telefonkostnader.

3.1.4 Vad som händer i praktiken om en lägenhet blir förstörd

Bostadslägenhet

Utredningen har genom enkäter som tillställts organisationer och hyresnämnder undersökt vad som händer om en lägenhet blir förstörd.

Som framgår av det tidigare redovisade förfaller hyresavtalet om lägenheten förstörs. Vad som i övrigt inträffar varierar beroende på om det rör sig om en bostadslägenhet eller en lokal.

Om det är fråga om bostadslägenheter brukar berörd kommun träda in och hjälpa hyresgästerna, i vart fall om flera hyresgäster drabbas t.ex. genom en brand. Kommunen brukar därvid erbjuda ersättningslägenheter och vissa kommuner erbjuder även stöd genom s.k. katastrofgrupper.

Enligt SABO erbjuds hyresgäster återflyttningsrätt eller, om det finns möjligt till det, ersättningslägenhet. Har hyresgästen varit vållande erbjuds inte återflyttningsrätt.

Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har uppgett följande. Normalt brukar, åtminstone vad gäller större fastighetsägare, bostadsföretaget göra en bedömning av vilken tidsperiod som åtgår för att återställa fastighetens skick. Flertalet hyresgäster brukar om möjligt få permanenta ersättningslägenheter om de så önskar och det är möjligt att skaffa sådana. Återstående hyresgäster brukar få återflytta och evakueras då tillfälligt. Det har förekommit, även om det inte är särskilt vanligt, att hyresgäster inte har fått flytta tillbaka. Fastigheter har ibland inte återuppförts och fastighetsägare har utnyttjat bestämmelsen om att hyresavtalet förfaller för att slippa vissa hyresgäster.

Enligt SABO brukar bostadsföretaget kräva ersättning av hyresgästen om denne varit vållande till att lägenheten har förstörts. I övrigt sker i händelse av brand inte någon ekonomisk reglering mellan hyresvärden och hyresgästen. I stället regleras de ekonomiska frågorna med berörda försäkringsbolag. Frågan om ersättning för hyresgästens

investering i lägenheten, regleras mellan hyresgästen och hans försäkringsbolag.

I hyresavtal brukar det förekomma s.k. force majeure-klausul enligt vilken hyresvärd fritar sig från skyldighet att fullgöra avtalet och att betala skadestånd vid händelser som han inte råder över eller kunnat förutse. Det brukar i övrigt inte regleras vad som gäller om lägenheten förstörs. Bestämmelser om att hyresgästen har återflyttningsrätt förekommer inte.

Lokal

Även lokalhyresavtal förfaller om lokalen blir förstörd. Lokalhyresgäster brukar emellertid inte ges samma skydd från kommuner som bostadshyresgäster.

SABO har uppgett att lokalhyresgäster erbjuds återflyttningsrätt om de inte varit vållande till skadan.

Enligt Svensk Handel erbjuds lokalhyresgäster återflyttningsrätt om den tidigare verksamheten bedöms av fastighetsägaren vara ekonomiskt intressant. Det förekommer att lokalhyresgäster inte erbjuds återflyttningsrätt. I ett fall som Svensk Handel känner till hyrdes den återuppförda lokalen ut till en konkurrent till den tidigare hyresgästen medan denne erbjöds lokal i sämre läge. Konkurrenten bedömdes vara ekonomisk starkare och hade en välrenommerad stark kedjetillhörighet.

Frågan om ersättning för hyresgästens investeringar görs upp med hans försäkringsbolag.

Samma typ av bestämmelser om force majeure förekommer vid upplåtelse av lokal som vid bostadshyra.

3.1.5 Skadeståndsbestämmelser på andra områden

Skadeståndslagen

Bestämmelser om skadestånd finns i första hand i skadeståndslagen (1975:404). Enligt huvudregeln i 2 kap. 1 § skadeståndslagen skall var och en som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar person- eller sakskada ersätta skadan. Ren förmögenhetsskada ersätts om den vållats genom brott (2 kap. 4 § skadeståndslagen).

Det ankommer på den som begär skadestånd att visa fog för sitt krav. Den skadelidande skall alltså kunna styrka att han har lidit en skada, att det t.ex. har förekommit vårdslöshet som motparten är ansvarig för samt att vårdslösheten orsakat skadan.

För att underlätta skadelidandes bevisskyldighet har rättspraxis utvecklats så att det bl.a. i vissa fall ställts krav på aktsamhet hos den som påstått vara skadeståndsskyldig.

Speciallagar

Viss skadeståndsrättslig speciallagstiftning finns. Speciallagstiftning har ofta tillkommit därför att det är fråga om verksamheter som innefattar särskilda risker för skada. Specialbestämmelserna ger ofta den skadelidande större möjlighet än vad de allmänna reglerna gör att få ersättning för sin skada.

Enligt *ellagen* (1997:857) skall t.ex. innehavare av starkströmsanläggning ersätta person- eller sakskada som någon tillfogats genom inverkan av el från starkströmsanläggning. Detta gäller även om det inte följer av allmänna skadeståndsbestämmelser (se 10 kap. 1 §). Innehavaren har m.a.o. ett strikt ansvar (några undantag finns).

Enligt *atomansvarighetslagen* (1968:45) svarar innehavaren av en atomanläggning strikt för skada på grund av en atomolycka (5-12 §§).

I *miljöbalken* finns bestämmelser om rätt till ersättning för skador som verksamhet på fastighet orsakat sin omgivning (dock inte skador som orsakats av joniserande strålning eller inverkan av elektrisk ström från elektrisk anläggning). Skada som inte har orsakats med uppsåt eller genom vårdslöshet ersätts bara i den utsträckning den störning som har orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden (se 32 kap. 1 §).

I *sjölagen* (1994:1009) regleras det skadeståndsansvar som bl.a. åvilar transportör, undertransportörer och bortfraktare. Enligt 13 kap. 25-27 §§ sjölagen är transportören ansvarig för skada till följd av att godset går förlorat eller skadas medan det är i hans vård ombord eller i land, om han inte visar att varken fel eller försummelse av honom själv eller någon som han svarar för orsakat eller medverkat till skadan (undantag finns). Om personskada drabbar passagerare på grund av händelse under resan, är bortfraktaren ansvarig om skadan vållats genom fel eller försummelse av bortfraktaren eller någon som han svarar för. Samma sak gäller om resgods går förlorat till följd av händelse under resan. För att gå fri från ansvar måste bortfraktaren visa att personskadan inte har orsakats genom fel eller försummelse av honom eller någon som han svarar för (se 15 kap. 17-20 §§, undantag finns).

I sjölagen finns även ersättningsbestämmelser för en mängd andra typer av händelser, såsom skada på fartyg till följd av fartygs sammanstötning och oljeskada.

I *järnvägstrafiklagen* (1985:192) finns bestämmelser om järnvägens skadeståndsansvar såväl mot passagerare och andra avtalskontrahenter som utomstående vilka tillfogas person- eller sakskada till följd av järnvägsdriften. Huvudprincipen är att järnvägen har strikt ansvar. Gentemot de resande gäller det strikta ansvaret för personskador och i samband med personskador för skador på egendom som den resande bär på sig eller har med sig som handbagage. Undantag görs om skadan har orsakats av omständigheter som inte kan hänföras till själva järnvägsdriften och som järnvägen inte hade kunnat undgå eller förebygga följderna av även om den hade vidtagit alla åtgärder som rimligen hade kunnat krävas av den (se 2 kap. 1 och 2 §§).

Enligt *lagen (1974:610) om inrikes vägtransport*, som är tillämplig på godsbefordran på fordon, är fraktföraren ansvarig om gods skadas sedan det mottagits till befordran men innan det utlämnats. Om fraktföraren kan visa att skada orsakats genom fel eller försummelse av den berättigade eller genom sådan anvisning från denne eller av godsets bristfälliga beskaffenhet, är fraktföraren fri från ansvar. Han är också fri från ansvar om han kan visa att skadan uppstått till följd av förhållande som han inte kunnat undvika och vars följder han inte kunnat förebygga. Fraktföraren får inte för att undgå ansvar åberopa brister hos det fordon som använts (se 27-28 §§).

I *produktansvarslagen* (1992:18) finns skadeståndsansvar för produktskador som orsakats av lösa saker. Tillverkare, importör och marknadsförare kan bli skadeståndsskyldiga. Ersättningsskyldighet föreligger oavsett om någon varit vårdslös eller inte (strikt ansvar). Det strikta ansvaret begränsas till att gälla sådana fall där skadan har orsakats av att produkten inte har varit så säker som skäligen kunnat förväntas. Produktens säkerhet bedöms med hänsyn till dess förutsebara användning, marknadsföring av produkten, bruksanvisningar, tidpunkt då produkten sattes i omlopp och övriga omständigheter (se 1-3 §§).

Särskilda skadeståndsregler finns även i bl.a. *luftfartslagen* (1957:297), *lagen (1943:459) om tillsyn över hundar och katter* och *lagen (1933:269) om ägofred*.

Regler för avtalsförhållanden

Utgångspunkten är att ersättningsansvar i avtalsförhållande i första hand regleras i parternas avtal. Om avtalet inte innehåller några bestämmelser kan den allmänna culpregeln i skadeståndslagen (2 kap. 1 §) vara tillämplig.

För en rad olika avtalsförhållanden finns särskilda skadeståndsbestämmelser. Som framgår av redovisningen ovan, som i första hand tagit sikte på utom-kontraktuellt skadeståndsansvar, finns åtskilliga bestämmelser angående skadeståndsskyldighet vid befordran av passagerare och gods. Dessa bestämmelser är tvingande och kan inte åsidosättas genom avtal.

Inom köprätten finns vidare en rad olika lagar som reglerar ersättningsskyldigheten mellan köparen och säljaren. I fråga om förhållandet mellan en näringsidkare och en konsument gör sig skyddssynpunkter ofta gällande. I *konsumentköplagen* (1990:932) anges t.ex. att köparen har rätt till ersättning för den skada som han lider genom att varan är felaktig, om inte säljaren visar att underlåtenheten att avlämna en felfri vara beror på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid köpet och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit (s.k. kontrollansvar). Köparen har vidare alltid rätt till ersättning om varan avviker från vad säljaren utfäst (se 30 §).

I *konsumenttjänstlagen* (1985:716) finns samma typ av reglering av ersättningsansvaret. Det stadgas där att näringsidkaren är skyldig att ersätta konsumenten skada som denne tillfogas på grund av fel i tjänsten, om inte näringsidkaren visar att det har förelegat ett sådant hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid avtalets ingående och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Näringsidkaren är vidare alltid skyldig att ersätta skadan om resultatet av tjänsten avviker från vad han särskilt har utfäst (31 § tredje stycket).

Om föremålet för en tjänst eller annan egendom skadas medan den är i näringsidkarens besittning gäller enligt konsumenttjänstlagen att näringsidkaren är skyldig att ersätta skadan, om inte näringsidkaren visar att skadan inte beror på försummelse av honom. Näringsidkaren är i övrigt skyldig att ersätta skada som tillfogas konsumenten, om skadan har vållats genom försummelse på näringsidkarens sida (se 32 §).

Näringsidkarens skadeståndsansvar enligt konsumenttjänstlagen vid förvaring har sålunda utformats som ett s.k. presumtionsansvar. I specialmotiveringen till en av skadeståndsbestämmelserna har följande anförts (prop. 1984/85:110 s. 285).

"När det gäller yrkesmässig förvaring för privatpersoners räkning ... måste konsumenten i regel anses ha befogad anledning att utgå från att näringsidkaren håller en företagsförsäkring ... eller liknande försäkring som är sedvanlig i branschen och som omfattar skador på kundens egendom genom bl.a. olyckshändelser. Om näringsidkaren saknar ett sådant för branschen normalt försäkringsskydd, måste det därför anses åligga näringsidkaren att upplysa konsumenten om detta. Gör näringsidkaren inte det, torde det i regel få anses följa av vanliga avtalsrättsliga principer att näringsidkaren blir ersättningsskyldig mot

konsumenten ... på samma sätt som om näringsidkaren uttryckligen hade åtagit sig att hålla en för branschen sedvanlig försäkring men försummat att uppfylla detta åtagande. Näringsidkaren blir alltså ersättningsskyldig även för skador till följd av rena olyckshändelser som drabbar den förvarade egendomen, i den mån skadorna skulle ha täckts av en sådan försäkring."

3.2 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: De nuvarande bestämmelserna om att hyresavtal förfaller om bostadslägenhet eller lokal blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet behålls. Bestämmelserna om att hyresgästen har rätt till ersättning av hyresvärden, om denne varit vårdslös behålls. Någon utvidgad ersättningsskyldighet för hyresvärden föreslås inte.

Utredningen anser inte att det skall införas bestämmelser om att en hyresgäst, om hans lägenhet förstörs, har rätt att flytta tillbaka om det uppförs en ny lägenhet eller lokal.

3.2.1 Inledning

Utredningen har tillfrågat berörda organisationer och hyresnämnderna om det finns behov av en ändring av reglerna om vad som gäller då en lägenhet har förstörts genom t.ex. en brand.

Utredningen kan därvid konstatera att varken SABO eller Sveriges Fastighetsägareförbund anser att det finns något sådant behov. Däremot anser de organisationer som företräder hyresgäster, däribland Hyresgästernas Riksförbund, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, att hyresvärdens skadeståndsskyldighet skall utvidgas och att hyresgäster bör ges återflyttningsrätt. Fem av sex tillfrågade hyresnämnder anser att någon form av återflyttningsrätt för hyresgäst bör införas.

Som framgår av det tidigare redovisade förfaller hyresavtalet om lägenheten förstörs. Rättsförhållandet mellan parterna upphör. Av lämnade enkätsvar framgår dock att såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster regelmässigt brukar ges möjlighet att flytta tillbaka om det återuppförs likvärdig lägenhet eller lokal. Hyresvärdar förefaller också, i den mån de har möjlighet till det, erbjuda hyresgäster antingen evakueringslägenheter fram till dess huset har byggts upp eller permanenta ersättningslägenheter. Bostadshyresgäster får också stöd i olika former från berörda kommuner. Därutöver måste beaktas att såväl

bostadshyresgäster som lokalyresgäster i allmänhet har hemförsäkringar respektive företagsförsäkringar som ger ett ekonomiskt skydd vid nu aktuella händelser. Rent generellt måste därför anses att hyresgäster har ett gott skydd i de situationer som nu diskuteras.

I hyreslagen finns en rad olika sanktioner som kan bli aktuella om en lägenhet skadas eller förstörs. Det flesta av dessa måste anses vara tämligen odiskutabla. Det gäller hyresgästens rätt till nedsättning av hyran, hyresgästens rätt till s.k. självhjälp och möjlighet att ansöka om åtgärdsföreläggande samt hans rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

Vad som framförts till utredningen från olika organisationer ger anledning att överväga om hyresgästens rätt till ersättning bör förbättras och om någon form av återflyttningsrätt bör införas.

3.2.2 Ersättning för skada

Hyresgästernas Riksförbund anser att hyresvärden skall ersätta hyresgästen för skada som hyresgästen drabbas av till följd av händelse som inträffar utan hyresgästens vållande i lägenheten eller fastigheten. Hyresvärdens ansvar skall alltså vara strikt. Förbundet menar att hyresvärden genom hyresavtalet har åtagit sig att tillhandahålla hyresgästen en lägenhet och därmed också bör ansvara för att den fungerar och inte förorsakar skador som drabbar den som hyr. Det bör enligt förbundet åligga hyresvärden att stå för alla extra kostnader som hyresgästen drabbas av vid exempelvis brand- och vattenskador som hyresgästen inte är ansvarig för. Enligt förbundets mening kan det inte vara hyresgästens sak att skydda sig mot sådana händelser. Vid skador som är så stora att lägenheten inte kan användas under en tid eller inte alls återställas, bör det åligga hyresvärden att skaffa ersättningslägenhet.

Utredningen vill inledningsvis betona att de nuvarande skadeståndsreglerna i hyreslagen synes ge hyresgästerna ett gott skydd. Om en lägenhet skadas har hyresgästen rätt till ersättning för skada om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse (se 11 och 16 §§). Hyresvärden måste alltså exculpera sig. Vid tillämpningen av bestämmelsen har det ställts mycket höga krav på hyresvärden för att han skall anses ha exculperat sig (se Holmqvist, Hyreslagen En kommentar, 1997 5 uppl. s. 71-75). Om lägenheten inte bara skadas utan förstörs måste hyresgästen visa att hyresvärden varit vårdslös (se 10 § hyreslagen).

De flesta hyresgäster har någon form av hemförsäkring. Andelen enskilda bostadshyresgäster som omfattas av en sådan försäkring uppgår till cirka 90 procent. Det ligger i hyresgästens intresse att

försäkra sig och i förekommande fall sin familj för olika slag av oförseddade händelser. Det finns i detta sammanhang också anledning att notera att statsmakterna under de senaste åren har utgått från att enskilda har en hemförsäkring. Det har skett bl.a. genom att rätten till rättshjälp gjorts subsidiär till rättsskyddet i hemförsäkringen (se prop. 1996/97:9 s. 91 f.).

Ett utvidgat skadeståndsansvar för hyresvärdar är givetvis till fördel för de hyresgäster som inte har någon försäkring alls. Hyresgästers behov av hem- respektive företagsförsäkring kan också minska om de inte behöver försäkra sig för de situationer då hyresvärden är ersättningskyldig. Allt behov av försäkring upphör därigenom inte; det finns många andra händelser som de lämpligen måste skydda sig mot.

De flesta fastighetsägare har en fastighetsförsäkring. En fastighetsförsäkring innehåller i regel en ansvarsförsäkring som omfattar skadeståndsskyldighet som fastighetsägaren åläggs. Ersättningsrätten i dessa ansvarsförsäkringar är vanligtvis begränsade till visst högsta belopp men med möjlighet att teckna sig för ett högre belopp. En fastighetsägare som åläggs att betala ersättning till en hyresgäst kan sålunda få denna ersatt genom sin fastighetsförsäkring.

För att en fastighetsägare skall veta om hans försäkring täcker all skadeståndsskyldighet som han kan bli ålagd enligt det förslag som nu diskuteras, måste han ha möjlighet att uppskatta värdet på hyresgästernas egendom. En fastighetsägare har naturligen sämre förutsättningar än hyresgästerna att överblicka värdet på hyresgästernas egendom. Det finns därför risk för att fastighetsägaren kommer att antingen överförsäkra eller underförsäkra hyresgästernas egendom. Många hyresgäster kommer säkerligen samtidigt att låta försäkra sin egendom för händelser som fastighetsägaren är ersättningskyldig för eftersom de inte säkert kan veta om fastighetsägarens försäkring täcker alla eventuella skador. Åtskillig egendom riskerar sålunda med Hyresgästernas Riksförbunds förslag att bli försäkrad dubbla gånger, vilket på sikt måste medföra ökade kostnader för hyresgästerna.

I händelse av ett försäkringsfall finns också risk för att hyresgäster, som inte låtit försäkra sin egendom till följd av att hyresvärden är ansvarig, inte kommer att erhålla någon kompensation alls på grund av att hyresvärden inte har tecknat någon tillräckligt omfattande ansvarsförsäkring och inte heller har förmåga att betala. Detta är enligt utredningens mening en allvarlig nackdel med ett utvidgat ersättningsansvar.

Vid en jämförelse med vad som gäller på vissa andra jämförbara rättsområden framstår det vidare som främmande att lägga ett strikt ansvar på hyresvärdar. Som framgår av den tidigare redovisningen (avsnitt 3.1.5) är utgångspunkten att den som uppsåtligen eller av

vårdslöshet vållar person - eller sakskada skall ersätta detta (se skadeståndslagen 2 kap. 1 § skadeståndslagen). För vissa typer av verksamheter och för vissa avtalsförhållanden har regler om ett strängare skadeståndsansvar införts. Det gäller bl.a. för avtalsförhållanden mellan näringsidkare och konsumenter och för verksamheter som innefattar särskilda risker. I t.ex. konsumenttjänstlagen (1985:716) har näringsidkares skadeståndsansvar mot konsument för skador på förvarade saker utformats som ett presumtionsansvar. Näringsidkaren måste då, för att undgå skadeståndsansvar, visa att skadan beror på något annat än en försummelse på hans sida. I sjölagen (1994:1009) föreskrivs på motsvarande sätt att transportören är ansvarig för skada till följd av att godset går förlorat eller skadas, om han inte kan visa att varken fel eller försummelse av honom själv eller någon annan som han svarar för orsakat eller medverkat till skadan. Ett rent strikt ansvar finns endast i undantagsfall och då framförallt för extremt farlig verksamhet såsom t.ex. för drift av kärnkraftverk.

Sammanfattningsvis kan utredningen alltså konstatera att bestämmelserna i hyreslagen om att det krävs vårdslöshet hos hyresvärden för att han skall bli skadeståndsskyldig överensstämmer med vad som gäller på andra liknande rättsområden. Att införa ett strikt ansvar skulle således strida mot vad som gäller vid jämförbara situationer. Det finns dessutom ett stort utbud av försäkringar som hyresgästen kan teckna för att skydda sig och sin egendom mot skador som inträffar i lägenheten. Utredningen anser därför att bestämmelsen om att hyresvärden måste ha varit vårdslös för att han skall bli skadeståndsskyldig skall behållas.

Om en lägenhet anses förstörd måste hyresgästen enligt de nuvarande bestämmelserna visa att hyresvärden varit culpös för att denne skall bli skadeståndsskyldig. Kan lägenheten inte anses förstörd utan endast behäftad med annan mindre allvarlig brist, måste däremot hyresvärden exculpera sig för att undgå skadeståndsskyldighet. Skillnaden i hyresvärdens ansvar när lägenheten förstörs respektive när den skadas har funnits oförändrade sedan år 1940 (se prop. 1939:166 s. 58-71) och kan i och för sig ifrågasättas. Typiskt sett rör det sig emellertid om två olika situationer. Sannolikheten för att hyresvärden uppsåtligen eller genom vårdslöshet orsakar att en lägenhet helt förstörs måste antas vara betydligt mindre än för att han uppsåtligen eller genom vårdslöshet orsakar annan mindre allvarlig brist. Mot den bakgrunden framstår det som naturligt att hyresgästen har ett något strängare beviskrav vid den förstnämnda situationen. Det har i övrigt inte visats föreligga behov av att ändra bestämmelserna i nu berört avseende. Utredningen anser därför att bestämmelserna bör kvarstå helt oförändrade.

3.2.3 Återflyttningsrätt

Behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt

De svar som utredningen har fått visar att bostadshyresgäster och lokalhyresgäster i regel erbjuds möjlighet att flytta tillbaka. Behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt kan mot den bakgrunden inte anses vara överhängande. Samtidigt kan det finnas skäl av principiell natur att införa bestämmelser om återflyttningsrätt.

Om en likvärdig bostadslägenhet återuppförs på samma plats som hyresgästens gamla lägenhet låg, måste det i och för sig anses rimligt att hyresgästen får förtursrätt till att hyra den lägenheten. Besittningsskyddet till hyresgästens gamla lägenhet hade ju - om lägenheten inte hade förstörts - inte utan vidare kunnat brytas. Att få möjlighet att bo kvar i den invanda miljön har också ett stort värde för de flesta hyresgäster.

Även när det gäller lokaler kan det, åtminstone beträffande vissa lokaltyper, anses naturligt att hyresgästen har en återflyttningsrätt. Det gäller framförallt sådana lokaler där läget har stor betydelse, såsom för bl.a. butiker och restauranger. För en lokal som används som lager har däremot läget i regel inte någon större betydelse. Samma sak kan i många fall gälla för kontor.

En lokalhyresgäst som hyr en butik kan också genom mångårig verksamhet ha gett själva fastigheten ett kommersiellt värde. Om en konkurrent får överta lokalen ligger det nära till hands att konkurrenten även kan överta den förre hyresgästens kundkrets och good-will. Detta kan naturligtvis upplevas som orätt.

När det gäller upplåtelse av lokal måste samtidigt konstateras att hyresgästen endast har ett indirekt besittningsskydd. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet och vägrar att förlänga det, har lokalhyresgästen inte någon rätt att stanna kvar även om uppsägningen är obefogad. En konkurrent kan då på samma sätt som om lokalen hade förstörts, överta hyresgästens kundkrets och upparbetade good-will. Hyresgästen har endast rätt till ersättning av hyresvärden. Den rätt till försäkringsersättning som de flesta lokalhyresgäster har om deras lokal förstörs, måste då ses som ett substitut för den rätt till ersättning av hyresvärden om hyresavtalet sägs upp.

Utgångspunkter för ett eventuellt lagförslag

För att kunna ta ställning till om bestämmelsen om en återflyttningsrätt skall införas måste först övervägas hur en sådan rätt bör vara utformad. Utredningen har därvid konstaterat följande.

Att hyresgäster efter t.ex. en brand i princip skall ha rätt att flytta tillbaka kan inte innebära att de alltid skall kunna göra det. Hyresgäster kan inte rimligtvis få kräva att ett identiskt hus eller en identisk lägenhet skall återuppföras. För att det skall vara möjligt att bedriva en rationell fastighetsförvaltning som kan anpassas till nya förhållanden och krav måste utgångspunkten vara den att fastighetsägaren skall vara bibehållen sin rätt att bestämma över om huset eller lägenheten skall återuppföras och hur detta skall ske. Fastighetsägaren måste sålunda - inom de ramar som byggnadslagstiftningen medger - få bestämma över hur en nytt hus eller ny lägenhet skall utformas. Om fastighetsägaren t.ex. vill uppföra ett mindre hus måste han också få göra det.

Enligt utredningens mening måste fastighetsägaren också ha rätt att bestämma över fastighetens användning efter återuppbyggnaden. Även om det tidigare funnits bostadslägenheter på fastigheten måste fastighetsägaren - under förutsättning att det är förenligt med övrig lagstiftning - ha rätt att i stället inrätta t.ex. kontor eller butiker. Han måste också få bestämma över hur många lägenheter som det nya huset skall innehålla.

En lagstadgad återflyttningsrätt bör därför enligt utredningens mening ta sikte på de fall då fastighetsägaren i ett befintligt hus uppför en lägenhet som motsvarar den som förstördes och då han uppför ett nytt hus och det nya huset har lika många och samma typ av lägenheter som det gamla hade. En hyresgäst bör alltså endast ha rätt att kräva att få hyra en lägenhet som är *likvärdig* den som han hade tidigare - under förutsättning att det har uppförts någon sådan lägenhet. Två lägenheter är likvärdiga om de är av ungefär samma storlek och har samma läge.

Om det efter en återuppbyggnad finns färre lägenheter än som fanns tidigare, kan inte samtliga hyresgäster flytta tillbaka. Fördelningen av lägenheter inom en viss grupp av likvärdiga lägenheter bör då företrädesvis ske efter den tid som hyresgästerna bott i det gamla huset. De som bott längst tid skall ha företräde framför de som bott en kortare tid.

Det är också rimligt att kräva att hyresgästen har ett *beaktansvärt intresse* av att få flytta tillbaka. Har han t.ex. bosatt sig på annan ort och önskar hyra den återuppförda lägenheten för att hyra ut den i andra hand, kan sådant intresse i allmänhet inte anses föreligga.

Om en hyresgäst uppsåtligen eller av grov oaktsamhet utlöst den händelse som gjort att hans lägenhet förstörts, bör han inte få flytta tillbaka. Om det förelåg omständighet som var besittningsbrytande men hyresvärden ännu inte gjort bruk av sin rätt att säga upp hyresavtalet, t.ex. att hyresgästen hade uppträtt störande, bör hyresvärden inte tvingas att erbjuda återflyttningsrätt. För att en hyresgäst skall ha återflyttningsrätt måste det således även i övrigt vara *skäligt*.

Ett erbjudande från hyresvärden om återflyttning måste ske på *skäliga villkor* - annars skulle återflyttningsrätten bli en chimär. Såväl en bostadshyresgäst som en lokalyresgäst måste sålunda kunna kräva hyresvillkor som är skäliga och överensstämmer med god sed (se 55 och 57 a §§ hyreslagen).

Problem med en lagreglerad återflyttningsrätt för bostadshyresgäster

En rimlig utgångspunkt för en lagreglerad återflyttningsrätt måste vara att de gamla hyresavtalen inte automatiskt skall anses omfatta likvärdig lägenhet i ett nybyggt hus. Det rör sig trots allt om olika lägenheter. Nya hyresavtal måste träffas som gäller de nya lägenheterna.

Ett alternativ som därvid kan diskuteras är att ta bort den nuvarande bestämmelsen om att hyresavtal automatiskt förfaller om lägenheten förstörs (se 10 § första stycket hyreslagen). Hyresavtalen skulle således löpa vidare och återflyttningsrätten skulle då kunna prövas i en tvist om förlängning av hyresavtalen. För att avtalen inte skulle förlängas måste hyresvärden garantera antingen att huset inte skall byggas upp eller, om så skall ske, garantera att likvärdig lägenhet inte uppförs eller, om likvärdig lägenhet skall återuppföras, garantera att hyresgästen erbjuds hyra likvärdig lägenhet på skäliga villkor. Hyresvärdens garantier skulle kunna säkerställas med någon form av avtalsvite. Detta påminner om den ordning som gäller vid en förlängningstvist i anledning av att en lägenhet skall byggas om (se s. 85 f.).

Utredningen ser dock flera problem med detta alternativ. Till en början inställer sig frågan hur man skall förfara om hyresvärden inte bryr sig om att säga upp hyresavtalen. Skall han då med vitesföreläggande kunna tvingas till detta? Vidare kan det - om hyresvärden säger upp avtalen - i en förlängningstvist kort tid efter det att ett hus har förstörts inte begäras att fastighetsägaren skall ha hunnit ta ställning till om han skall bygga upp huset och hur detta skall ske. En bestämmelse om återflyttningsrätt måste för att inte bli verkningslös vara sanktionerad. En skadeståndssanktion ligger därvid nära till hands. Många bostadshyresgäster som fått en annan lägenhet kan få svårt att visa någon egentlig skada, varför ett minimiskadestånd med en årshyra eller liknande kan bli aktuellt. Detta skulle emellertid strida mot en av grundtankarna med bostadshyresrätten; en hyresgäst får inte kräva ersättning för hyresrätten.

Ett annat alternativ kan vara att behålla bestämmelsen om att hyresavtalet förfaller om lägenheten förstörs och att införa en rätt för hyresgäst att vända sig till en hyresnämnd och begära ett föreläggande för hyresvärden att upplåta lägenhet. Hyresvärden skall därigenom

kunna tvingas, om det uppförs en likvärdig lägenhet, att erbjuda den gamle hyresgästen att hyra den på skäligen villkor. Att hyresgästen kan ansöka om att hyresvärden föreläggs vid äventyr av vite att upplåta lägenhet motsvarar den ordning som i övrigt gäller för bostadslägenheter; hyresgästen kan ansöka om att hyresvärden vid äventyr av vite åtgärda fel och brister i lägenheten (åtgärdsföreläggande och upprustningsföreläggande). Även med detta alternativ kommer dock oundvikligen ett stort antal problem att uppstå.

Enligt båda de alternativ som nu diskuterats måste det fastställas om en ny lägenhet är likvärdig den som förstördes och hur lägenheterna skall fördelas om det uppförs färre. Om ett helt hyreshus har brunnit ned och det uppförs ett nytt hus med en annan planlösning än det tidigare, kan det bli tämligen komplicerat att avgöra denna fråga. Lägenheterna i det nya huset måste lämpligen delas in i olika grupper och därefter fördelas.

Ett annat problem är att hyresvärden kan få stora svårigheter att få besked av de hyresgäster som skall erbjudas återflyttningsrätt. Dessa har kanske flyttat och inte meddelat sina nya adresser eller så lämnar de oklara och villkorade besked om huruvida de vill flytta tillbaka. Hyresvärden kanske inte kan få besked förrän huset är klart för inflyttning. Han riskerar därigenom att inte kunna hyra ut lägenheterna under den första tiden därefter.

Eftersom hyresvärden är skyldig att fördela de nya lägenheterna bland de tidigare hyresgästerna kanske han inte vågar hyra ut någon lägenhet alls för det fallet att han inte är säker på hur fördelningen skall ske.

En ansökan till hyresnämnden om föreläggande för hyresvärden att upplåta lägenhet kan också försena uthyrningen. Om det görs gällande att uthyrningen skall ske på annat sätt än som hyresvärden ansett, måste han kanske avvakta en prövning i nämnden innan han upplåter lägenheterna.

Hyresvärden kan också ha svårt att bedöma vad som är skäligen villkor. Innan lägenheterna har färdigställts är det i princip omöjligt att på rättslig väg fastställa villkoren och att avgöra om ett föreläggande att upplåta lägenheten skall meddelas eller inte. En fastighet kan också omfattas av förhandlingsordning och det kan ta lång tid innan en förhandlingsöverenskommelse om ny hyra har träffats.

Om en hyresvärd upplåtit lägenheterna i en återuppförd fastighet och en tidigare hyresgäst utverkar ett föreläggande för hyresvärden att hyra ut lägenheten, uppstår fråga om vem av hyresgästerna som skall ha företräde. Det finns också en uppenbar risk att nybyggda hyresfastigheter kommer att stå tomma i avvaktan på att fördelningen av lägenheterna prövats i hyresnämnd och hovrätt.

Utredningen ser alltså att det uppkommer en rad komplicerade problem som måste regleras. En lagreglerad återflyttningsrätt måste därför med nödvändighet bli mycket detaljerad. Det torde inte heller kunna undvikas att den blir svår att tillämpa.

Problem med en lagreglerad återflyttningsrätt för lokalhyresgäster

För lokaler kan knappast ett föreläggande om upplåtelse komma ifråga eftersom en lokalhyresgäst endast har ett indirekt besittningsskydd; sägs hyresgästen upp har han, om någon s.k. besittningsbrytande grund inte föreligger, endast rätt till ersättning. Mot den bakgrunden framstår det som mindre logiskt att införa en bestämmelse om skyldighet för en hyresvärd att upplåta lokal till en hyresgäst. Vad som kan bli aktuellt är i stället att tillerkänna hyresgästen en rätt till ersättning om han inte får flytta tillbaka. Bestämmelsen kan utformats på följande sätt.

Hyresvärden skall om han återuppför en likvärdig lokal erbjuda tidigare hyresgäst att hyra den på skäliga villkor. Om hyresgästen inte kan komma överens med hyresvärden skall hyresgästen, för att vara bibehållen sin rätt till ersättning, hänskjuta frågan till hyresnämnd för medling. I ett sådant ärende skulle nämnden kunna avge yttrande om skälig hyra. Om hyresvärden skulle underlåta att erbjuda hyresgäst återflyttningsrätt eller kräva oskäliga villkor, blir han ersättningskyldig. Ersättningsfrågan prövas vid allmän domstol.

Även detta förslag innebär dock problem.

Liksom vid bostadshyra måste hyresvärden avgöra om det har uppförts en likvärdig lokal. Ett erbjudande om rätt till återflyttning måste vidare vara på skäliga villkor. Vad som är skäliga villkor går kanske inte att avgöra förrän lokalen är klar för inflyttning - dessförinnan går det inte att besiktiga den. Om det inte går att på ett tidigt stadium avgöra om en ny lokal är likvärdig med den föregående och om erbjudna hyresvillkoren är skäliga, finns det risk att lokalen kommer att stå outhyrd en tid efter det att den har färdigställts. En anpassning av lokalen efter hyresgästens individuella önskemål - vilket är vanligt vid lokalhyra - kommer vidare att bli svårt eftersom hyresvärden troligen inte alltid vet om den gamle hyresgästen skall hyra lokalen förrän den är uppförd.

En lagreglerad återflyttningsrätt bör inte införas

Som framgår av det föregående erbjuds i allmänhet såväl bostads- hyresgäster som lokalhyresgäster återflyttningsrätt om det uppförs nya lägenheter sedan deras gamla har förstörts. Vidare kan konstateras att

bostadshyresgäster brukar erbjudas stöd av kommuner om deras lägenheter förstörs. De flesta hyresgäster har dessutom någon form av försäkring som ersätter skador och merkostnader. Hyresgästerna har sålunda ett förhållandevis gott skydd om deras bostadslägenheter eller lokaler blir förstörda.

När det gäller lokalupplåtelse måste särskilt uppmärksammas att hyresgästen inte har något direkt besittningsskydd. Sågs hyresavtalet upp, kan hyresgästen inte framtvunga en förlängning av hyresförhållandet utan han har endast rätt till ersättning av hyresvärden. Den rätt till försäkringsersättning som de flesta lokalyresgäster har om deras lokaler förstörts, kan då anses som en form av substitut för den rätt till ersättning av hyresvärden som de skulle ha haft om värden sagt upp hyresavtalet.

En lagreglering om återflyttningsrätt blir både omfattande och komplicerad. Det torde vara oundvikligt att den härigenom blir mycket svår att tillämpa. T.ex. kan det bli svårt att avgöra om en ny lägenhet eller lokal är likvärdig med den förstörda. Det kan också bli svårt att avgöra om erbjudna hyresvillkor är skäliga. Det måste vidare vara rationellt att det under ett tidigt skede av en byggnation kan avgöras vilka hyresgäster som har rätt att flytta tillbaka och om de vill utnyttja denna rätt. En lagreglering riskerar emellertid att leda till att bostadslägenheter och lokaler i praktiken måste vara färdigställda innan dessa frågor kan avgöras. Bostadslägenheter och lokaler riskerar också - till skillnad mot vad som gäller enligt nuvarande ordning - att under lång tid därefter stå outhyrda i avvaktan på att det avgörs vilka av de föregående hyresgästerna som har återflyttningsrätt och villkoren för denna rätt.

Redogörelsen ovan visar att en lagreglering innebär betydande svårigheter av lagteknisk natur. En lagstiftning kommer också oundvikligen att medföra inte acceptabla tillämpningsproblem. Mot denna bakgrund och med beaktande av att behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt i praktiken har visat sig vara ringa finner utredningen att de principiella skäl som talar för en lagreglerad återflyttningsrätt måste vika. Utredningen förordar därför att det inte införs regler om återflyttningsrätt.

4 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

4.1 Bakgrund

4.1.1 Utredningens uppdrag

Den 1 april 1997 infördes nya bestämmelser i hyreslagen om hyresgästinflytande vid ombyggnad (18 d - 18 h §§ hyreslagen). Samtidigt upphävdes bestämmelsen i 55 a § hyreslagen om att man vid en bruksvärdesprövning av hyran för en lägenhet inte skulle beakta vissa förbättringsarbeten som hade utförts i lägenheten.

Den nya ordningen innebär att en hyresvärd får utföra en standardhöjande åtgärd som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller en åtgärd som medför en inte obetydlig ändring av en lägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten endast om åtgärden har godkänts av den berörda hyresgästen eller, om åtgärden avser de gemensamma delarna av fastigheten, av hyresgästerna i minst hälften av de berörda lägenheterna. Om samtycke inte erhålls, kan hyresvärderna ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till åtgärden.

I samband med riksdagsbehandlingen av lagförslaget om hyresgästinflytande vid ombyggnad gjorde riksdagen två tillkännagivanden (se bet. 1996/97:BoU5 s. 15 rskr. 1996/97:143). Riksdagen har därefter vid ytterligare ett tillfälle behandlat reglerna (se bet. 1998/99:BoU3 s. 5 f., rskr. 1998/99:137).

Regeringen har såväl i utredningens ursprungliga direktiv (dir. 1997:97) som i tilläggsdirektiv (dir. 1999:16) tagit upp frågan om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren, med beaktande av de tillkännagivanden som riksdagen gjorde vid det första tillfället, överväga den närmare utformningen av de sanktioner som bör kunna riktas mot den hyresvärd som inte följer reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete. Utredaren skall också ta ställning till om, och i så fall i vilken utsträckning, en otillåten ombyggnadsåtgärd som blir bestående skall påverka hyran. Utredaren skall också utvärdera hur bestämmelserna

om uppsägning inför en större ombyggnad (46 § första stycket 4 hyreslagen) har tillämpats i praktiken och, om utvärderingen ger anledning till det, lägga fram förslag som begränsar hyresvärdens möjligheter att säga upp hyresavtal med anledning av en större ombyggnad.

Enligt tilläggsdirektiven skall utredaren, utöver vad som framgår av de ursprungliga direktiven, utvärdera reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Utvärderingen bör ge svar på om hyresgästerna har ett tillfredsställande inflytande. Om så inte är fallet, skall utredaren föreslå nödvändiga ändringar. Vid utvärderingen bör även utrönas om nuvarande regler åstadkommer en tillfredsställande grad av samråd eller förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäster och, om utredaren finner att så inte är fallet, överväga lämpliga ändringar i regelverket.

Utredaren skall enligt tilläggsdirektiven mot bakgrund av att det är angeläget att kulturhistoriska värden tas till vara även undersöka om reglerna i hyreslagen i tillräcklig utsträckning tillgodoser rimliga krav på att en ombyggnad genomförs med varsamhet. Utredaren skall också ta ställning till om hyresgästerna bör ges ett inflytande över åtgärder som vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard samt pröva om det bör vara möjligt att undanta lägenheter från upprustningsskyldighet, om det är nödvändigt för att tidstypisk inredning, planlösning eller liknande inte skall förstöras.

4.1.2 Bestämmelserna före den 1 april 1997

Det har under lång tid funnits regler om hyresgästinflytande vid ombyggnad.

Enligt bostadssaneringslagen (1973:531), som trädde i kraft år 1974, hade hyresnämnden möjlighet att ålägga en fastighetsägare att rusta upp en bostadslägenhet till lägsta godtagbara standard (upprustningsåläggande). Om en sådan upprustning inte var möjlig, kunde nämnden i stället förbjuda att lägenheten användes för bostadsändamål (användningsförbud).

Genom en lagändring den 1 januari 1975 infördes en möjlighet för hyresgäster att förhindra att hyresvärden utförde vissa förbättringsåtgärder som inte behövdes för att lägenheten skulle uppnå lägsta godtagbara standard. Inflytandet utövades genom en hyresgästorganisation.

Bostadssaneringslagen upphörde att gälla vid utgången av juni 1994. Som skäl för att upphäva bostadssaneringslagen angavs bl.a. att stora delar av det svenska hyreshusbeståndet var sanerade och att det fanns möjligheter att ingripa mot de hyresvärdar som misskötte sina fastigheter med stöd av andra lagar (prop. 1993/94:199 s. 70 f.).

Bostadssaneringslagens bestämmelser om sanering behövdes därför inte längre. Däremot ansågs att det fanns ett behov av regler som gav den enskilde hyresgästen en möjlighet att tvinga fram en upprustning av den egna lägenheten till lägsta godtagbara standard. Bestämmelserna om upprustningsföreläggande togs därför in i hyreslagen (se 18 a - 18 c §§).

I stället för bestämmelser om att hyresgäster kunde hindra vissa ombyggnads- och ändringsarbeten infördes en bestämmelse i hyreslagen, 55 a §, som gav hyresgästerna ett indirekt inflytande över vissa förbättringsåtgärder i en fastighet. Enligt denna bestämmelse skulle hyresnämnden vid en bruksvärdesprövning av hyran för en lägenhet nämligen inte beakta förbättringsarbete eller liknande åtgärd som hyresvärden hade utfört i lägenheten under hyresförhållandet, om åtgärden inte hade vidtagits för att lägenheten skulle uppnå lägsta godtagbara standard och uppenbart inte heller hade varit motiverad av boendehänsyn. Detta gällde dock inte om hyresgästen (själv eller i vissa fall genom en hyresgästorganisation) eller hyresnämnden hade godkänt åtgärden eller om det hade gått mer än tio år sedan åtgärden utfördes. Hyresnämnden fick lämna godkännande endast om det fanns särskilda skäl.

4.1.3 Bestämmelserna efter den 1 april 1997

Regelsystemet i huvuddrag

Den 1 april 1997 ändrades bestämmelserna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. I lagstiftningsärendet som föregick ändringarna konstaterades att den dåvarande regleringen i 55 a § hyreslagen gav hyresgästerna ett otillräckligt inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder i den egna lägenheten och i de gemensamma delarna av huset. Bl.a. anfördes att en svaghet med bestämmelsen var att den endast reglerade de ekonomiska konsekvenserna av att vissa åtgärder utfördes och inte gav hyresgästerna en direkt möjlighet att påverka ombyggnaden. Vidare framhölls att hyresgästerna inte hade något inflytande över "normala" ombyggnader. Bestämmelsen i 55 a § hyreslagen avsåg nämligen endast förbättringsarbete eller liknande åtgärd som uppenbart inte var motiverad av boendehänsyn, vilket innebar att hyresgästerna endast hade inflytande över "lyxåtgärder". En annan brist var att 55 a § hyreslagen endast omfattade åtgärder i lägenheterna men inte åtgärder i de gemensamma utrymmena. Det betonades också att 55 a § hyreslagen endast var tillämplig under den tid som ett hyresförhållande gällde och att eftersom det ofta träffas ett nytt hyresavtal mellan hyresvärden och hyresgästen när hyresgästen flyttar tillbaka efter ombyggnaden, kunde hyresgästen inte åberopa 55 a

§ hyreslagen vid en bruksvärdesprövning (se prop. 1996/97:30 s. 62 f.). Bestämmelsen i 55 a § hyreslagen om att man vid en bruksvärdesprövning av en lägenhet inte skulle beakta vissa förbättringsarbeten som hade utförts i lägenheten upphävdes därför. Samtidigt infördes nya bestämmelser om hyresgästinflytande (se 18 d - 18 h §§ hyreslagen).

Bestämmelserna i 18 d - 18 h §§ hyreslagen om hyresgästinflytande vid ombyggnad innebär i korthet följande. En fastighetsägare får utföra en standardhöjande åtgärd som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde endast om den har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller, om åtgärden avser gemensamma utrymmen, av hyresgästerna i minst hälften av de berörda bostadslägenheterna. Detsamma gäller i fråga om en åtgärd som medför en inte obetydlig ändring av en lägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten. Godkännande behövs inte om åtgärden vidtas för att en bostadslägenhet skall få lägsta godtagbara standard.

Om hyresgästerna inte har samtyckt till åtgärden, kan hyresvärden ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till åtgärden. Tillstånd skall lämnas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra åtgärden och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Hyresnämndens prövning skall i normala fall göras utifrån det objektiva hyresgästintresset.

Hyresnämnden kan, efter ansökan av en berörd hyresgäst, förbjuda en hyresvärd att utföra en viss åtgärd om behövt godkännande eller tillstånd saknas. Nämndens beslut får förenas med vite.

De bestämmelser om upprustningsföreläggande som infördes i hyreslagen den 1 juli 1994 gäller alltså (18 a - 18 c §§). Dessa bestämmelser innebär att hyresnämnden kan på hyresgästens ansökan ålägga en hyresvärd att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall få lägsta godtagbara standard.

Bestämmelsernas tillämpningsområde

Bestämmelserna i 18 d - 18 h §§ hyreslagen om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete omfattar endast bostadslägenheter, inte lokaler. Av 18 g § framgår att bestämmelserna inte skall tillämpas i fråga om hyresavtal som avser endast ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål, en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

Det är endast den som intar ställning som hyresgäst i förhållande till fastighetsägaren som har inflytande över förbättrings- och ändrings-

arbeten. En andrahandshyresgäst har inte något inflytande över de åtgärder som fastighetsägaren eller förstahandshyresgästen vidtar.

Den som tidigare varit hyresgäst, men vars hyresavtal har upphört inför ombyggnaden och som har rätt att återflytta till lägenheten efter ombyggnaden, har däremot rätt till inflytande över sådana förbättrings- och ändringsåtgärder som aktualiseras under ombyggnaden (se 18 d § tredje stycket jämfört med 46 § tredje stycket hyreslagen).

Vilka åtgärder som hyresgästen har inflytande över

De åtgärder som hyresgäster har inflytande över har delats in i två grupper, dels standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, dels åtgärder som, oavsett om de är standardhöjande eller inte, medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten (se 18 d § första stycket hyreslagen).

Åtgärder som en hyresvärd vidtar för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § hyreslagen omfattas inte av bestämmelserna. Sådana åtgärder får hyresvärden alltså vidta utan godkännande av hyresgästen eller tillstånd av hyresnämnden (se 18 d § andra stycket).

Den första gruppen, *standardhöjande åtgärder*, kan avse åtgärder i de enskilda bostadslägenheterna, exempelvis upprustning av kök eller badrum till högre standard. Till denna grupp hänförs även åtgärder i gemensamma utrymmen i eller utanför huset, t.ex. standardhöjande upprustning av trappuppgångar, tvättstugor eller gårdar och uteplatser. Sedvanliga underhålls- och reparationsarbeten faller utanför bestämmelsens tillämpningsområde.

I förarbetena anförts bl.a. (prop. 1996/97:30 s. 90) att det i vissa fall är självklart att en viss åtgärd är standardhöjande. Så är fallet beträffande sådana åtgärder som att installera bubbelbad, sätta in disk- eller tvättmaskin i lägenheter där sådana maskiner tidigare inte har funnits, glasa in balkonger samt installera centralsugare eller inreda bastu. Bestämmelsen omfattar emellertid endast sådana standardhöjande åtgärder som ensamma eller i kombination med en annan standardhöjande åtgärd har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde.

Vidare anförts i förarbetena att i andra fall är det att anses som självklart att en åtgärd är att se som en ren underhålls- eller reparationsåtgärd. Det gäller t.ex. omtapetsering av lägenhet enligt upprättad plan för fastighetsunderhåll och utbyte av uttjanta rörstammar. Det anförts också att fråga om en åtgärd är att anses som standardhöjande arbete eller underhållsarbete i vissa fall kan orsaka

gränsdragningsproblem. Det beror på att vissa underhållsarbeten med nödvändighet är standardhöjande. Hyresgästinflytande omfattar, vad gäller standardhöjande åtgärder, enbart åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på bruksvärdet. Den begränsningen medför att hyresvärden inte hindras från att vidta smärre förbättringsåtgärder i samband med sedvanligt underhåll, t.ex. utbyte av ett gammalt uttjänt kylskåp mot ett jämförbart modernt sådant.

I förarbetena uppmärksammas också att en hyresvärd kan vilja att en standardhöjande åtgärd vidtas fristående eller i samband med att det utförs sedvanliga reparationer. Det är nämligen ofta av praktiska och ekonomiska skäl förmånligt för en fastighetsägare att i samband med t.ex. stambyte rusta upp eller bygga om badrum och kök. En sådan upprustning är i allmänhet att se som en standardhöjande åtgärd (a.a. s. 90).

Hyresgästinflytandet gäller vidare, som nämnts, *åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten.*

En åtgärd som medför en inte oväsentlig ändring av en lägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten behöver inte vara standardhöjande för att bestämmelsen skall vara tillämplig.

Som exempel på åtgärder som innebär en inte oväsentlig ändring nämns i förarbetena (prop. 1996/97:30 s. 91) att en större lägenhet delas i två mindre eller att två mindre lägenheter slås ihop. Vidare nämns att hyresgästerna förlorar sina vindskontor till följd av att nya lägenheter inreds i vindsvåning eller att det inreds bastu eller motionsrum i källaren. Ändringar som endast har utseendemässig betydelse, t.ex. utbyte av armaturer i trappuppgångar och mindre omDispositioner av uteplatser eller planteringar som inte påverkar funktionen, är inte avsedda att omfattas av bestämmelsen.

Begreppet "åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring" skall uppfattas objektivt. Den enskilde hyresgästens uppfattning i frågan saknar således självständig betydelse.

Formerna för hyresgästinflytande

Om en hyresvärd vill utföra åtgärder som är standardhöjande eller som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten måste han skriftligen underrätta de berörda hyresgästerna (se 18 e § hyreslagen). Det ställs inte några särskilda krav på meddelandets innehåll. Syftet med meddelandet är att parterna därefter skall inleda förhandlingar om saken.

För att hyresvärden skall få utföra åtgärderna krävs att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna. Om åtgärderna avser de

gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i minst hälften av de berörda bostadslägenheterna (se 18 d § andra stycket hyreslagen).

Något särskilt formkrav på ett godkännande finns inte.

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, kan hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelande om att värden vill utföra åtgärderna lämnats till hyresgästen (18 e § hyreslagen).

Prövningen i hyresnämnden

Hyresnämnden skall enligt 18 f § första stycket hyreslagen bifalla en ansökan om att vidta förbättrings- eller ändringsarbete, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Om hyresvärden inte kan påvisa ett objektivet och acceptabelt motiv för åtgärden skall ansökan redan på grund härav avslås (prop. 1996/97:30 s. 73).

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall enligt 18 f § andra stycket hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen beaktas.

I förarbetena anförs bl.a. följande angående skälighetsbedömningen (prop. 1996/97:30 s. 74 f.).

"En av de faktorer som måste beaktas vid skälighetsbedömningen är hur starkt hyresvärdens intresse av att få utföra åtgärden objektivet sett är. Om hyresvärdens begäran beror på att han eftersträvar en standard i fastigheten som kan anses motiverad av boendehänsyn torde detta som regel vara utslagsgivande omständighet i bedömningen. En hyresgäst bör nämligen inte med framgång kunna motsätta sig att hans lägenhet rustas upp till en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet. Motsvarande gäller beträffande de gemensamma delarna av fastigheten. En hyresvärd bör inte hindras från att upprätthålla en god boendestandard i sitt hus.

Det kan även förekomma att en åtgärd som berör flera enskilda lägenheter har godkänts av ett flertal hyresgäster, medan ett fåtal hyresgäster motsätter sig den. Fastighetsekonomiska eller praktiska överväganden kan då motivera att åtgärden genomförs i alla lägenheterna, dvs. även i de lägenheter där hyresgästerna motsätter sig åtgärden.

Mot de omständigheter som hyresvärden har åberopat får vägas de skäl som hyresgästen har att motsätta sig åtgärden. Hyresnämnden skall

lämna hyresvärdens ansökan utan bifall, om de skäl som hyresgästen åberopar mot att en viss åtgärd utförs väger tyngre än hyresvärdens intresse av att utföra den, dvs. när det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden utförs.

När det gäller hyresgästens skäl att motsätta sig åtgärden, har utredningen föreslagit att prövningen skall ske med hänsyn till den enskilde hyresgästens intresse.---

Regeringen anser att det är viktigt att hyresgästinflytandet beträffande förbättrings- och ändringsåtgärder utformas så att hyresvärderna kan bedriva en i ett längre perspektiv ekonomisk rimlig fastighetsförvaltning. Det är dessutom önskvärt att det utformas sådana riktlinjer att parterna i så stor utsträckning som möjligt kan förutse hur en viss situation skall bedömas. En sådan ordning är av värde för alla aktörer på bostadsmarknaden och kan även motverka att parterna för tvister till hyresnämnden. Mot den bakgrunden anser regeringen att hyresnämnden vid prövningen lämpligen bör ta hänsyn till det intresse som en hyresgäst i allmänhet kan ha av att den begärda åtgärden inte utförs. Lagstiftningen bör sålunda utformas så att hyresnämnden i första hand beaktar det objektiva hyresgästintresset och inte den enskilde hyresgästens intresse. Hyresnämnden bör således beakta sådana omständigheter som regelmässigt uppfattas som väsentliga för hyresgäster i allmänhet. Som exempel på åtgärder som normalt får anses stå i strid med det objektiva hyresgästintresset kan nämnas uppdelning av en lägenhet i två mindre eller sammanslagning av en lägenhet till en större. Sådana åtgärder bör därför som regel inte få utföras mot den berörda hyresgästens vilja.

Det bör däremot i allmänhet inte komma ifråga att vid skälighetsbedömningen beakta den enskilde hyresgästens inställning, om den grundar sig endast på hans eller hennes egna förhållanden eller värderingar. Annorlunda förhåller det sig emellertid om den enskilde hyresgästens åsikt ger uttryck för det intresse som en hyresgäst i allmänhet har.

I enstaka fall kan emellertid det skäl som den enskilde hyresgästen åberopar till stöd för att åtgärden inte skall få vidtas vara särskilt beaktansvärt. Hyresnämnden bör därför, när det finns särskilda skäl, kunna beakta omständigheter som enbart är hänförliga till den enskilde hyresgästen.

Sådana särskilt beaktansvärda skäl på hyresgästsidan kan exempelvis vara att utförandet av en viss åtgärd skulle drabba hyresgästen särskilt hårt på grund av sjukdom, hög ålder eller liknande. Ett annat skäl kan vara att hyresgästen efter tillstånd av hyresvärderna nyligen har satt in och bekostat ny fast inredning, som kommer att förstöras, om den av hyresvärderna begärda åtgärden utförs.

Hyresnämnden bör, som ovan har nämnts, göra en avvägning av de skäl som anförs för och emot den åtgärd som det är fråga om. Enligt regeringens mening bör det, om den åtgärd som hyresvärderna vill utföra är mycket genomgripande eller medför en avsevärd standardhöjning, allmänt sett krävas mindre tungt vägande skäl från hyresgästen för att ansökan skall lämnas utan bifall. Omvänt bör gälla att om en viss åtgärd

kan utföras utan att hyresgästen drabbas av någon större olägenhet, det bör krävas starkare skäl från hyresgästen för att åtgärden inte skall få utföras.

Givetvis måste ekonomiska faktorer på hyresvärdens sida tillmätas en viss betydelse, Om ett beaktande av det objektiva eller, för det fall hyresgästen har åberopat ett särskilt beaktansvärt skäl, det subjektiva hyresgästintresset, skulle innebära en i sammanhanget oväsentlig kostnadsökning för hyresvärden, bör hyresgästens önskemål ofta tillmötesgå."

När det är fråga om åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten bör hyresnämnden göra samma överväganden som när det gäller åtgärder i lägenheterna. I fråga om sådana åtgärder kan det dock enligt förarbetena finnas skäl att beakta även i vilken utsträckning en sådan åtgärd har godkänts av de berörda hyresgästerna. Att åtgärden har godkänts av ett stort antal hyresgäster, utan att de utgör majoritet, bör således få betydelse vid intresseavvägningen (a.a. s. 76).

Rätten att säga upp ett hyresavtal inför en större ombyggnad

En hyresvärd som avser att genomföra en större ombyggnad i ett hus har möjlighet att säga upp hyresavtalen i fastigheten inför ombyggnaden. Enligt 46 § första stycket 4 hyreslagen har en hyresgäst i så fall rätt till förlängning av hyresavtalet utom när det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden och det dessutom inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att avgörande för frågan om en större ombyggnad är för handen är den faktiska situationen i huset som blir en följd av genomförandet av åtgärderna. Är den ombyggnad som skall ske så genomgripande att den hindras av hyresgästens kvarboende, är det fråga om större ombyggnad. Att hyresgästen säger sig utan större olägenhet kunna bo kvar under ombyggnaden saknar i sig betydelse. Frågan är i stället om kvarboendet är till olägenhet för ombyggnaden (SOU 1966:14 s. 161).

Bestämmelsen gäller endast om hela huset skall undergå en större ombyggnad. En ombyggnad av en enstaka lägenhet bryter inte hyresgästens besittningsskydd. En hyresvärd kan alltså inte genom att bygga om endast en lägenhet bryta hyresgästens besittningsskydd för att t.ex. komma åt lägenheten själv eller hyra ut den till någon annan till en högre hyra (se prop. 1993/94:199 s. 73 och Svea hovrätts beslut SÖH 187/1996).

År 1975 infördes en ny bestämmelse i lagrummet. Enligt denna bestämmelse (tredje stycket) skall en bostadshyresgäst som lämnar sin

lägenhet med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset. I förarbetena anförs att avsikten är att bestämmelsen skall tjäna som ledning vid den billighetsprövning som skall ske när genomgripande ombyggnad åberopas som grund för upplösning av hyresförhållandet (se prop 1974:159 s. 495). I förarbetena anförs vidare följande.

"I en förlängningstvist föranledd av förestående ombyggnad bör hyresnämnden ta upp frågan med parterna om möjlighet för hyresgästen att efter ombyggnaden flytta tillbaka till lägenheten. Det bör nämnden göra alldeles oberoende av om hyresvärden anses böra ställa ersättningslägenhet till förfogande eller inte. Förklarar hyresgästen att han i och för sig är intresserad av att flytta tillbaka, bör hyresnämnden medverka till att hyresgästens möjlighet till återflyttning tryggas. Man kan därvid tänka sig olika former för hur det skall ske. Vilken lösning som skall väljas får bero på omständigheterna i det särskilda fallet. En lösning är att parterna träffar avtal om att hyresgästen - mot befrielse att betala hyra under tiden - skall utrymma lägenheten och ställa den till fastighetsägarens disposition under ombyggnadstiden. Företes ett avtal med sådant innehåll, bör hyresnämnden kunna förlänga hyresavtalet. Ett annat sätt varigenom återflyttningsrätten kan tryggas är att parterna träffar nytt hyresavtal beträffande viss lägenhet i det ombyggda huset. Denna utväg torde emellertid stå öppen bara i de fall då parterna i förväg kan enas om hyrans storlek efter ombyggnaden eller om att den nya hyran skall bestämmas efter förhandlingar med hyresgästföreningen och då återflyttningstidpunkten inte är alltför avlägsen. I allmänhet bör det vara tillräckligt att hyresvärden i skriftlig handling utfäster sig att, innan han hyr ut lägenheten till annan, bereda hyresgästen tillfälle att sluta nytt hyresavtal. I vissa fall kan det vara lämpligt att utfästelsen säkerställs genom avtalsvite. För att tvist inte skall behöva uppkomma framdeles, bör i handlingen anges bl.a. inom vilken tid hyresgästen efter delfäendet av erbjudandet måste ha slutit det nya avtalet. Också andra lösningar för att trygga hyresgästens anspråk att få flytta tillbaka kan möjligen tänkas."

Hyresnämnden kan i en förlängningstvist inte tillerkänna hyresgästen återflyttningsrätt. Ett yrkande av en hyresgäst om återflyttningsrätt efter ombyggnaden kan alltså inte prövas som ett särskilt yrkande i förlängningstvisten. Förekomsten eller frånvaron av erbjudanden från hyresvärden om återflyttning får alltså beaktas som ett moment i nämndens prövning av förlängningsfrågan och kan alltså leda till att det anses som ej oskäligt respektive oskäligt att hyresförhållandet upphör. Motsvarande gäller i fråga om erbjudande om evakueringslägenhet under ombyggnaden och erbjudande om flyttning ersättning.

Av intresse i sammanhanget är också några andra bestämmelser i hyreslagen. Enligt 26 § första stycket hyreslagen har hyresvärden rätt

att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. Av andra stycket framgår att efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelandet om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Enligt 42 § första stycket 7 är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid om hyresgästen i strid med 26 § vägrar tillträde till lägenheten och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt.

Sanktioner mot den hyresvärd som inte följer reglerna

Om en hyresvärd påbörjar en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § utan hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd skall hyresnämnden på berörd hyresgästs ansökan förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Detsamma gäller om godkännande eller tillstånd föreligger men åtgärden, när den vidtas, får en annan karaktär än vad som angetts eller förutsatts i godkännandet eller tillståndet (prop. 1996/97:30 s. 94). Förbudet får förenas med vite.

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva förbudet (se 18 h § tredje stycket).

Vidare torde det finnas möjlighet för hyresnämnden att i en förlängningstvist enligt 46 § första stycket 4 hyreslagen beakta om hyresvärden har nödvändigt godkännande eller tillstånd. Om sådant saknas, kan det medföra att ombyggnaden inte anses vara så nära förestående att hyresförhållandet bör upplösas (jfr a.a. s. 78).

Upprustningsföreläggande

Bestämmelserna om upprustningsföreläggande (se 18 a - 18 c §§) omfattar bostadslägenhet som upplåtits för permanentboende. Fritidsbostäder är således undantagna. Detsamma gäller lägenheter som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Hyresnämnden får på ansökan av en hyresgäst förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå en lägsta godtagbara standard. I ett föreläggande skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet.

Ett upprustningsföreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Enligt förarbetena till bestämmelsen (se prop. 1973:22 s. 77) kan ett upprustningsföreläggande meddelas i princip endast om det finns byggnadstekniska förutsättningar att genomföra åtgärden med skäligt ekonomisk utbyte. Vanligtvis görs en uppskattning av den bruksvärdehyra som kan godtas efter upprustningen. Ger uppskattningen stöd för att upprustningskostnaderna kan förräntas inom ramen för de blivande hyresintäkterna kan fastighetsägaren normalt inte undandra sig upprustning.

Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

Det har i bestämmelsen angetts vad som avses med lägsta godtagbara standard. En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,
6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

För att en lägenhet skall anses uppnå lägsta godtagbara standard krävs dessutom att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den. Vidare får huset inte ha sådana briser i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

Om ett hus står under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsföreläggande, bestämma att det i förvaltningen skall ingå att vidta den begärda åtgärden (se 18 b §).

Ett upprustningsföreläggande är förfallet om bygglov, när sådant behövs, inte beviljas för den åtgärd som avses med förelägandet (se 18 c §).

4.1.4 Praxis beträffande tillstånd till förbättrings- och ändringsarbete

Utredningen har gått igenom samtliga ombyggnadsärenden som sakprövats vid Svea hovrätt under perioden den 1 april 1997 - den 31 december 1999 och samtliga ombyggnadsärenden som inkommit till Hyresnämnden i Stockholm under första halvåret 1998 respektive 1999 (se bilaga 4 och 5).

De flesta ärenden angående tillstånd till ombyggnadsåtgärder som har prövats vid hyresnämnd och av hovrätt har gällt tillstånd till förbättringsåtgärder som skall vidtas i samband med byte av vatten- och avloppsstammar.

Eftersom stambyte i första hand berör kök, badrum och toalett, har tillståndsärendena främst handlat om olika typer av åtgärder i dessa utrymmen. Att byta vatten- och avloppsstammar är i sig inte tillståndspliktigt.

De flesta fastigheter som har varit föremål för prövning har byggts under 1930-, 1940- och 1950-talen. Stammarna i husen har då en ålder av 50-70 år. I allmänhet åberopar fastighetsägarna att stammarna med hänsyn till sin ålder måste bytas. Inte sällan åberopas också att vattenläckage förekommit. Det är också vanligt att det åberopas att fuktskyddet i badrumsväggar måste förbättras och att det finns fukt- och mögelskador.

Ett stambyte medför i regel att väggar och golv i badrum måste rivs upp. Fastighetsägarna (såväl de allmännyttiga bostadsföretagen som de privata fastighetsägarna) brukar begära att i samband med stambytet få genomföra en mer allmän upprustning av badrummen. Fastighetsägarna menar att det är ekonomiskt motiverat att genomföra upprustningen samtidigt som stambytet. Fastighetsägarna brukar därvid begära att få kakla väggar och lägga klinker på golv. Vidare brukar fastighetsägarna anhålla om att få installera badrumsskåp med belysning, varmvattenuppvärmd handdukstork, nya beslag, ettgreppsblandare i badkar eller dusch och i tvättställ. När det gäller beläggning med kakel och klinker brukar fastighetsägarna betona att dessa material har en längre livslängd än vårumstapet och vårumsmatta.

I ett kök medför ett stambyte i allmänhet att befintliga köksskåp måste tas ned. Ärendegenomgången som utredningen har gjort visar att de privata fastighetsägarna brukar begära att i samband med stambytet få byta ut skåpen mot nya moderna skåp. Vidare brukar de privata fastighetsägarna begära att få sätta in ny diskbänk och nya bänkskivor, installera köksfläkt, byta från gasspis till elspis, installera ettgreppsblandare och diskbänksbelysning samt kakla ovanför diskbänk och spis.

Även de allmännyttiga bostadsföretagen brukar i samband med stambyte begära att få utföra den typ av åtgärder i kök som nu har nämnts. Ibland låter dock de allmännyttiga bostadsföretagen hyresgästerna själva avgöra om de vill att dessa åtgärder skall genomföras.

Som skäl för att byta köksskåp och diskbänk m.m. återopas ofta - utöver stambytet - att skåpen inte kan bevaras intakta vid stambytet. Det återopas också att diskbänk, spis och andra ytor bör höjas till standardhöjd om 90 cm och att skåpen är slitna och omoderna samt att det är ekonomiskt motiverat att genomföra åtgärderna samtidigt som stambytet.

Hyresnämnderna och Svea hovrätt har i princip i samtliga ärenden som de prövat lämnat tillstånd till att i samband med stambyte genomföra den typ av standardhöjande åtgärder i badrum och kök som nu har nämnts. Att i ett badrum lägga *klinker på golv* och *kakla väggar* samt installera *ettgreppsblandare*, nytt *badrumsskåp med belysning*, varmvattenuppvärmd *handdukstork*, nya *beslag* och *badrumsfläkt* har av de dömande myndigheterna sålunda ansetts innebära att lägenheterna får en sådan standard som hyresgäster förväntar sig av en modern lägenhet. Åtgärderna har sålunda inte ansetts innebära att lägenheten förses med onödig lyx utan har ansetts förenliga med det intresse som hyresgäster i allmänhet har (det s.k. objektiva hyresgästintresset). Att installera nya *köksskåp*, ny *diskbänk*, *diskbänksbelysning*, *ettgreppsblandare* i diskbänk, nya *bänkskivor*, *köksfläkt*, ny *kyl* och *frys*, ny *spis* samt att *kakla* ovanför spis och diskbänk anses likaså innebära att köket får en normal modern standard (se Svea hovrätts beslut 1998-01-28 SÖH 15, 1998-01-29 SÖH 18, 1998-02-06 SÖH 27, 1998-06-16 SÖH 195, 1998-06-16 SÖH 202, 1998-08-20 SÖH 230, 1998-08-26 SÖH 241, 1998-10-22 SÖH 298, 1998-11-30 SÖH 354, 1998-12-22 SÖH 382, 1999-02-17 SÖH 49, 1999-03-09 SÖH 78, 1999-03-11 SÖH 87, 1999-03-17 SÖH 98, 1999-03-29 SÖH 114, 1999-07-01 SÖH 258 och 1999-09-03 SÖH 296).

I de flesta ärenden som har sakprövats har prövningen inletts med att hyresnämnden tagit ställning till om det finns behov av stambyte. Hyresnämnderna och hovrätten har därvid i regel mot bakgrund av stammarnas ålder och eventuella vattenskador funnit att det finns ett sådant behov (jfr dock Hyresnämndens i Stockholms beslut 1999-02-03 i ärende nr 5117-98, 5534-98 och 6284-98).

Hyresnämndens i Stockholm beslut 1999-02-03 i ärende nr 5117-98, 5534-98 och 6284-98 (fastigheten Dalkarlshugget 2)

Hyresvärden ansökte om tillstånd att få totalrenovera ett fastighetsbestånd. Som skäl för åtgärderna återopades bl.a. att ledningsstammarna var uttjänta och i sådant skick att de borde bytas. Hyresgästerna motsatte sig åtgärderna och gjorde gällande att stammarna hade en återstående livstid av åtminstone tio år. Hyresnämnden godtog att badrummen var i behov av totalrenovering. Nämnden konstaterade att inte annat var visat än att de vertikala rörstammarna i badrummen

hade en återstående livstid om cirka tio år. Renoveringsbehovet berodde enligt nämnden främst på tätskikten och på att horisontella rörstammar och golvbrunnar var bristfälliga. Om badrummen skulle byggas om var det enligt nämnden dock rationellt att samtidigt byta stammarna. Hyresvärdens yrkande beträffande standardhöjande åtgärder i badrummen och toaletterna bifölls sålunda. Vidare lämnades tillstånd till att slå samman badrum och toaletter i trerumslägenheterna. Beträffande köken fann hyresnämnden inte utrett att avloppsstammarna där skulle ha en kortare återstående livslängd än vad som torde gälla de flesta andra avloppsstammarna i området eller cirka tio år. Inte heller var ombyggnaderna av köken i sig av brådskande natur. Köken uppfyllde inte bara gällande normer utan ansågs av nämnden allmänt sett vara i mycket gott skick. Fastän det säkert skulle vara fastighetsekonomiskt fördelaktigare att bygga om köken samtidigt som badrummen, ansåg nämnden att hyresvärdens intresse av att så sker skulle stå tillbaka för hyresgästernas intressen. Yrkandet beträffande köksombyggnaden lämnades därför utan bifall. Slutligen lämnades tillstånd till att bl.a. installera säkerhetsdörrar.

Såväl hyresvärdens som hyresgästerna överklagade hyresnämndens beslut. Under tiden som ärendet handlades i hovrätten, träffade parterna en förlikning som sedermera fastställdes av hovrätten. Förlikningen innebar bl.a. att hyresvärden skulle få byta rörstammar i badrum, toaletter och kök. Förlikningen innebar vidare att hyresvärden skulle i badrum och toaletter få utföra begärda åtgärder, bl.a. installera nya ytskikt och ny inredning. De hyresgäster som berördes av en begäran om sammanslagning av badrum och toalett, skulle få välja om deras badrum och toalett skulle slås samman eller om en badrumsvägg skulle flyttas. I köken skulle hyresvärden få byta kökssnickerier och vitvaror om en återmontering av den befintliga inredningen inte var tekniskt möjlig att genomföra. Om hyresvärden bytte kökssnickerier och vitvaror, skulle åtgärderna inte påverka bruksvärdet under pågående hyresförhållande. Hyresgäster som önskade byta kökssnickerier och vitvaror eller installera ny ventilation skulle däremot kunna träffa separat överenskommelse med hyresvärden om det genom s.k. tillval. Förlikningen innebar i övrigt bl.a. att hyresvärden skulle äga rätt att installera säkerhetsdörrar.

Vid hyresnämnderna har prövats även åtgärder i andra utrymmen än badrum och kök. Bl.a. har det lämnats tillstånd till byte till s.k. *säkerhetsdörr* (se Svea hovrätts beslut 1998-02-06 SÖH 27) och att lägga *klinker i kapprum* (se Svea hovrätts beslut 1998-08-20 SÖH 230). Det har också lämnats tillstånd till *utbyggnad av balkong* (se Svea hovrätts beslut 1999-03-04 SÖH 70) och att uppföra nya vindslägenheter som delvis inkräktar på befintliga lägenheter *förvaringsutrymmen* (se Svea hovrätts beslut 1999-06-18 SÖH 229).

I några få fall har tillstånd inte lämnats. Utöver det ovan nämnda fallet (fastigheten Dalkarlshugget 2) kan bl.a. följande nämnas.

Hyresnämnden i Stockholm beslut 1997-09-05 i ärende nr 7320-97

Hyresvärden ansökte om tillstånd att i samband med stambyte få utföra standardhöjande åtgärder i kök och badrum. I badrummet ville hyresvärden lägga in nytt kakel och nya klinker, installera duschvägg i stället för badkar, nytt handfat och WC samt flytta en badrumsvägg mot hall. Hyresnämnden lämnade tillstånd till samtliga åtgärder förutom flyttning av badrumsväggen. Hyresnämnden anförde att även om flyttningen ger större rymd i badrummet är flyttningen förenad med nackdelar och den större rymden bedömer nämnden inte vara absolut nödvändig för att installera wc i badrummet. Inte heller i övrigt framstod flyttningen av väggen som nödvändig för att tillgodose sådana krav som hyresgäster i allmänhet har och förslaget i denna del låg enligt nämndens mening inte heller i linje med de krav på varsamhet som ställs i plan- och bygglagen och som tillkommit bl.a. mot bakgrund av de boendes intressen. Flyttningen av väggen måste därför anses oskälig mot hyresgästen. Något tillstånd till den lämnades inte. (Hyresnämndens beslut överklagades inte.)

Hyresnämnden i Stockholms beslut 1998-05-26 i ärende nr 2433-98

Hyresvärden ville i samband med stambyte genomföra en rad typer av åtgärder i olika rum, bl.a. lägga parkett i ett rum. Hyresnämnden lämnade tillstånd till samtliga åtgärder förutom inläggning av parkett. Hyresnämnden anförde att "med hänsyn till det ringa utrymmet och rummets beskaffenhet i övrigt kan ett parkettgolv inte tillföra rummet något av värde för en hyresgäst". (Hyresnämndens beslutet överklagades inte i denna del.)

Svea hovrätts beslut 1999-03-09, SÖH 75, i mål nr ÖH 1010-99

En hyresvärd ansökte om tillstånd att slå samman två lägenheter som inte höll lägsta godtagbara standard. Hyresgästen i den ena lägenheten motsatte sig att hennes lägenhet skulle öka från 40 kvm till 100 kvm. Dusch kunde installeras i en garderob, vilket hade skett i en annan lägenhet i fastigheten. Hyresnämnden (Hyresnämnden i Malmö) lämnade ansökan utan bifall. Hyresnämndens beslut fastställdes av hovrätten. Hovrätten anförde därvid att i första hand borde det intresse som en hyresgäst i allmänhet kan ha av att den begärda åtgärden inte utförs beaktas och att i förarbetena hade som exempel på åtgärder som normalt får anses stå i strid med det objektiva hyresgästintresset nämnts uppdelning av en lägenhet i två mindre eller en sammanslagning av en lägenhet med en annan till en större. Sådana åtgärder bör enligt förarbetena som regel inte få utföras mot den berörda hyresgästens vilja. Hyresvärdens intresse att utföra ombyggnaden ansågs inte överväga hyresgästens intresse av att inte slå samman lägenheterna.

Svea hovrätts beslut 2000-04-28, SÖH 128, i mål nr ÖH 1788-99

Hyresvärden (det allmännyttiga bostadsföretaget Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna) ansökte om tillstånd att i samband med stambyte utföra en rad standardhöjande åtgärder. Bl.a. ville värden kakla väggar i badrum och installera nya badrumsskåp med belysning och nytt porslin i badrum samt installera handdukstork. Vidare ville hyresvärden byta ut köksinredning från 1950-talet mot modern sådan samt byta ut spis, kyl, frys och spiskåpa. Tre fjärdedelar av hyresgästerna hade godkänt åtgärderna.

Hyresnämnden lämnade tillstånd till samtliga åtgärder utom byte av köksinredning.

Hyresvärden och hyresgästerna överklagade beslutet. Hovrätten fastställde hyresnämndens beslut i fråga om tillstånd till åtgärder i badrum och i fråga om att ogilla ansökan om utbyte av köksnickerier. Med ändring av hyresnämndens beslut ogillade hovrätten hyresvärdens ansökan om att byta ut spis, kyl, frys och spiskåpa.

Hovrätten konstaterade att för att byta rörstammar och elinstallationer krävdes inte något tillstånd. Likaså krävdes inte tillstånd för att byta ut fuktspärrar i badrum.

När det gällde de tillståndspliktiga åtgärderna i badrummen konstaterade hovrätten att sätta kakel på väggarna till högre höjd och på fler väggar än det nuvarande, var åtgärder som en fastighetsägare har starka skäl att vidta då kakel håller bättre mot fukt än en målad vägg och dessutom har en längre livslängd. Åtgärderna leder till att badrummen kommer att få en med hänsyn till moderna hygienvanor mer funktionell utformning än den nuvarande och att de får sådana värden som hyresgäster i allmänhet uppskattar. Vid en avvägning mellan parternas motstående intressen fann hovrätten att det inte var oskäligt mot

hyresgästerna att åtgärderna utfördes. Ansökan om tillstånd till åtgärderna i badrummen skulle därför bifallas.

När det sedan gällde åtgärderna i köken, anförde hovrätten att den vid synen kunnat iakttä att köken var i bra - i flera lägenheter i mycket bra - skick. Hovrätten konstaterade att väggskåpen inte alls kommer att beröras av stambytet och att stambytet kan göras med relativt små ingrepp i de befintliga bänkskåpen. Byte av rörstammarna leder således inte automatiskt till att tillstånd till byte av kökssnickerier skulle lämnas. Hovrätten anförde vidare att den vid synen av en lägenhet med ombyggt kök funnit att detta kök hade en tämligen ordinär modern standardinredning medan de befintliga köken hade en tidstypisk inredning från början av 1950-talet med stadiga platsbyggda skåp - bänkskåp med 80 cm höjd och väggskåp upp till tak. Vidare fanns arbetsskivor av teak och andra praktiska inredningsdetaljer från tiden som hyresgäster idag synes uppskatta. Vitvarorna var relativt nya och i gott skick. Hovrätten ansåg att köken i nuvarande skick hade en sådan utformning som en bredare grupp av hyresgäster kunde uppskatta. Vid en avvägning av hyresvärdens intresse av att få vidta en total ombyggnad av köken och hyresgästernas motstående intresse av att få behålla köken i ursprungligt skick, fann hovrätten att det skulle vara oskäligt mot hyresgästerna att ombyggnaden genomfördes. Hyresvärdens ansökan om byte av köksinredning, spis, kyl och frys samt spiskåpa skulle därför ogillas.

4.1.5 Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet

Våren 1999 tillsattes en utredning - Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet - med uppgift att ta fram underlag för kommande beslut om allmännyttiga bostadsföretag och genomföra en utvärdering av det s.k. bruksvärdessystemet (Fi 1999:05, dir. 1999:32). Utredningen har i ett delbetänkande, På de boendes villkor - allmännyttan på 2000-talet (SOU 1999:148), lämnat förslag om regler som skall gälla för allmännyttiga bostadsföretag och om ökat hyresgästinflytande i dessa företag. Vissa förslag berör reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete.

Utredningen föreslår att det skall bli möjligt att avtala bort reglerna i hyreslagen om lägenhetens skick på tillträdesdagen och under hyrestiden (se 9 - 17 §§ hyreslagen) i de fall hyresvärden är ett allmännyttigt bostadsföretag. Det blir då möjligt att avtala om standard vid uthyrningstillfället samt att avtala bort hyresvärdens underhållsskyldighet eller avtala om en bestämd nivå på underhållet (a.a. s. 86).

Det föreslås i betänkandet vidare att det bör vara möjligt att teckna avtal på bestämd tid, utan möjlighet till uppsägning i förtid, i de fall hyresvärden är ett allmännyttigt bostadsföretag. Endast om det finns synnerliga skäl skall ett sådant avtal kunna sägas upp i förtid.

Bakgrunden till detta förslag är att de nuvarande uppsägningsreglerna anses bidra till en relativt sett hög omsättning av hyresgäster och att hyresvärdar drar sig för att göra individuella anpassningar av lägenheter eftersom hyresgästen kan säga upp avtalet med kort varsel. Genom att hyresgästen avstår från möjligheten att säga upp avtalet, kan hyresvärderna erbjuda förmånligare hyresvillkor. Ett avtal på bestämd tid skall skydda hyresgästen från förbättrings- och ändringsarbeten som han eller hon inte finner önskvärda. För åtgärder som berör enskilda bostadslägenheter bör, anför det, hyresgästens godkännande inte kunna ersättas med hyresnämndens tillstånd (a.a. s. 90-91).

En parlamentariskt sammansatt kommitté, Utredningen om allmännyttiga bostadsföretag och bostadssocial utveckling (Fi 2000:01, dir. 1999:110) har fått i uppdrag att värdera förslagen från Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet om olika verksamhetsformer för icke vinstdrivande företag m.m. och bedöma behovet av ett nytt regelsystem för sådana företag. Kommitténs arbete skall enligt direktiven redovisas senast den 1 november 2000.

4.1.6 Plan- och bygglagen

Regelsystemet i huvuddrag

Plan- och bygglagen (1987:10) innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt bestämmelser om byggande.

Varje kommun skall ha en aktuell *översiktsplan*, som omfattar hela kommunen.

Regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom *detaljplaner*.

Till byggande och rivning av byggnader samt till schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering fordras tillstånd i form av *bygglov*, *rivningslov* respektive *marklov* i den omfattning som anges i lagen. Vidare skall byggnadsnämnd underrättas om olika slags arbeten genom *bygganmälan* eller *rivningsanmälan* i den omfattning som anges i lagen.

Krav på byggnader

I 3 kap. plan- och bygglagen finns bestämmelser om krav på byggnader. I dessa anges bl.a. hur byggnader skall placeras och utformas samt hur ändringar av byggnader skall utföras.

Enligt 3 kap. 10 § skall ändringar av en byggnad utföras *varsamt* så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska,

historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Bestämmelsen omfattar samtliga typer av ändringar av en byggnad. Om det är fråga om en åtgärd som får vidtas utan bygganmälan (se nedan), skall bestämmelsen tillämpas i den utsträckning som kan krävas med hänsyn till åtgärdens art och omfattning (se 3 kap. 11 §).

I förarbetena till bestämmelserna anges bl.a. att kravet på varsamhet inte bör tillämpas så att det hindrar att sådana ändringar genomförs som syftar till att tillgodose andra väsentliga mål som samhället ställer upp, såsom en förbättrad tillgänglighet för rörelsehindrade, en förbättrad arbetsmiljö och en bättre hushållning med energi (prop. 1985/86:1 s. 241).

Enligt 3 kap. 12 § får byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte förvanskas.

Plan- och bygglagen kräver också att byggnadens yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Byggnader med särskilt bevarandevärde som avses i 3 kap. 12 §, skall underhållas så att deras särart bevaras (se 3 kap. 13 §).

I en detaljplan eller områdesbestämmelser får kommunen meddela bestämmelser om utformning och utförande av byggnader och skyddsbestämmelser för byggnader som avses i 3 kap. 12 § (se 5 kap. 7 och 16 §§).

Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads- rivnings- eller markarbeten kallas för *byggherre*. Byggnadens ägare är i allmänhet byggherre. Byggherren skall se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggherren skall vidare se till att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning (se 9 kap. 1 §).

Det finns bestämmelser om tekniska egenskapskrav för byggnader i fråga om bl.a. brandsäkerhet och tillgänglighet i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. De tekniska egenskapskraven skall iakttas och byggnader skall underhållas med beaktande av de varsamhetskrav som finns i 3 kap. plan- och bygglagen (se 2 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.).

Bygglov

För vissa typer av åtgärder krävs bygglov (se 8 kap. 1 §). Bygglov krävs bl.a. för att

1. uppföra byggnader,

2. göra tillbyggnad,

3. ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats, eller

4. göra sådana ändringar av byggnader som innebär att det inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

I områden med detaljplan krävs bygglov också för att färga om byggnad eller byta fasadbeklädnad samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende (8 kap. 3 §).

Kommunen får i detaljplan eller områdesbestämmelser införa krav på bygglov för underhåll av sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som avses i 3 kap. 12 § (se 8 kap. 6 §). För ändringar av sådana byggnader kan byggnadsnämnden inte besluta om bygglovplikt.

Byggnadsnämnden prövar ansökningar om bygglov. Bygglovprövningen går ut på att kontrollera att åtgärden bl.a. uppfyller varsamhetskraven i 3 kap. 10-13 §§. Beträffande vissa åtgärder skall också överensstämmelsen med detaljplan eller områdesbestämmelser kontrolleras (se 8 kap. 11 och 12 §§). Innan lov lämnas, skall byggnadsnämnden i vissa fall bereda kända sakägare och de kända bostadsrättshavarna, hyresgästerna och boende som berörs samt känd organisation av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en fastighet tillfälle att yttra sig över ansökan (se 8 kap. 22 §).

Hyresgäster och organisation av hyresgäster har rätt att överklaga beslut om bygglov (se SOU 1994:134 s. 51 f.).

Byggnmälan

Oavsett om en åtgärd fordrar bygglov eller inte skall enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen byggherren minst tre veckor innan arbetena påbörjas göra *byggnmälan* till byggnadsnämnden, om arbetena bl.a. avser

1. uppförande eller tillbyggnad av en byggnad,

2. sådana ändringar av en byggnad som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar dess planlösning,

3. installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation i byggnader,

4. installation eller väsentlig ändring av anordning för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter, eller

5. underhåll av sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Även vissa rivningar skall anmälas till byggnadsnämnden innan de påbörjas (*rivningsanmälan*).

När en bygganmälan kommit in till byggnadsnämnden, skall nämnden skyndsamt kalla byggherren till *byggsamråd*, om det inte är uppenbart obehövt (se 9 kap. 7 §). Till byggsamrådet skall även kallas *kvalitetsansvarig* (se nedan). Nämnden kan också kalla hyresgäster eller organisation av hyresgäster som berörs av ansökan till samrådet (vid förfrågan hos landets största kommuner har dock framkommit att hyresgäster eller hyresgästorganisationer inte kallas till byggsamråd). Vid samrådet skall en genomgång göras av arbetenas planering och av de åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll som är nödvändiga för att byggnaden eller anläggningen skall kunna antas uppfylla de krav som avses i 3 kap., däribland varsamhetskrav (se 9 kap. 8 §).

Vid byggsamrådet eller snarast möjligt därefter skall byggnadsnämnden, om det inte är uppenbart obehövt, besluta om en *kontrollplan* för arbetena. I kontrollplanen skall anges vilken kontroll som skall utföras, vilka intyg och övriga handlingar som skall företes för nämnden samt vilka anmälningar som skall göras till nämnden. Kontrollen kan utföras genom dokumenterad egenkontroll av byggherren. Byggnadsnämnden kan också bestämma att den skall utföras av *fristående sakkunniga* eller, om det finns särskilda skäl, av byggnadsnämnden (se 9 kap. 9 §).

För åtgärder som kräver bygganmälan skall byggherren utse en *kvalitetsansvarig* (se 9 kap. 13 § första stycket). Till kvalitetsansvarig utses en person med riksbehörighet från ett certifieringsorgan eller med godkännande från byggnadsnämnden för ett visst projekt (se 9 kap. 14 §).

En kvalitetsansvarig skall bl.a. se till att kontrollplanen följs. Han skall vara närvarande vid byggsamråd, besiktningar och kontroller (se 9 kap. 13 § andra stycket).

När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen - vilket bl.a. innefattar att han har ingett i kontrollplan föreskrivna intyg och handlingar till byggnadsnämnden - och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 10 kap., skall nämnden utfärda ett *slutbevis* om detta (se 9 kap. 10 §).

Byggnadsnämndens beslut får överklagas. Hyresgäster och organisation av hyresgäster har rätt att överklaga bl.a. beslut om kontrollplan och beslut om utfärdande av slutbevis (se SOU 1994:134 s. 51 f.).

Åtgärder som varken fordrar bygglov eller bygganmälan

Byggherren har alltid ett ansvar för att byggnadsarbeten utförs enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen. För en del typer av åtgärder

fordras varken bygglov eller att bygganmälan görs. Ansvaret för att varsamhetsreglerna i 3 kap. plan- och bygglagen följs åvilar då enbart byggherren. Byggherren behöver för åtgärder som varken fordrar bygglov eller bygganmälan inte utse någon kvalitetsansvarig.

Byggnadsnämndens tillsyn

Byggnadsnämnden prövar bl.a. frågor om bygglov, rivningslov och marklov. Byggnadsnämnden utövar också tillsyn över byggnadsverksamheten i kommunen, däribland det lovfria byggandet (se 11 kap. 1 §).

Byggnadsnämnden skall ta upp frågan om påföljd eller ingripande så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i plan- och bygglagen eller i någon annan föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Vem som helst kan göra en anmälan till byggnadsnämnden om sådana felaktigheter. När en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, skall nämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand (se 10 kap. 1 §).

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnadsarbete fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot gällande bestämmelser eller något beslut som har meddelats med stöd av plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av kontrollplan, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpas (se 19 kap. 3 §).

Byggnadsnämnden kan påföra fastighetsägare avgift om han t.ex. utför åtgärd som kräver bygglov utan lov eller underlåter att göra bygganmälan. Nämnden kan också förbjuda användning av byggnad och förelägga fastighetsägare att vidta rättelse och ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndighet för att rättelse skall ske.

Tidigare bestämmelser

Fram till dess att bostadssaneringslagen (1973:531) upphävdes hade organisation av hyresgäster i vissa fall ett direkt inflytande över frågan om ett bygglov skulle beviljas. Om hyresgästorganisation motsatte sig att det i en fastighet vidtogs åtgärd som krävde bygglov och som inte behövdes för att en bostadslägenhet skulle uppnå lägsta godtagbara standard, fick åtgärden enligt bostadssaneringslagen vidtas endast om hyresnämnden medgav det. Enligt plan- och bygglagen fick bygglov till

en sådan åtgärd meddelas endast om antingen hyresgästorganisationen godtagit åtgärden eller hyresnämnden medgett att den fick vidtas. Vid en ansökan om bygglov skulle således, om hyresnämnden inte medgett tillstånd till åtgärden, ett s.k. *hyresgästintyg* bifogas.

Bostadssaneringslagen upphävdes vid utgången av juni 1994.

4.2 Överväganden och förslag

4.2.1 Allmänna synpunkter på reglerna efter den 1 april 1997

Enligt direktiven skall utredningen utvärdera de regler om hyresgästinflytande vid ombyggnad som infördes den 1 april 1997. Utvärderingen bör ge svar på om hyresgästerna har ett tillfredsställande inflytande.

Utredningen har i samband med utvärderingen låtit cirka 20 organisationer och myndigheter besvara enkäter angående bestämmelserna. Landets samtliga hyresnämnder och ett stort antal hyresgästföreningar och fastighetsägareföreningar har lämnat statistik om ärendeantal. Utredningen har också gått igenom samtliga ombyggnadsärenden som sakprövats vid Svea hovrätt under perioden den 1 april 1997 - den 31 december 1999 och samtliga ombyggnadsärenden som inkommit till Hyresnämnden i Stockholm under första halvåret 1998 respektive första halvåret 1999 (se bilaga 4 och 5).

Av enkätsvaren framgår att ombyggnadsverksamheten har varit av förhållandevis liten omfattning sedan de nu gällande bestämmelserna trädde i kraft. I vissa orter har nästan inte några lägenheter alls byggts om. Den finns flera orsaker till detta. De främsta orsakerna är nog konjunkturen och att de statliga subventionerna för ombyggnad har minskat.

Svaren visar vidare att det finns stora geografiska skillnader i fråga om hur bestämmelserna tillämpas. I Stockholm lämnar mycket sällan samtliga hyresgäster i ett hus tillstånd till aviserade ombyggnadsåtgärder. Det medför att praktiskt taget samtliga ombyggnadsprojekt i Stockholm hänskjuts, åtminstone beträffande någon enstaka lägenhet, till Hyresnämnden i Stockholm för prövning. Utanför Stockholmsregionen lyckas däremot fastighetsägarna och hyresgästerna i allmänhet komma överens. Ombyggnaderna behöver då inte prövas av hyresnämnd. Det nu nämnda förhållandet framgår tydligt av ärendestatistik. Vid Hyresnämnden i Stockholm har under perioden den 1 april 1997 - den 31 december 1999 handlagts 213 ärenden angående tillstånd till förbättrings- och ändringsarbete (ett ärende omfattar i allmänhet samtliga lägenheter på en fastighet vars hyresgäster inte har godkänt

åtgärderna). Motsvarande siffror är för Hyresnämnden i Göteborg 46, för Hyresnämnden i Malmö 9 och för de övriga nämnderna tillsammans 14 (se bilaga 3).

Det har framförts olika förklaringar till det stora antalet ombyggnadsärenden som förts till Hyresnämnden i Stockholm för prövning. Sveriges Fastighetsägareförbund hävdar att det beror på att hyresgäster i Stockholm är, jämfört med i övriga delar av landet, mindre benägna att frivilligt gå med på ombyggnader. Hyresgästernas Riksförbund menar däremot att det i stället beror på bl.a. att många hyresvärdar i Stockholmsregionen inte är villiga att tillmötesgå enskilda hyresgästers önskemål.

Statistik som utredningen har inhämtat visar att i princip i samtliga ombyggnadsärenden som har sakprövats vid Hyresnämnden i Stockholm har hyresvärdens ansökan bifallits helt.

Enligt utredningens uppfattning är det svårt att med säkerhet fastslå orsaken eller orsakerna till det stora antalet ombyggnadsärenden som förts till Hyresnämnden i Stockholm för prövning. Det som skiljer Stockholm från övriga delar av landet är den stora bristen på bostäder som råder i Stockholm. Enligt utredningens uppfattning är detta i vart fall en av orsakerna till de många prövningsärendena. En hyresgäst som inte vill godta en föreslagen ombyggnadsåtgärd har ytterst begränsade möjligheter att finna en annan lägenhet. I orter där utbudet av lägenheter är större kan en hyresgäst som inte vill bo kvar efter ombyggnaden i allmänhet utan större svårigheter få tag på en ny lägenhet som bättre motsvarar hans eller hennes önskemål. Det kan vidare antas att hyresvärdarna där är mer benägna att tillmötesgå hyresgästernas önskemål inför en förestående ombyggnad än vad de skulle ha varit om det fanns en lång kö av sökande till ombyggda lägenheter.

Lagändringarna den 1 april 1997 innebar att en rad förändringar i systemet med hyresgästinflytande gjordes. Bl.a. fick hyresgästerna inflytande över åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten. Hyresgästinflytandets räckvidd utökades sålunda till att omfatta t.ex. gemensamma utrymmen såsom trappuppgångar och tvättstuga. Detta upplevs av hyresgästerna som en positiv förändring.

De nya reglerna innebar också att hyresgästerna fick ett direkt inflytande över ombyggnadsåtgärder och alltså kan förhindra vissa typer av åtgärder. Detta upplevs av hyresgästerna som en positiv förändring jämfört med den gamla ordningen, som endast gav hyresgästerna en rätt till ekonomisk kompensation. Många fastighetsägareorganisationer är däremot negativt inställda till denna ändring och menar att regelsystemet före den 1 april 1997 var bättre och att fastighetsägarna då enklare kunde utföra nödvändiga förbättrings- och ändringsarbeten.

Omfattningen av samrådet mellan hyresvärd och hyresgäster samt hyresvärd och hyresgästförening har med de nya bestämmelserna ökat. Samrådet är något mer omfattande beträffande fastigheterna inom allmännyttans bestånd än beträffande de privatägda fastigheterna. Vissa allmännyttiga bostadsföretag respektive fastighetsägareföreningar har träffat särskilda avtal med hyresgästföreningar som reglerar formerna för samrådet. Att samrådet har ökat upplever hyresgästerna som positivt. Hyresgästorganisationerna anser samtidigt att samrådet för de privata fastigheterna fortfarande inte är tillräckligt omfattande.

I Stockholmsregionen var det före ändringarna den 1 april 1997 mycket vanligt att hyresgästernas hyresavtal sades upp inför ombyggnader. En bidragande orsak till detta var att hyresvärden inte ville riskera att inte kunna ta ut en högre hyra efter ombyggnaden. Antalet uppsägningar som grundas på ombyggnad har minskat kraftigt efter den 1 april 1997. Frågan om hyresgästens boende under och efter ombyggnaden regleras numera näst intill uteslutande i särskilda ombyggnadsavtal som hyresvärden och hyresgästen träffar inför förestående ombyggnad. Hyresgästens besittningsskydd bryts då inte. Detta innebär en trygghet för hyresgästerna som naturligtvis upplevs som positivt.

I samband med lagändringarna den 1 april 1997 uttalades att en "betydelsefull nackdel" med de tidigare bestämmelserna var att hyresgästerna inte hade något inflytande över "normala" ombyggnader. Bestämmelsen i 55 a § hyreslagen tog nämligen endast sikte på åtgärder som "uppenbart inte varit motiverad av boendehänsyn". Det innebar att hyresgästerna endast kunde förhindra s.k. lyxåtgärder. Enligt de nya bestämmelserna skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot "det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas". Begreppet "det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas" (det s.k. objektiva hyresgästintresset) har av de dömande myndigheterna getts en sådan innebörd att hyresvärdarna i princip har möjlighet att utföra sådana åtgärder som innebär att lägenheterna uppnår modern nybyggnadsstandard. Hyresgästerna har sålunda även med de nya bestämmelserna i realiteten endast inflytande över lyxåtgärder. Tillämpningen är, enligt utredningens uppfattning, i enlighet med de riktlinjer som uppställdes i förarbetena till bestämmelserna (se prop. 1996/97:30 s. 73 f.). Många hyresgäster och hyresgästföreningar är dock starkt kritiska mot denna tillämpning och menar att hyresgästerna skall ha ett reellt inflytande över även "vanliga" ombyggnadsåtgärder. Utredningen gör i ett av de följande avsnitten en analys av om bestämmelserna i denna del skall ändras.

Ytterligare ett problem som har uppmärksammats är att den nuvarande sanktionsbestämmelsen (18 h §) inte är effektiv. Utredningen vill i detta sammanhang betona att det är ovanligt att förbättrings- och ändringsarbeten utförs utan tillstånd och att när så sker det får förmodas främst bero på okunskap om regelsystemet.

Slutligen måste konstateras att det förhållande att praktiskt taget samtliga ombyggnadsprojekt i Stockholmsregionen förs till hyresnämnd för prövning inte är tillfredsställande. Det medför kostnader för samhället för prövningsförfarandet och leder till att det tar lång tid innan ombyggnadsprojekten kan påbörjas. Tidsutdräkten leder till problem med upphandling av ombyggnader och fördyrar genomförandet av dem. Till detta skall läggas den nackdel för berörda parter som en längre tids ovisshet om genomförandet innebär. Eftersom hela systemet bygger på att det är den enskilde hyresgästen som skall ta ställning till ombyggnaden är det enligt utredningens mening dock oundvikligt att en del ombyggnadsåtgärder måste prövas av hyresnämnd. Det är däremot angeläget att antalet ärenden som förs till nämnd kan begränsas.

Sammanfattningsvis anser utredningen att hyresgästernas inflytande har stärkts genom lagändringarna den 1 april 1997. Det finns dock alltså vissa brister i systemet. Utredningen återkommer i de följande avsnitten med förslag till åtgärder.

4.2.2 De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar

Utredningens förslag: Hyresgästerna skall även i fortsättningen ha inflytande över *dels* standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, *dels* åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Åtgärder som vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard skall hyresgästerna inte ha något inflytande över.

Enligt 18 d § första stycket hyreslagen har hyresgästerna inflytande över *dels* sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, *dels* åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Hyresgästerna har enligt andra stycket inte något inflytande över åtgärder som vidtas för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena hyreslagen.

Utredningen har låtit berörda organisationer och myndigheter lämna synpunkter på regleringen. Tillfrågade organisationer och myndigheter har lämnat en rad olika synpunkter.

Flera organisationer och myndigheter har anfört att hyresgästerna har fått ett alltför stort inflytande. Några organisationer har ansett att kretsen av åtgärder har avgränsats på ett lämpligt sätt medan några har menat att hyresgästinflytandet bör utökas. T.ex. Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har anfört att inflytandet bör i princip omfatta underhållsarbeten och åtgärder som vidtas för att en fastighet skall uppnå lägsta godtagbara standard.

En annan invändning som har framförts är att det råder oklarhet om vad som avses med vissa rekvisit i bestämmelsen. Några tillfrågade instanser har däremot ansett att det inte är några problem att tillämpa bestämmelsen. Sveriges Fastighetsägareförbund har t.ex. anfört att avgränsningen i sig inte har föranlett särskilda problem, men att utformningen av bestämmelsen vilseleder många hyresgäster och föranleder onödig byråkrati och förseningar som fördröjer ombyggnadsprojekt.

Vad först gäller kretsen av åtgärder som hyresgästerna har fått inflytande över måste konstateras att regleringen är vittgående. Det

finns dock starka skäl som talar för detta inflytande. Standardhöjande åtgärder påverkar i allmänhet lägenhetens bruksvärde och därmed hyran. Det är rimligt att hyresgästerna har ett inflytande över sådana åtgärder. Genom begränsningen "inte obetydlig inverkan på bruksvärdet" kan dock hyresvärden utföra vissa smärre standardhöjande åtgärder utan tillstånd, t.ex. i samband med underhållsarbeten.

Före den 1 april 1997 hade hyresgästen endast inflytande över åtgärder i den egna lägenheten. Hyresgästen bör emellertid enligt utredningens uppfattning ha inflytande även över åtgärder som berör de gemensamma delarna av fastigheten. Det är nämligen inte endast standarden i lägenheten som får inverkan på bruksvärdet. Bruksvärdet kan även påverkas av exempelvis en tvättstugas utrustning eller av förekomsten av fritids- och hobbylokaler.

En myndighet har pekat på det tveksamma i att hyresgästerna har inflytande även över åtgärder som vidtas på en fastighets tak och fasad. Många åtgärder som berör tak och fasad utgör emellertid underhålls- eller reparationsarbete och omfattas således inte av tillståndsplikten. Om åtgärden har en inte obetydlig inverkan på bruksvärdet eller medför en inte oväsentlig ändring av fastigheten, kan åtgärden däremot vara tillståndspliktig. Parterna torde dock i allmänhet kunna komma överens om åtgärder som berör de gemensamma delarna av fastigheten. Fastighetsägaren får dessutom utföra sådana åtgärder utan tillstånd av hyresnämnd om hyresgästerna i minst hälften av lägenheterna i fastigheten har godkänt åtgärdena (enligt utredningens förslag skall det i fortsättningen krävas att hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna har godkänt åtgärdena, se avsnitt 4.2.5).

Utredningen anser sålunda att hyresgästerna även i fortsättningen skall ha inflytande över standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde och åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av lägenheten eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

Hyresgästernas inflytande bör inte omfatta åtgärder som utgör sedvanligt underhåll eller reparationsarbeten. Dessa åtgärder måste hyresvärden få vidta utan tillstånd eftersom de endast syftar till att vidmakthålla fastighetens standard.

Utredningen anser vidare att hyresgästerna inte heller bör ha något inflytande över åtgärder som vidtas för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. Det finns ytterst få lägenheter som inte håller lägsta godtagbara standard. Om en hyresvärd vill genomföra en åtgärd som medför att en lägenhet uppnår denna standard torde han i princip alltid få tillstånd till det. Behovet av en ändring är ur denna synvinkel således begränsat. Det måste också ur principiell synvinkel anses rimligt att hyresvärden får genomföra sådana åtgärder som en

hyresgäst, genom reglerna om upprustningsföreläggande, på rättslig väg kan tvinga en hyresvärd att utföra. Vikten av samförstånd mellan hyresvärderna och hyresgästen då lägenheten innehåller särskilda kulturvärden bör dock uppmärksammas.

När det sedan gäller hur bestämmelsen skall tillämpas i de enskilda fallen kan konstateras att det i förarbetena finns några exempel som belyser innebörden av vissa begrepp. Det finns däremot inte särskilt många beslut där gränsdragningsfrågor har behandlats (se dock Svea hovrätts beslut 1999-03-05 nr SÖH 72 angående frågan om en åtgärd innefattar en "inte oväsentlig ändring av lägenheten").

Utredningen har övervägt frågan om en ändring av något rekvisit skulle underlätta tillämpningen. Flera organisationer och myndigheter har påpekat att det råder viss oklarhet om vad som avses med rekvisitet "inte obetydlig inverkan på bruksvärdet". Det finns emellertid skäl som talar för att man tills vidare bör avvakta en ändring. Bestämmelsen har inte varit i kraft under någon längre tid. Efter ytterligare viss tid kommer det sannolikt att ha utbildats en mer etablerad praxis. Att det inte finns särskilt många beslut angående bestämmelsens räckvidd måste också tolkas som att det i praktiken inte varit några större problem med att tillämpa den. Det är dessutom inte säkert att en ändring av rekvisitet leder till att tillämpningen blir enklare. Den kan lika gärna leda till nya gränsdragnings- och tolkningsproblem. Utredningen anser sålunda att övervägande skäl talar för att man tills vidare bör avvakta en justering av bestämmelserna i 18 d § hyreslagen.

4.2.3 Grund för tillstånd

Utredningens förslag: De nuvarande bestämmelserna om prövningen i hyresnämnd skall inte ändras. En ansökan skall sålunda bifallas, om hyresvärderna har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas (det s.k. objektiva hyresgästintresset). Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Enligt 18 f § första stycket hyreslagen skall en ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd bifallas om hyresvärderna har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Av andra stycket i samma lagrum

framgår att vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Utredningen har övervägt om bestämmelserna i 18 f § bör ändras. Det råder delade meningar bland tillfrågade organisationer och myndigheter om detta.

Sveriges Fastighetsägareförbund anser att bestämmelserna har getts en sådan tillämpning i hyresnämnd och domstol att hyresvärdar i lämplig utsträckning fått tillstånd att utföra förbättrings- och ändringsarbeten. Hyresgästernas Riksförbund menar däremot att den balans mellan hyresvärdarnas och hyresgästernas intressen som man eftersträfvade vid systemets införande inte har uppnåtts. Hyresgästerna måste enligt förbundet ges ett inflytande även över normala ombyggnader. Därvid bör inställningen hos de hyresgäster som bor i fastigheten beaktas. Om hyresgästen inte har efterfrågat en viss åtgärd så skall det anses oskäligt att åtgärden utförs mot hyresgästens vilja om hyresvärden inte kan visa att han har starka skäl.

Hyresgästföreningen Stor-Stockholm har anfört att vid de prövningar som hitintills skett har det allmänna hyresgästintresset getts en mycket vid tolkning. Hyresnämnden utgår inte från vad de boende i området eller fastigheten anser utan gör en mer hypotetisk bedömning och utgår från vad en hyresgäst kan tänkas förvänta sig av en modern lägenhet. Inte heller tar man hänsyn till politiska beslut som uttrycker samhällets uppfattning om gällande bostadspolitik. Tillämpningen av det objektiva hyresgästintresset motverkar mångfald och kan leda till slätstrukna och ur kulturmiljövårdens synpunkt dåliga lösningar. Begreppet bör tas bort ur lagstiftningen. Vad hyresgästerna kan förvänta sig av en viss bostad i framtiden kan enligt föreningen i stället utgå ifrån vad majoriteten av hyresgästerna i den aktuella fastigheten anser. Den intresseavvägning mellan fastighetsägarens beaktansvärda skäl och hyresgästernas intresse som måste ske, bör utgå från samhällets mål och inriktning på varsamhet för byggnader, människor och miljö.

Även Riksantikvarieämbetet och Boverket har anfört att det s.k. objektiva hyresgästintresset bör tas bort ut lagstiftningen.

Utredningen har övervägt ett förslag som innebär att det objektiva hyresgästintresset ersätts med ett subjektivt hyresgästintresse. För att en ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd skall bifallas måste det då alltså krävas att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs. Vid prövningen av om det är skäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens

intresse av att åtgärden genomförs då vägas mot det intresse som den enskilde hyresgästen har av att åtgärden inte vidtas. Ett skäl för att införa ett subjektivt hyresgästintresse kan vara att utvecklingen går mot ett allt mer individuellt anpassat boende. Hyresgästerna ges vid ombyggnader ofta möjlighet att göra egna tillval beträffande inredning och utrustning m.m. Det finns givetvis inget som hindrar att hyresvärdar med nuvarande reglering, på frivillig bas, låter hyresgäster göra egna tillval.

Ett annat alternativ är att ersätta det objektiva hyresgästintresset med den uppfattning som hyresgästerna i huset har. Genom att låta inställningen hos de hyresgäster som bor i huset vägas mot hyresvärdens intresse blir hyresgästernas intressen tydligare jämfört med om ett allmänt hyresgästintresse tillämpas.

I den utredning som föregick ändringarna den 1 april 1997 (SOU 1995:119) föreslogs att den enskilde hyresgästens intresse skulle beaktas - alltså ett subjektivt hyresgästintresse. Förslaget utsattes vid remissförfarandet för kraftig kritik inte minst från fastighetsägarehåll och av hyresnämnderna. Regeringen anförde att den ansåg att det var viktigt att hyresgästinflytandet utformades så att hyresvärden kunde bedriva en i ett längre perspektiv ekonomisk rimlig fastighetsförvaltning. Vidare anförde regeringen att det var önskvärt att det utformades sådana riktlinjer att parterna i så stor utsträckning som möjligt kunde förutse hur en viss situation skulle bedömas och att en sådan ordning var av värde för alla aktörer på bostadsmarknaden och även kunde motverka att parterna förde tvister till hyresnämnden. Regeringen ansåg mot den bakgrunden att hyresnämnden vid prövningen borde ta hänsyn till det intresse som en hyresgäst i allmänhet kunde ha av att den begärda åtgärden inte utfördes och att lagstiftningen sålunda borde utformas så att hyresnämnden i första hand beaktade det objektiva hyresgästintresset och inte den enskilde hyresgästens intresse (se prop. 1996/96:30 s. 74).

Utredningen har gått igenom ett stort antal ombyggnadsärenden som har prövats vid Svea hovrätt och Hyresnämnden i Stockholm (se avsnitt 4.1.4 samt bilaga 4, 5 och 6). Genomgångarna har visat att de förbättrings- och ändringsåtgärder som det med stöd av den nya lagstiftningen har beviljats tillstånd till synes ha varit befogade. De allra flesta ärenden har avsett åtgärder i badrum och kök. Det har bl.a. lämnats tillstånd till att i badrum kakla väggar och lägga klinker på golv. Vidare har tillstånd lämnats till att installera handdukstork och badrumsskåp med belysning. I köken har tillstånd lämnats till att höja diskbänk och arbetsbänkar till standardhöjd samt att installera ettgreppsblandare och köksfläkt. Hyresnämnderna har också lämnat tillstånd till utbyte av köksskåp. En viss skillnad i omfattningen av

åtgärder som det begärts tillstånd att få genomföra har noterats mellan allmännyttiga och privata bostadsföretag. Enligt utredningens mening har de åtgärder som det har lämnats tillstånd till inneburit att en god boendemiljö har kunnat upprätthållas. Några avarter av åtgärder har inte noterats. Motiven för åtgärderna - bl.a. att det är rationellt och i vissa fall nödvändigt att företa dem i samband med stambyte - har också framstått som rimliga.

Genomgången av ärenden vid Svea hovrätt och Hyresnämnden i Stockholm har vidare visat att de flesta hyresgäster godkänner föreslagna ombyggnadsåtgärder. I de allra flesta tillståndsärenden som har prövats i sak har det endast varit någon enstaka hyresgäst som har motsatt sig åtgärderna. Således har det i en mycket liten andel av tillståndsärendena varit en majoritet av hyresgäster som motsatt sig åtgärderna. Detta talar för att hyresgäster i allmänhet inte har något emot aktualiserade ombyggnadsåtgärder.

Ärendegenomgången visar också att det vanligaste skälet som hyresgästerna åberopar för att motsätta sig föreslagna ombyggnadsåtgärder är att åtgärderna medför för stora hyreshöjningar - inte att åtgärderna i sig inte är önskvärda eller varsamma.

Grundorsaken till många av de tvister om ombyggnader som uppstått beror enligt utredningens mening inte så mycket på ombyggnadsreglerna som på hyressättningsreglerna och tillämpningen av dessa. Om en hyresvärd väljer att underhålla äldre inredning i stället för att byta ut den anses lägenhetens bruksvärde inte påverkas och hyresvärden får inte höja hyran även om kostnaderna för åtgärderna överstiger kostnaderna för en helt ny inredning. Om värden däremot byter ut den gamla inredningen mot en ny inredning anses det som en standardhöjande åtgärd och kan således medföra att hyran får höjas.

Några allmännyttiga bostadsföretag och hyresgästföreningar har träffat särskilda överenskommelser om hyreshöjning efter standardhöjande åtgärder. Bl.a. har flera allmännyttiga bostadsföretag i Stockholm och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm kommit överens om att standardhöjande åtgärd i badrum bestående av kakling av väggar och inläggning av klinker på golv samt byte av sanitetsporslin medför en hyreshöjning om 431 kr per månad (med viss upptrappning under en treårsperiod). Om hyresgästen som extra tillval väljer till ett nytt badrumsskåp med belysning leder det till en hyreshöjning därutöver om 19 kr per månad medan upphöjning av arbetsbänk och diskbänk i kök och nytt kakel och bänkbelysning i kök medför en extra hyreshöjning om 52 kr per månad. En ny köksinredning exklusive spis och kyl leder till en hyreshöjning om 400 kr per månad.

Den nuvarande tillämpningen av hyressättningsreglerna leder till att det synes bli mer lönsamt för en hyresvärd att i samband med stambyte

genomföra ovan angivna standardhöjande åtgärder i stället för att underhålla och renovera gammal inredning. Hyresgästerna upplever samtidigt att värdet av ombyggnadsåtgärderna i den egna lägenheten inte står i rimlig proportion till den hyreshöjning som åtgärderna betingar. Detta leder till att många hyresgäster motsätter sig åtgärder som de i och för sig inte har något emot.

Vid bedömningen av om det allmänna hyresgästintresset skall ändras till ett enskilt hyresgästintresse eller till det intresse som hyresgästerna i fastigheten har måste även följande beaktas.

Det kan till en början slås fast att hyresgäster inte kan få vetorätt mot alla typer av ombyggnadsåtgärder. En förbättrings- eller ändringsåtgärd som är motiverad av ett starkt byggnadstekniskt eller fastighetsekonomiskt skäl bör hyresvärden få genomföra trots att hyresgästen eller en majoritet av hyresgästerna i huset skulle motsätta sig den. I ett badrum bör således enligt utredningens uppfattning en hyresvärd i samband med ett stambyte få kakla väggar och lägga klinker på golv eftersom dessa material har längre livslängd och är tåligare än våtrumstapet och våtrumsmatta. I ett kök bör hyresvärden vidare få byta från gasspis till elspis eftersom han inte skall behöva ha två parallella system i huset. Om ett stambyte medför att platsbyggd köksinredning måste tas ned är det i vissa fall oundvikligt att i vart fall delar av köksinredning måste bytas ut. Ett ökat hyresgästinflytande skulle sålunda endast innebära att hyresgästerna får ett ökat inflytande över vissa typer av förbättrings- och ändringsåtgärder.

En nackdel med ett system där hyresvärden endast kan få tillstånd att genomföra vissa typer av åtgärder, såsom att byta ut vissa delar av en köksinredning eller att kakla väggar i ett badrum men inte byta ut ett ålderdomligt badrumsskåp, är att det blir olika standard i samma utrymme. Detta kan upplevas som mindre lyckat.

Det ligger i sakens natur att ett system med ett subjektivt hyresgästintresse leder till att lägenheterna i ett hus får ett varierande utseende. Med ett system där hyresgästernas i huset inställning är vägledande kommer det å andra sidan att vara enklare att upprätthålla en enhetlig standard i huset vilket kunde öka möjligheten att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. Ett sådant system riskerar dock i praktiken att bli svår att tillämpa. Många hyresgäster ger inte sin uppfattning till känna eller lämnar endast villkorade godkännanden. Hyresgäster har också sinsemellan olika uppfattningar om önskvärda åtgärder - vissa hyresgäster önskar att så många standardhöjande åtgärder som möjligt skall genomföras medan andra inte vill att några åtgärder eller endast vissa typer av åtgärder vidtas. Hyresgästernas åsikter kan vara svåra eller rent av omöjliga att jämkas samman. I vissa

fall berör en ombyggnadsåtgärd bara ett fåtal lägenheter och att då söka utvärdera samtliga hyresgästers inställning synes inte meningsfullt.

Av statistik som utredningen har inhämtat från SABO framgår att omsättningen av hyresgäster i många fastigheter är hög. Den genomsnittliga flyttningsfrekvensen i SABO-företagen var 22,6 procent år 1997. I några län var flyttningsfrekvensen över 30 procent medan den var 14,8 procent i Stockholms län. Motsvarande siffror har Sveriges Fastighetsägareförbund redovisat för de privatägda fastigheterna. Som tidigare har anförts godkänner i allmänhet en övervägande majoritet av hyresgästerna föreslagna åtgärder. Det sagda innebär att om ett subjektivt hyresgästinflytande införs kommer en hyresgäst, som i genomsnitt bor i lägenheten under endast några få år att kunna förhindra åtgärder som flertalet hyresgäster som därefter flyttar in i lägenheten kan förväntas vilja ha. Detta är inte bra.

Det kan vidare anföras att det i allmänhet torde vara rationellt att genomföra ombyggnad av hela fastigheten vid ett och samma tillfälle. Hyresvärden kan då upphandla hela ombyggnaden på en gång och dra nytta av stora inköp jämfört med om man bygger om de lägenheter som man inte har fått tillstånd att åtgärda när berörda hyresgäster flyttat. Som anfördes i det förra lagstiftningsärendet är det givetvis angeläget att hyresvärden kan bedriva en i ett längre perspektiv ekonomiskt rimlig fastighetsförvaltning. Även för kvarboende hyresgäster torde det vara en fördel att slippa att ombyggnadsåtgärder genomförs löpande i huset.

Sammanfattningsvis kan sägas att det finns tre alternativ att välja mellan, nämligen att behålla de nuvarande reglerna eller att införa bestämmelser om att antingen de enskilda hyresgästernas eller hyresgästernas i huset inställning skall vara vägledande vid tillståndsprovningen. Ett upphävande av bestämmelserna om det objektiva hyresgästintresset skulle i och för sig ge hyresgästerna möjlighet att förhindra vissa typer av åtgärder. Någon vetorätt mot alla förbättrings- och ändringsåtgärder kan det dock inte bli fråga om. Mot bakgrund av de nackdelar som har redogjorts för beträffande ett system med ett subjektivt hyresgästintresse eller ett system med majoritetsbeslut bland hyresgästerna i huset anser utredningen att övervägande skäl talar för att tills vidare behålla de nuvarande bestämmelserna om ett objektiva hyresgästintresse.

Slutligen har flera hyresgästorganisationer föreslagit att de varsamhetsregler som finns i bl.a. plan- och bygglagen skall beaktas vid tillståndsprovningen. Som framgår av det följande avsnittet (avsnitt 4.2.4) anser utredningen inte att hyresnämnden skall pröva om varje åtgärd är förenlig med byggnadslagstiftningen. Att genomföra ändrings- och förbättringsåtgärder varsamt måste dock i allmänhet vara väl förenligt med det objektiva hyresgästintresset.

4.2.4 Varsamhetsreglerna i 3 kap. plan- och bygglagen

Utredningens förslag: Hyresnämnden kan vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att en förbättrings- eller ändringsåtgärd genomförs, väga in huruvida åtgärden är förenlig med bestämmelserna om varsamhet i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10). Särskilda bestämmelser om att hyresnämnden skall pröva om åtgärden innefattar varsamhet föreslås inte.

Reglerna för att ombyggnader genomförs varsamt skall även i fortsättningen finnas i bygglagstiftningen. Byggnadsnämndens möjlighet att bevaka detta bör stärkas. Det föreslås därför att om det i ett ärende angående tillstånd till förbättrings- eller ändringsåtgärd eller upprustningsföreläggande uppkommer fråga om åtgärden är förenlig med varsamhetsreglerna i 3 kap. plan- och bygglagen, skall hyresnämnden underrätta byggnadsnämnden om åtgärden.

I utredningens uppdrag har ingått att undersöka om reglerna i hyreslagen om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete i tillräcklig utsträckning tillgodoser rimliga krav på att ombyggnad genomförs med varsamhet. Uppdraget tillkom sedan bostadsutskottet hade gjort vissa uttalanden (se 1998/99:BoU3 s. 6).

I plan- och bygglagen finns bestämmelser om att ändring av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara (3 kap. 10 § plan- och bygglagen). En definition av varsamhetsbegreppet och av vilka typer av åtgärder som skall anses som varsamma respektive inte varsamma finns i Boverkets Allmänna råd om ändring av byggnad (Allmänna råd 1996:4 ändrad genom 1999:1).

I förarbetena till de nuvarande bestämmelserna om hyresgästinflytande nämns inte något om varsamhet. I avsnittet som behandlar hyresnämndens prövning (se prop. 1996/97:30 s. 73 f.) anges att andra kriterier skall vara avgörande för nämndens bedömning. Det har dock förekommit att hyresnämnd vid prövningen hänvisat till varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen (se Hyresnämndens i Stockholm beslut 1997-09-05 i ärende nr 7320-97 och beslut 1999-02-15 i ärende nr 9384-98). I vissa ärenden har hyresnämnd anfört att åberopade varsamhetsaspekter ligger vid sidan av vad som skall beaktas i ärendet.

Utredningen har sökt kartlägga om förbättrings- och ändringsarbeten i bostadslägenheter utförs med en rimlig grad av varsamhet. Enkätsvaren visar att det har förekommit att tidstypisk inredning,

planlösning eller liknande har gått förlorat. Det råder däremot delade meningar om i vilken utsträckning detta har skett. Enligt Riksantikvarieämbetet och Boverket utförs ändringsåtgärder i flerbostadsbebyggelse i stor utsträckning på ett sådant sätt att kravet på varsamhet enligt 3 kap. 10 § plan- och bygglagen inte tillräckligt uppmärksammas. Hyresnämnden i Göteborg har uppgett att den under sina besiktningar iakttagit exempel på vissa fall där kulturhistoriska värden har gått förlorade. Hyresnämnden i Stockholm har uppgett att tidstypisk inredning, t.ex. sneda platsbyggda köksskåp, ofta kan komma att förstöras vid stambyten.

Det finns flera orsaker till att ombyggnader genomförs på ett mindre varsamt sätt.

En orsak är att det kan vara dyrare för hyresvärden att bevara äldre inredning än att sätta in ny. Det kan t.ex. vid stambyte som berör kök vara nödvändigt att ta loss äldre platsbyggd inredning för att kunna genomföra stambytet. Inredningen skadas inte sällan när den tas ned. Kostnaden för att reparera och återinstallera inredningen kan överstiga kostnaden för en helt ny inredning. En hyresvärd som bevarar äldre inredning kompenseras inte heller för de eventuellt ökade kostnader som det medför genom att han får ta ut högre hyra. Även hyressättningsreglerna bidrar sålunda till att ombyggnader genomförs mindre varsamt. Bruksvärdesystemet i sig kan därtill leda till att det på sikt kan vara betydligt mer lönsamt för en hyresvärd att byta till ny inredning i stället för att behålla den gamla även om kostnaden för den nya inredningen väsentligt skulle överstiga kostnaden för att behålla den gamla.

Ytterligare en orsak är det sätt på vilket bygglagstiftningen utformats och tillämpas. En ombyggnad av en lägenhet fordrar i allmänhet inte bygglov. Byggnadsnämnden kan som tidigare nämnts inte ens för bebyggelse med särskilt bevarandevärde föreskriva krav på bygglov för ändring utan bara för underhåll (se 8 kap. 6 § plan- och bygglagen).

I de ärenden där det krävs en bygganmälan har byggnadsnämnden möjligheter att agera i samband med samrådsmötet och beslutet om kontrollplan. I dialogen med byggherren tar byggnadsnämnden upp vilken sakkunskap som behövs under projektering och utförande för att säkerställa att bygglagstiftningens krav uppfylls. Då diskuteras byggherrens egenkontroll av bland annat varsamheten. Nämnden får på så sätt ett underlag för att bedöma om egenkontrollen behöver förstärkas, t.ex. genom en kontroll utförd av en fristående sakkunnig kontrollant. Om en fristående sakkunnig intygar något, ska nämnden normalt sett godta vad han eller hon har kommit fram till.

En förutsättning för att byggnadsnämnden skall kunna ställa krav på fristående sakkunnig är alltså att åtgärden är av den arten att den

fordrar att byggnmälan görs och att byggherren inte bedöms ha erforderlig kompetens inom sin organisation. Det finns emellertid flera typer av ombyggnader som varken fordrar bygglov eller byggnmälan. Då får byggnadsnämnden i allmänhet inte kännedom om de planerade åtgärderna och kan därmed inte utföra sin tillsyn i tid.

De möjligheter som byggnadsnämnden har till sanktioner och andra ingripanden vid överträdelse mot reglerna i plan- och bygglagen är inte särskilt effektiva och kan i de flesta fall bara tillgripas i efterhand, när åtgärderna redan är genomförda, och då är t.ex. den äldre inredningen i allmänhet förstörd.

Utredningen har övervägt om det bör föras in bestämmelser om att plan- och bygglagens regler om varsamhet skall beaktas vid tillståndsprovningen enligt hyreslagen.

Ett skäl som talar för att föra in varsamhetskriterier i tillståndsprovningen enligt hyreslagen är att hyresgäster i allmänhet torde ha goda förutsättningar att slå vakt om varsamhetsvärden. Hyresgästerna berörs mest av hur en ombyggnad genomförs eftersom de bor i huset. Erfarenheter talar dessutom för att hyresgästerna ofta slår vakt om varsamhet.

En klar majoritet av de myndigheter och organisationer som utredningen har tillfrågat har ställt sig negativa till en ändring av reglerna i hyreslagen i syfte att förhindra att kulturella värden går förlorade. Hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Västerås anser inte att bestämmelserna i hyreslagen bör ändras. Samma uppfattning har Boverket (Boverket, liksom Riksantikvarieämbetet, anser däremot att åtgärder som avser att uppnå lägsta godtagbara standard inte behöver undantas från hyresgästinflytandet och att den enskildes önskemål skall väga tyngre än det s.k. allmänna hyresgästintresset). Tillsynen över att förbättrings- och ändringsarbete utförs varsamt bör enligt Boverket ligga på det allmänna genom byggnadsnämnden. Det ökar också förutsättningarna för en enhetlig tillämpning. Inte heller Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholms Fastighetsägareförening eller SABO anser att reglerna i hyreslagen bör ändras. Hyresgästernas Riksförbund och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm menar däremot att varsamhetskraven skall beaktas vid hyresnämndens tillståndsprovning. Hyresgästernas Riksförbund har tillagt att det för en enhetlig tolkning bör tydliggöras vad som avses med varsamhetsbegreppet. För att detta skall vara möjligt krävs det enligt förbundet en översyn av bl.a. plan- och bygglagen.

Utredningen gör följande överväganden i frågan om det i hyreslagen bör föras in särskilda regler om varsamhet.

Hyresnämnden kan, som nämnts, redan med nuvarande regelsystem väga in om en föreslagen ombyggnad är förenlig med plan- och

bygglagens bestämmelser om varsamhet. Enligt utredningens uppfattning måste det i allmänhet anses mycket väl förenligt med det s.k. allmänna hyresgästintresset att utföra ombyggnader varsamt. Vid prövningen enligt 18 f § andra stycket hyreslagen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs kan sålunda hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot krav på varsamhet under förutsättning att dessa krav är förenliga med ett objektiva hyresgästintresse. Utredningen anser däremot inte att hyresnämnden skall, som ett självständigt led i tillståndsprövningen, pröva om åtgärden är förenlig med bestämmelserna i plan- och bygglagen om varsamhet. Om hyresnämnden skulle åläggas att pröva om en ombyggnad är förenlig med varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen skulle denna fråga komma att prövas av två olika myndigheter. Det föreligger också risk för dubbel överprövning. Detta kan inte anses lämpligt. Bestämmelserna i hyreslagen om hyresgästinflytande är dessutom dispositiva varför ett införande av varsamhetskrav inte skulle förhindra att kulturella värden går förlorade om parterna kommer överens om att så skall ske.

Tillsynen över att ombyggnader utförs varsamt bör vila på byggnadsnämnden och eventuella problem bör lösas inom bygglagstiftningens ram. Härigenom uppnås en över tiden enhetlig tillämpning av varsamhetsbestämmelserna, oavsett upplåtelseform och vem som äger eller bor i huset.

Utredningen anser sålunda att det inte bör införas särskilda regler i hyreslagen om varsamhet. Däremot bör kontakten mellan hyresnämnden och byggnadsnämnden utvecklas i syfte att slå vakt om varsamhetskraven i plan- och bygglagen. Utredningen föreslår därför att det i nämndlagen förs in en särskild bestämmelse om att hyresnämnden har skyldighet att i ärende angående tillstånd till respektive förbud mot förbättrings- och ändringsarbete (liksom i ärende angående upprustningsföreläggande) underrätta byggnadsnämnden om fråga uppkommer om en åtgärd är förenlig med varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen. Härigenom får byggnadsnämnden kännedom om planerade arbeten och kan ingripa och förhindra åtgärder som den annars hade riskerat att inte få reda på. Motsvarande underrättelseskyldighet bör däremot inte införas för Svea hovrätts del. Tyngdpunkten i processen bör ligga i första instans och hyresnämnderna bör se till att frågorna blir utredda på ett tillfredsställande sätt.

Utredningen menar vidare att hyresnämnden bör informera parterna om att byggnadsnämnden utövar tillsyn över att varsamhetskravet i plan- och bygglagen uppfylls och att byggnadsnämnden kan ingripa om så ej sker.

Om det anses finnas ett behov av en skärpning av lagstiftningen för att ombyggnader skall genomföras mer varsamt bör enligt utredningens

mening i första hand hyressättningsreglerna och reglerna i plan- och bygglagen ändras. Genom att ändra hyressättningsreglerna eller i vart fall tillämpningen av dem - så att det blir ekonomiskt mer neutralt att välja mellan att behålla äldre inredning och att sätta in ny - skapas ekonomiska incitament för att genomföra ombyggnader varsamt. Utredningen har vid samråd med utredningen om allmännyttan och bruksvärdesystemet (dir. 1999:32) påtalat detta. Vidare har Boverket tidigare föreslagit att kommunens möjlighet att i detaljplan föreskriva bygglovplikt för särskilt värdefulla byggnader skall utökas och även omfatta inre ändringar av sådana byggnader (se Boverkets rapport 1997:9 Utvärdering av ändringar i byggregleringen Byggkontrollen s. 61-62 och prop. 1998/99:62 s. 44).

Det kan också finnas skäl som talar för att hyresgäster och hyresgästorganisationer bör få ett större inflytande i byggprocessen. Byggnadsnämnden har idag möjlighet att kalla hyresgäster och hyresgästorganisationer till det byggsamråd som hålls sedan en bygganmälan har gjorts. Detta sker emellertid ytterst sällan. Utredningen anser att byggnadsnämnderna behöver uppmärksammas på att det är möjligt och många gånger lämpligt att kalla hyresgäster och/eller hyresgästorganisation till byggsamrådet. Bland annat för att dessa då kan uppmärksamma byggnadsnämnden på att det kan behövas antikvarisk expertis vid kvalitetskontrollen. Boverket har för övrigt uppgett att verket kommer att påtala detta i samband med sina informations- och utbildningsinsatser.

4.2.5 Formerna för hyresgästinflytandet

Utredningens förslag: Inflytandet över förbättrings- och ändringsåtgärder skall även i fortsättningen utövas av de enskilda hyresgästerna.

Hyresvärden skall enligt nuvarande bestämmelser underrätta berörda hyresgäster om planerade åtgärder i ett skriftligt meddelande. Särskilda bestämmelser om innehållet i det skriftliga meddelandet eller att hyresvärden skall anordna s.k. samrådsmöte föreslås inte.

För att åtgärderna skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, föreslås att åtgärderna skall ha godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna (enkel majoritet) - i stället för av hyresgästerna i minst hälften av de

berörda bostadslägenheterna som för närvarande föreskrivs - eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till dem.

Om en berörd hyresgäst inte godkänner de planerade åtgärderna, kan hyresvärden ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till dem. Tidigaste tidpunkt vid vilken en sådan ansökan skall kunna ges in till hyresnämnden ändras från en till två månader efter det att det skriftliga meddelandet lämnats till hyresgästen.

Formerna för hyresgästinflytandet i praktiken

Av 18 e § hyreslagen framgår att om en hyresvärd vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, skall han skriftligen meddela de berörda hyresgästerna detta. Om en hyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Det ställs i lagtexten inte några särskilda krav på meddelandets innehåll. I förarbetena anges däremot vissa riktlinjer (se prop. 1996/97:30 s. 70 och 93). Bl.a. anges att för att hyresgästerna skall kunna ta ställning till en åtgärd bör hyresvärden så heltäckande som möjligt redovisa följderna av åtgärderna vad gäller tidsplaner, praktiska olägenheter och ekonomiska konsekvenser. Det anges också att syftet med meddelandet är att parterna skall inleda konstruktiva förhandlingar och att det kan förutsättas att hyresvärden och hyresgästen börjar att förhandla med varandra efter det att hyresvärden har informerat om den planerade ombyggnaden.

Utredningen har granskat den information som lämnats till hyresgäster i de ombyggnadsärenden som inkommit till Hyresnämnden i Stockholm under första halvåret 1998 respektive 1999 (cirka 70 ärenden, se bilaga 5 och 6). De handlingar som finns i akterna vid nämnden har därvid gått igenom. Granskningen har gett vid handen att de skriftliga meddelandena som tillställts hyresgästerna i regel har innehållit den information som förutsattes i förarbetena till de nuvarande bestämmelserna. De privata hyresvärdarna brukar emellertid endast undantagsvis lämna uppgift om vilken hyra som kommer att tas ut efter ombyggnaden. Ärendegenomgången har vidare visat att de allmännyttiga bostadsföretagen alltid samråder med hyresgästföreningen om ombyggnaden och i regel håller informationsmöten med hyresgästerna. De privata värdarna brukar enligt utredningens erfarenhet sällan samråda med hyresgästföreningen. De anordnar däremot informationsmöten med hyresgästerna och ställer personal till

förfogande som kan besvara hyresgästernas frågor angående ombyggnaderna.

Vissa allmännyttiga bostadsföretag och hyresgästföreningar har träffat ramavtal som innehåller detaljerade bestämmelser om förfarandet. Enligt dessa avtal skall förhandling om ombyggnadsåtgärderna äga rum mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen. Vissa avtal föreskriver att innan de enskilda hyresgästerna behöver ta ställning till om de skall lämna sitt samtycke till ombyggnaden skall avtal träffas mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen om den hyra som kommer att tas ut efter ombyggnaden. Ett exempel på ett ramavtal som nu avses är det som har träffats mellan AB Familje bostäder, Stockholm och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm. Enligt detta avtal skall inför en förestående upprustning eller ombyggnad bolaget informera Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm och den lokala hyresgästföreningen om aktuella planer och kalla hyresgästerna till ett informationsmöte. Vid informationsmötet skall bolaget redovisa brister, förslag till åtgärder inklusive möjligheter till kollektiva och individuella tillval, tidsplan, aktuella lagar och avtal. Efter informationsmötet skall förhandlingar påbörjas mellan bolaget och den lokala hyresgästföreningen om de åtgärder som skall utföras och om den hyra som blir följden av ombyggnaden. Avtal skall sedan träffas mellan bolaget och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm om bl.a. preliminär hyra efter ombyggnaden. Innan de överenskomna åtgärderna påbörjas skall bolaget inhämta berörda hyresgästers samtycke. För styckevisa stambyten i samband med vattenskador föreskrivs ett något enklare samrådsförfarande.

De allmännyttiga bostadsföretag som inte har träffat ramavtal om förfarandet vid förbättrings- och ändringsåtgärder har i allmänhet slutit någon form av avtal om boendeinflytande. Även dessa avtal leder till att ombyggnadsåtgärder blir föremål för kollektiva förhandlingar.

Det förekommer även att privata fastighetsägare sluter avtal med hyresgästförening om förfarandet vid ombyggnaden och att de inför en ombyggnad träffar överenskommelse med hyresgästföreningen om vilken hyra som skall utgå efter ombyggnaden.

Enligt Sveriges Fastighetsägareförbunds anvisningar (Råd & synpunkter till hyresvärden inför förbättrings- och ändringsåtgärder) bör hyresvärden bjuda in hyresgästerna till informationsmöte och vid mötet lämna bl.a. ritning över fastigheten, beskrivning av planerade åtgärder, tidsplan och i förekommande fall ombyggnads- och andra avtal. Enligt anvisningen kan det också, om diskussionen blir omfattande, bli lämpligt att utse en representativ samrådsgrupp som kan slutföra diskussionen med hyresvärden.

De tillfrågade hyresgästorganisationerna har uppgett att de anser att samrådet med de kommunala bolagen är tillfredsställande och lever upp till lagstiftarens intentioner. De anser däremot att förfarandet beträffande de privatägda fastigheterna inte fungerar helt tillfredsställande. Det blir sällan några konstruktiva förhandlingar mellan hyresvärderna och hyresgästerna och hyresgästerna får sällan reda på hyran efter ombyggnaden. Även Hyresnämnden i Göteborg har uppgett att det i vissa ärenden kan finnas brister i samrådet i betydelsen överläggning för att enas om ett gemensamt handlande.

Inflytandet bör utövas av de enskilda hyresgästerna

En av de uppgifter som ingått i utredningens uppdrag har varit att överväga om frågor angående tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder skall omfattas av någon form av kollektiva förhandlingar.

Utredningen har övervägt två olika alternativ till dagens system. Ett alternativ har varit att låta hyresgästinflytandet utövas av en hyresgästorganisation. Ett godkännande av en hyresgästorganisation skulle kunna anses vara bindande för samtliga lägenheter i huset. Detta påminner om den ordning som gällde under bostadssaneringslagens tid. Det andra alternativet har varit att reglera hyresgästinflytandet inom ramen för det nuvarande systemet enligt hyresförhandlingslagen. Det skulle då vara möjligt att träffa en förhandlingsöverenskommelse om en ombyggnad.

Ett skäl som talar för att ombyggnadsfrågor skall omfattas av någon form av kollektiva förhandlingar är att det då kan bli möjligt att koppla samman ombyggnadsfrågorna med vilken hyra som därefter skall utgå. Det är lättare att ta ställning till en ombyggnadsåtgärd om det finns en uppgift om "priset" för åtgärden, dvs. om hyran efter ombyggnaden. Hyran bestäms normalt i en förhandlingsöverenskommelse som hyresvärderna och hyresgästorganisationen träffar.

Det nuvarande systemet bygger på att det är de enskilda hyresgästerna som har att ta ställning till förbättrings- eller ändringsåtgärder. Hyresgästerna bestämmer också om de vill att de förhandlingsöverenskommelser som träffas mellan hyresvärderna och hyresgästorganisationen skall omfatta deras lägenheter eller om de själva skall förhandla och sluta avtal med hyresvärderna om hyresvillkoren. Hyresgästens intresse av att själv kunna utöva inflytandet över framför allt den egna lägenheten väger mycket tungt. Även om ett inflytande genom en hyresgästorganisation i och för sig skulle förenkla förfarandet anser utredningen mot denna bakgrund att hyresgästorganisationerna inte bör få exklusiv rätt att bestämma över ombyggnadsåtgärder.

Även det andra alternativet - att reglera hyresgästinflytandet inom ramen för hyresförhandlingssystemet enligt hyresförhandlingslagen - har vissa nackdelar. Hyresgästen har nämligen möjlighet att inom viss tid ansöka om ändring av förhandlingsöverenskommelsen i den del den avser honom (se 22 § hyresförhandlingslagen). Dessutom kan hyresgästen begära prövning av hyresvillkoren enligt bestämmelserna i hyreslagen (se 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen). Det medför att frågan om en viss ombyggnadsåtgärd skall få utföras eller inte kan komma att stå öppen under lång tid. Vidare har enskilda hyresgäster rätt att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Hyresvärden måste då komplettera en förhandlingsöverenskommelse om tillstånd till ombyggnad med godkännande från de hyresgäster vars hyresavtal inte innehåller förhandlingsklausul. Det leder till två parallella system för godkännande. Inte heller detta alternativ är enligt utredningens uppfattning lämpligt. Det måste i detta sammanhang också anmärkas att Hyresgästernas Riksförbund inte har ställt sig bakom en ändring av nu aktualiserat slag.

Utredningen anser att det i och för sig är mycket positivt att hyresvärdar och hyresgästorganisationer träffar ramavtal om förfarandet vid ombyggnader och att de på frivillig väg förhandlar och träffar avtal om t.ex. hyra efter ombyggnaderna. Redan med nuvarande regelsystem har hyresvärd och hyresgästorganisation som slutit avtal om förhandlingsordning rätt att påkalla förhandling om en ombyggnadsåtgärd (se 5 § hyresförhandlingslagen). Några av utredningens övriga förslag (bl.a. att förlänga tidsfristen för ansökan om tillstånd till ombyggnadsåtgärd och skärpa sanktionsbestämmelserna, se avsnitt 4.2.5 och 4.2.8), torde leda till utökade förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen. Det är däremot, som anförts, mindre lämpligt att låta hyresgästorganisation få ett avgörande inflytande över frågan om en ombyggnad skall få genomföras.

Enligt utredningens mening bör således hyresgästers inflytande även fortsättningsvis utövas av den enskilde hyresgästen.

Åtgärd i ett gemensamt utrymme av fastigheten fordrar stöd hos en enkel majoritet av hyresgästerna

Är det fråga om åtgärder som endast berör de enskilda lägenheterna, krävs godkännande från hyresgästerna i de aktuella lägenheterna eller tillstånd av hyresnämnden (se 18 d § andra stycket hyreslagen).

När det gäller åtgärder som berör hyresgästerna gemensamt, dvs. åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten, uttalades i den allmänna motiveringen i propositionen som låg till grund för bestämmelserna följande (prop. 1996/97:30 s. 71).

"Inflytandet bör i sådana fall utövas av bostadshyresgästerna gemensamt. Utredningen har förordat att det beträffande sådana åtgärder skall räcka med att en absolut (enkel) majoritet, dvs mer än hälften, av bostadshyresgästerna godkänner dem. Regeringen ansluter sig till den uppfattningen. I hyreslagen bör sålunda tas in en bestämmelse om att åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten får företas först efter godkännande av mer än hälften av bostadshyresgästerna."

I förslaget till lagtext - som riksdagen godtog - angavs att "om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs att de har godkänts av hyresgästerna i minst hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden lämnat tillstånd till åtgärderna" (se prop. 1996/97:30 s. 10 och 92 samt SFS 1997:62). En åtgärd i ett gemensamt utrymme som berör t.ex. hyresgäster i fyra bostadslägenheter, får enligt lagtextens ordalydelse sålunda genomföras om hyresgästerna i två av lägenheterna har godkänt dem. Det krävs inte enkel majoritet.

Det är i sig olyckligt att den allmänna motiveringen i propositionen inte stämmer överens med lagtextens ordalydelse. Bristen på överensstämmelse har uppmärksamats i mål som prövats i Svea hovrätt. Mot denna bakgrund och då det torde ha avsetts att det skall föreligga stöd hos åtminstone en enkel majoritet av hyresgästerna, föreslår utredningen att rekvisitet "minst hälften" i 18 d § andra stycket hyreslagen ändras till "mer än hälften".

Särskilda bestämmelser om innehållet i det skriftliga meddelandet eller att hyresvärden skall anordna s.k. samrådsmöte föreslås inte

Utredningen har vidare övervägt om förfarandereglerna bör ändras på annat sätt. Bl.a. har det övervägts att reglera vilka uppgifter som hyresvärd skall lämna i ett skriftligt meddelande enligt 18 e § och att införa bestämmelser om att hyresvärden skall bjuda in hyresgästerna till ett samrådsmöte innan han får ansöka om tillstånd till förbättringsåtgärder. T.ex. skulle det kunna föreskrivas att meddelandet till hyresgästen skall innehålla uppgift om tidpunkt för genomförandet av åtgärderna, hyresgästens boende under denna tid, hyresreduktion med anledning av ombyggnaden och högsta hyra efter ombyggnaden. Om hyresvärden inte har lämnat föreskrivna uppgifter i meddelandet och inte kan uppvisa protokoll från genomfört samrådsmöte skulle hans ansökan om tillstånd till åtgärderna kunna avvisas. Ytterligare en fråga som har övervägts har varit att slopa regeln om att ansökan om tillstånd

till ombyggnadsåtgärder får göras tidigast en månad efter det att meddelande om åtgärderna lämnats till hyresgästen.

Det är givetvis önskvärt att hyresvärden informerar hyresgästerna om vilken hyra som skall tas ut efter ombyggnaden. Det kan dock ta flera år från det att hyresvärden har bitt hyresgästerna godkänna åtgärderna tills ombyggnaden är slutförd. Det är inte rimligt att begära att hyresvärden skall avge en bindande uppgift om hyra flera år i förväg. Hyran fastställs dessutom i regel i en förhandlingsöverenskommelse som hyresvärden och hyresgästorganisationen träffar; begärd hyra efter ombyggnaden kanske inte hyresgästorganisationen kommer att godta. En bestämmelse om att hyresvärden skall vara skyldig att ange högsta hyra efter ombyggnaden måste också kompletteras med ett flertal andra bestämmelser, t.ex. om under hur lång tid som hyresvärden är bunden av uppgiften i meddelandet. Situationerna är skiftande och en så detaljerad lagreglering är inte lämplig.

Utredningens granskning av cirka 80 ombyggnadsärenden vid Hyresnämnden i Stockholm har visat att de meddelanden som hyresvärdarna lämnat till hyresgästerna i regel har innehållit en godtagbar information om ombyggnaden (förutom att de privata värdarna mindre ofta lämnat information om hyran efter ombyggnaden). Med hänsyn till den relativt korta tid som lagen varit i kraft torde förfarandet inför ombyggnader ännu inte nått sin slutliga form. Sedan ytterligare erfarenhet och kännedom om systemet vunnits kan det antas att informationen blir ännu bättre. Utredningen anser sålunda att det för närvarande saknas anledning att införa mera detaljerade bestämmelser om innehållet i ett skriftligt meddelande. Utredningen vill också framhålla att det ligger i hyresvärdens eget intresse att lämna en så komplett och heltäckande information som möjligt i meddelandet; först härigenom ges förutsättningar för att hyresgästerna godkänner åtgärderna.

Av den kartläggning som utredningen har gjort framgår vidare att samrådsförfarandet beträffande de allmännyttiga fastigheterna är tillfredsställande och att de privata fastighetsägarna i vart fall oftast kallar hyresgästerna till informationsmöte. Sedan bestämmelserna varit i kraft ytterligare en tid kommer med stor sannolikhet även samrådet beträffande de privata fastigheterna att bli mer tillfredsställande. Utredningen anser därmed att det inte heller finns anledning att i lag reglera ett samrådsförfarande. Ett sådan lagreglering skulle dessutom med nödvändighet bli mycket detaljerad vilket inte heller är lämpligt.

Utanför Stockholmsregionen förs mycket få ombyggnadsfrågor till hyresnämnd för prövning. I Stockholmsregionen förs enligt samstämmiga uppgifter från Stockholms Fastighetsägareförening, SABO och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm i princip samtliga ombyggnadsprojekt till hyresnämnden för prövning av i vart fall någon

eller några lägenheter. Det är i sig inte tillfredsställande. Samtidigt måste noteras att just i Stockholm har bl.a. SABO-företagen och hyresgästföreningen träffat mycket detaljerade avtal om samrådsförfarandet och hyresgästerna får också en komplett information om ombyggnaden. SABO-företagen och hyresgästföreningen avger också rekommendationer om hyran efter ombyggnaden. En skärpning av reglerna kan mot den bakgrunden inte förmodas leda till ett färre antal ärenden vid Hyresnämnden i Stockholm.

Ansökan om tillstånd får göras tidigast två månader efter det att hyresvärden har lämnat skriftligt meddelande till hyresgästen

Hyresgästernas Riksförbund har föreslagit att en ansökan om tillstånd skall få göras tidigast tre månader - i stället för en månad - efter det att skriftligt meddelande om ombyggnaden lämnats till hyresgästen. Bakgrunden till förslaget är att en ombyggnadsåtgärd ofta är av ingripande karaktär för hyresgästen och att denne behöver tid för att ta ställning till den planerade åtgärden. Med hänsyn till att en fastighetsägare vanligtvis vet flera år i förväg när stammarna i hans hus bör bytas kan det enligt förbundet inte anses innebära något större men för honom att informera om ombyggnaden tre månader i förväg. Utredningens undersökning av ärenden vid Hyresnämnden i Stockholm visar att hälften av ärendena aldrig sakprövas utan skrivs av sedan värden återkallat ansökningarna (se bilaga 6). Detta tyder på att ansökningarna om tillstånd görs i ett väl tidigt skede. Samtidigt kan vid t.ex. oförutsedda händelser såsom vattenläckage uppstå behov av ett snabbt ställningstagande. Utredningen anser vid en samlad bedömning att det finns skäl att förlänga den aktuella tidsfristen till två månader. Denna förlängning torde också komma att ge ytterligare incitament för hyresvärdarna att samråda med hyresgästerna och att nå en frivillig överenskommelse eftersom de annars måste avvakta med att ansöka om tillstånd under längre tid än enligt nuvarande bestämmelser. Detta skulle i sin tur leda till att färre ärenden förs till hyresnämnd för prövning.

En annan åtgärd som i och för sig skulle kunna leda till färre ärenden vid hyresnämnderna är det som Sveriges Fastighetsägareförbund och SABO föreslagit, nämligen att om en hyresgäst inte svarar inom viss tid på ett meddelande om en ombyggnadsåtgärd, skall han anses ha accepterat genomförandet av åtgärden. Hyresgästen blir alltså då bunden genom sin passivitet. En bestämmelse med motsvarande innehåll finns för att genomföra en hyreshöjning för lägenhet i ett hus med förhandlingsordning som till följd av överenskommelse eller beslut inte omfattas av förhandlingsordningen (se 54 a § hyreslagen).

En ombyggnadsåtgärd är enligt utredningens mening i allmänhet en betydligt mer ingripande åtgärd än en hyreshöjning. Det är redan mot den bakgrunden inte lämpligt att låta en hyresgäst bli bunden genom passivitet. Om hyresgästen blivit bunden av en hyreshöjning genom passivitet har han dessutom alltid möjlighet att ansöka vid hyresnämnden om ändring av hyran. Om en ansökan görs inom tre månader efter det att hyreshöjningen har börjat gälla, kan ett beslut om ändring av hyran börja gälla från den dag då hyran höjdes (se 55 c § tredje stycket hyreslagen). Motsvarande bestämmelse kan inte införas för ombyggnader. När väl ombyggnaden är genomförd går det inte att kräva att hyresvärden skall återställa lägenheten i det skick som den hade före ombyggnaden. Utredningen anser sålunda att det inte är möjligt att införa en bestämmelse om att hyresgästen kan bli bunden genom passivitet.

4.2.6 Upprustningsföreläggande

Utredningens förslag: En hyresgäst skall även i fortsättningen ha möjlighet att utverka beslut om att hyresvärden skall föreläggas att vidta de åtgärder som krävs för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard (upprustningsföreläggande).

Av 18 a § första stycket hyreslagen följer att en hyresgäst har möjlighet att vid hyresnämnd utverka ett föreläggande om att hyresvärden skall vidta de åtgärder som krävs för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard (upprustningsföreläggande). I 18 a § sjätte och sjunde styckena hyreslagen anges vad som avses med lägsta godtagbara standard.

Utredningen skall pröva om det i undantagsfall bör vara möjligt att undanta lägenheter från bestämmelserna om upprustningsföreläggande, om det är nödvändigt för att tidstypisk inredning, planlösning eller liknande inte skall förstöras.

Av de myndigheter och organisationer som utredningen har tillfrågat anser i princip inte någon att det bör vara möjligt att undanta lägenheter från bestämmelserna om upprustningsskyldighet. Det finns alltså inget stöd för ett sådant förslag.

Det förekommer vid landets hyresnämnder få ärenden angående upprustningsföreläggande. Under perioden den 1 april 1997 - den 31 december 1999 inkom det till Hyresnämnden i Stockholm sex ärenden angående upprustningsföreläggande. Motsvarande siffra är för Hyresnämnden i Göteborg två och för Hyresnämnden i Malmö två. De flesta av de övriga nämnderna har inte haft något sådant ärende.

Behovet av att undanta lägenheter från bestämmelserna om upprustningsföreläggande är mot bakgrund av det ringa ärendeantalet ytterst begränsat och kan inte anses ha någon effekt på förutsättningarna att bevara t.ex. tidstypisk inredning. Ett beslut om upprustningsföreläggande innebär för övrigt inte att upprustningen får utföras i strid med varsamhetsbestämmelserna i byggnadslagstiftningen. Av 18 c § framgår att ett upprustningsföreläggande är förfallet om, när bygglov behövs, sådant lov inte beviljas för den åtgärd som avses. Det kan inte heller bortses från att det finns ett visst behov av att kunna meddela upprustningsföreläggande. Ett avskaffande av möjligheten att meddela sådant föreläggande skulle nämligen kunna leda till att det bildas bostadslägenheter som inte håller lägsta godtagbara standard. Utredningen anser mot denna bakgrund att nuvarande bestämmelser om upprustningsföreläggande bör kvarstå oförändrade.

4.2.7 Uppsägning av hyresavtal

Utredningens förslag: En hyresvärd skall även i fortsättningen ha möjlighet att med stöd av 46 § hyreslagen säga upp ett hyresavtal inför en större ombyggnad.

Den nuvarande tillämpningen av 46 § första stycket 4 (huset skall undergå större ombyggnad)

En hyresvärd som avser att genomföra en större ombyggnad i ett hus har möjlighet att säga upp hyresavtalen i fastigheten inför ombyggnaden. Enligt 46 § första stycket 4 hyreslagen har en hyresgäst i så fall inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden och det dessutom inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresgästen lämnar lägenheten eller en del av den under ombyggnaden, skall hyresgästen om möjligt erbjudas att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset (se 46 § tredje stycket hyreslagen). Bestämmelsen innebär att ett erbjudande från hyresvärden om evakueringslägenhet under ombyggnaden och återflyttningsrätt efter ombyggnaden skall vägas in i skälighetsbedömningen (se prop. 1974:150 s. 453 f. och 495 f.).

Enligt Hyresnämnden i Stockholm görs vid en förlängningstvist inför en större ombyggnad av hus en sedvanlig avvägning mellan parternas intressen. Det innebär enligt nämnden att ombyggnaden måste visas

vara nära förestående samt att hyresgästen erbjudits en evakueringslägenhet och återflyttningsrätt alternativt en ersättningslägenhet. Om antalet lägenheter minskar efter ombyggnaden blir enligt nämnden i allmänhet kontraktstidens längd avgörande för återflyttningsrätten när konflikt föreligger mellan flera hyresgäster.

Vid landets hyresnämnder förekommer mycket få förlängningsärenden där det åberopas att huset skall undergå större ombyggnad. De flesta nämnderna har uppgett att de varken under år 1998 eller år 1999 prövat något sådant ärende. Det är i princip endast vid Hyresnämnden i Stockholm som den upphörsgrunden åberopas. Uppsägning på grund av ombyggnad har dock även i Hyresnämnden i Stockholm blivit förhållandevis sällsynt efter lagändringarna den 1 april 1997. De övriga hyresnämnderna har uppgett att det även före den 1 april 1997 var ovanligt att den aktuella grunden åberopades.

Enligt Stockholms Fastighetsägareförening valde många hyresvärdar före lagändringen den 1 april 1997 att säga upp hyresgästerna för att gardera sig mot risken att inte kunna ta ut högre hyra efter ombyggnaden. En anledning till detta var att hyresgästföreningen hade uttalat att man ansåg att alla åtgärder som värden genomförde skulle godkännas av hyresgästen för att kunna påverka hyresnivån. Enligt Stockholms Fastighetsägareförening är det sedan 55 a § hyreslagen upphörde den 1 april 1997 ovanligt att hyreskontrakt sägs upp med åberopande av 46 § första stycket 4 hyreslagen. Så sker endast i enstaka fall, då det kommer till hyresvärdens kännedom att vederbörande hyresgäst kommer att obstruera ombyggnaden genom att vägra hyresvärden tillträde eller genom att vägra låta sig evakueras under ombyggnadsperioden. Även SABO har uppgett att endast om företaget och hyresgästen inte kan komma överens om evakueringslösning sker en uppsägning.

Av de enkätsvar som utredningen har fått framgår att hyresvärden och hyresgästen i allmänhet träffat ett särskilt ombyggnadsavtal inför en ombyggnad. I avtalet regleras hyresgästens boende under ombyggnaden. Det bestäms sålunda om hyresgästen skall bo i evakueringslägenhet under ombyggnaden eller bo kvar i sin lägenhet med nedsatt hyra. I avtalet brukar även regleras frågor om flyttersättning, ersättning för störningar, flyttning av telefon och post samt magasinering. Eftersom hyresavtalet inte sägs upp upphör sålunda inte hyresgästens besittningsskydd till sin lägenhet.

Någon ändring av 46 § föreslås inte

I utredningens uppdrag har ingått att överväga om det finns anledning att ändra bestämmelsen i 46 § första stycket 4 hyreslagen om

upsägning vid större ombyggnad. Hyresgästernas Riksförbund har anfört att möjligheten att få ett hyresavtal att upphöra enligt 46 § första stycket 4 bör avskaffas helt. Bestämmelsen är enligt Hyresgästernas Riksförbund inte nödvändig eftersom hyresvärden har möjlighet att med stöd av 26 § hyreslagen få tillträde till lägenheten. En hyresgäst som motsätter sig det kan få hyresrätten förverkad med stöd av 42 § första stycket 7. Hyresavtalet kan enligt förbundet även sägas upp med stöd av 46 § första stycket 10 om hyresgästen vägrar att flytta under ombyggnadstiden. Samtliga tillfrågade hyresnämnder samt Sveriges Fastighetsägareförbund har emellertid förklarat att de anser att det inte finns anledning att ändra på bestämmelsen.

Utredningens kartläggning visar, som anförts, att uppsägning på grund av att huset skall undergå en större ombyggnad är mycket ovanligt och har i stort sett upphört efter lagändringarna den 1 april 1997. Hyresvärden och hyresgästerna reglerar frågor rörande hyresgästens boende under ombyggnaden och återflyttning i särskilda ombyggnadsavtal. Redan med hänsyn härtill kan behovet av en ändring av reglerna inte anses särskilt stort. Någon påtaglig risk för att antalet uppsägningar kommer att öka kan utredningen inte heller se. Det system med hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten som infördes den 1 april 1997 innebär att hyresgästerna måste ha godkänt eller hyresnämnden lämnat tillstånd till åtgärderna. Även en hyresgäst som har sagts upp och som har återflyttningsrätt har inflytande över åtgärder som hyresvärden under ombyggnaden bestämmer sig för att genomföra (se 18 d § tredje stycket). En hyresvärd måste också iaktta den primära förhandlingsskyldigheten enligt hyresförhandlingslagen när den nya hyran skall fastställas efter ombyggnaden (se 5 § första stycket hyresförhandlingslagen).

Den praxis som utbildats ger hyresgästerna ett gott skydd vid ombyggnad. För att hyresgästens besittningsskydd skall brytas enligt den aktuella upphörsgrunden måste hyresvärden erbjuda hyresgästen en evakueringslägenhet under ombyggnaden och rätt att återflytta därefter eller en ersättningslägenhet. Vidare har det fordrats att hyresvärden står för de flyttkostnader m.m. som uppkommer för hyresgästen (se bl.a. Svea hovrätts beslut 1996-01-12 SÖH 11, 1996-01-17 nr SÖH 18, 1996-09-30 nr SÖH 352 och RH 1996 s. 360). Hyresvärden måste också visa att ombyggnaden är nära förestående. Om ombyggnadsåtgärderna omfattas av bestämmelserna i 18 d § om hyresgästinflytande måste rimligen hyresvärden ha fått godkännande eller tillstånd till åtgärderna för att arbetet skall anses nära förestående.

I praktiken innebär den nuvarande regleringen att hyresgästens intresse av att få behålla sin lägenhet vid en större ombyggnad tillgodoses genom den skälighetsavvägning som skall göras i förläng-

ningstvist. Enligt utredningens mening hade en lagreglering av frågan varit att föredra. Förhållandena är emellertid mycket skiftande; i vissa fall förändras lägenheterna i stort sett inte alls medan i andra fall förändras deras storlek och utformning på ett mycket genomgripande sätt. Om antalet lägenheter efter ombyggnaden blir färre uppstår dessutom frågan om vilka hyresgäster som skall ha återflyttningsrätt och vad för typ av ersättningslägenheter som de hyresgäster som inte får flytta tillbaka skall erbjudas. Frågan om hyresgästen har rätt till ersättningslägenhet kan också uppstå om en lägenhet förändras kraftigt. Även evakueringslägenhetens läge och storlek kan behöva regleras. Att reglera saken skulle därför bli mycket komplicerat. Det finns också ett behov av att i samband med en ombyggnad kunna bryta ett hyresavtal, t.ex. om antalet lägenheter efter ombyggnaden skulle bli färre eller om en hyresgäst skulle vägra att flytta. Det kan i detta sammanhang konstateras att 26 § hyreslagen, som Hyresgästernas Riksförbund har hänvisat till, endast ger hyresvärden rätt till tillträde till lägenheten; hyresgästen får alltså bo kvar och kan därigenom förhindra att ombyggnaden genomförs.

Utredningen anser mot bakgrund av det anförda att möjligheten att säga upp hyresavtal vid större ombyggnad måste finnas kvar.

4.2.8 Sanktioner om hyresvärden inte följer reglerna

Utredningens förslag: Det införs en möjlighet för hyresnämnden att förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd som kan antas påbörjas utan godkännande av hyresgäst eller tillstånd av hyresnämnd. Möjligheten att förbjuda en sådan åtgärd som har påbörjats behålls oförändrad.

Om en hyresvärd har utfört en åtgärd utan godkännande eller tillstånd, skall åtgärden inte beaktas vid prövning av hyran, om det inte har förflutit fem år sedan åtgärden slutfördes eller lägenheten upplåtits till annan hyresgäst än den som skulle ha godkänt åtgärden eller som övertagit lägenheten från den som skulle ha godkänt åtgärden och som är närstående till denne.

Behovet av en ändring av reglerna

I samband med förslaget om de nuvarande bestämmelserna om hyresgästinflytande övervägdes bl.a. vilka sanktioner som skulle gälla om en åtgärd vidtogs utan vederbörligt samtycke eller tillstånd (se SOU 1995:119 s. 104-105 och prop. 1996/97:30 s. 77-79). Regeringen ansåg

att straff- och skadeståndssanktioner inte var lämpliga påföljder. Regeringen ansåg vidare att en ordning som innebar att hyresvärden inte fick höja hyran med anledning av en åtgärd som hade utförts utan godkännande eller tillstånd inte var tillräcklig för att garantera hyresgästinflytande. Däremot menade regeringen att en sanktion som innebar att en hyresvärd kunde vid vite förbjudas att utföra en ombyggnad var lämplig. Härigenom skulle man redan innan vitesföreläggande meddelades få till stånd en prövning av om åtgärderna omfattades av reglerna om hyresgästinflytande.

De nya bestämmelserna har nu varit i kraft under drygt tre år. Utredningen har sökt kartlägga om det förekommer att ändrings- och förbättringsarbeten utförs utan godkännande respektive tillstånd och hur bestämmelsen om förbudsföreläggande har tillämpats. Utredningen har också undersökt om det finns anledning att införa ytterligare någon typ av sanktion för att förhindra överträdelser.

Hyresgästernas Riksförbund och tillfrågade hyresgästföreningar har uppgett att det förekommer att förbättrings- och ändringsarbeten som omfattas av hyresgästinflytandet utförs utan godkännande och tillstånd. Sveriges Fastighetsägareförbund har däremot anfört att man inte har hört talas om annat än några inledande missförstånd till följd av oklara övergångsbestämmelser. SABO har uppgett att de flesta företag utför inga som helst åtgärder utan erforderliga godkännanden.

Vid landets hyresnämnder prövas varje år ett antal ärenden angående förbudsföreläggande. Det rör sig inte om särskilt många ärenden, men ärendekategorin förekommer. Denna omständighet visar enligt utredningens mening att åtgärder som omfattas av hyresgästinflytandet utförs utan samtycke av hyresgäst eller tillstånd av hyresnämnd. Säkerligen finns det också ett mörkertal, t.ex. därför att hyresvärdar och hyresgäster inte känner till bestämmelserna.

Några av de ärenden angående förbudsföreläggande som har prövats har uppenbarat vissa brister med sanktionsbestämmelsen i 18 h § hyreslagen. Särskilt ett beslut från Svea hovrätt (Svea hovrätts beslut 1998-06-16 nr SÖH 198 i mål nr ÖH 5495/97) har visat på vissa problem.

Svea hovrätts beslut 1998-06-16 nr SÖH 198 i mål nr ÖH 5495/97

Den 1 september 1997 påbörjades ombyggnadsarbeten i några lägenheter i en fastighet i Hägersten, Stockholm. Sex hyresgäster som berördes av arbetena ansökte den 7 oktober 1997 om att Hyresnämnden i Stockholm skulle förbjuda hyresvärden att utföra åtgärderna. Hyresvärden anförde vid hyresnämnden att ombyggnadsåtgärderna redan hade utförts i lägenheter som beboddes av fyra av de hyresgäster som hade ansökt om förbudsföreläggandet och att ombyggnads-

åtgärderna inte hade påbörjats i de lägenheter som beboddes av de övriga hyresgästerna som hade ansökt om föreläggandet. Hyresnämnden lämnade genom beslut den 19 november 1997 ansökningarna utan bifall. Hyresnämndens beslut överklagades till Svea hovrätt. Hovrätten konstaterade att ombyggnaderna i etapp 1 avslutats i mitten av oktober och att hyresgästerna som berördes av den etappen återinflyttade den 17 oktober 1997. Etapp 2 påbörjades den 20 oktober och stod klar för inflyttning den 16 december 1997. Hovrätten konstaterade vidare att hyresvärdens yttrande över hyresgästernas ansökan inkom till hyresnämnden den 17 oktober 1997, dvs. på återinflyttningsdagen för de hyresgäster som berördes av etapp 1. Hovrätten anförde att "eftersom det var erforderligt att infordra hyresvärdens yttrande över ansökningarna innan beslut fattades, saknade hyresnämnden laglig möjlighet att meddela förbud mot den del av ombyggnaden som var klar den 17 oktober". Beträffande ombyggnadsarbetena i etapp 2 anförde hovrätten att dessa vid tidpunkten för ansökan i hyresnämnden var nära förestående. De var planerade att börja den 20 oktober 1997, omedelbart efter avslutande av etapp 1. Entreprenaden var etablerad redan genom ombyggnadsåtgärderna i etapp 1 och kravet att ombyggnadsåtgärderna skulle ha påbörjats fick enligt hovrättens mening inte tolkas så snävt som hyresvärderna och hyresnämnden hade gjort. Hyresnämnden borde därför ha kallat parterna till ett sammanträde för prövning i sak av frågan om förbud skulle meddelas mot ombyggnaden under etapp 2. Eftersom den hyresgäst som berördes av etapp 2 hade återinflyttat i sin lägenhet redan innan överklagandet nådde hovrätten, hade också frågan om förbud mot ombyggnadsåtgärderna i etapp 2 fallit. Hovrätten lämnade därför överklagandena utan bifall.

Att det förekommer att bestämmelserna om hyresgästinflytande inte iakttas är givetvis i sig inte godtagbart. Det kan tas till intäkt för att den nuvarande sanktionsbestämmelsen i 18 h § inte är tillräckligt effektiv. Vidare visar det refererade beslutet från Svea hovrätt att sanktionsbestämmelsen i 18 h § hyreslagen kan kringgås. Om en ombyggnad inte har påbörjats när frågan om förbuds föreläggande avgörs saknas förutsättningar att meddela ett förbuds föreläggande. Likaså saknas sådana förutsättningar när åtgärden har slutförts. De farhågor som bostadsutskottet pekade på redan när bestämmelsen skulle införas (se betänkande 1996/97:BoU5 s. 15) har därmed delvis besannats. Utredningen anser att det nu finns skäl att skärpa sanktionerna vid överträdelse. En skärpning torde inte bara få till följd att bestämmelserna efterlevs i större utsträckning. Den kan enligt utredningens mening också leda till att samrådsförfarandet mellan hyresvärd och hyresgäst inför ombyggnad förbättras, vilket också måste ses som något positivt.

Förbudsföreläggande får meddelas innan arbetet påbörjas m.m.

Enligt 18 h § hyreslagen måste en förbättrings- eller ändringsåtgärd ha påbörjats för att hyresnämnden skall kunna förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. I förarbetena till bestämmelsen anges inte vad som menas med att en förbättrings- eller ändringsåtgärd "påbörjas". Frågan har som anförts behandlats i några ärenden som bl.a. Hyresnämnden i Stockholm och Svea hovrätt har prövat. Svea hovrätts beslut 1998-06-16 SÖH 198 tyder på att en alltför snäv tolkning av begreppet "påbörjas" inte skall göras. Om en ombyggnad inte har påbörjats men är mycket nära förestående när hyresnämnden avgör ärendet, saknas dock förutsättningar att meddela ett förbudsföreläggande.

Det finns givetvis skäl som talar både för och mot en möjlighet att förbjuda ett ombyggnadsarbete innan det har påbörjats. Ett skäl som talar mot är att det kan försämra förutsättningarna för samråd mellan hyresvärden och hyresgästerna - hyresvärden har kanske hela tiden haft för avsikt att informera hyresgästerna om ombyggnaden och inhämta deras samtycke. Ett sådant system kan också leda till onödiga tvister inför hyresnämnd. Ett skäl som talar för att det är lämpligt är att parterna därigenom kan få avgjort om en viss åtgärd omfattas av reglerna om hyresgästinflytande. Ett annat sådant skäl kan vara att det tar viss tid att kommunicera en ansökan och ytterligare viss tid att avgöra ärendet. När ärendet avgörs kan arbetet redan vara slutfört och då får förbudsföreläggande av den anledningen inte meddelas.

Enligt utredningens uppfattning visar framförallt beslutet från Svea hovrätt att övervägande skäl talar för att det bör införas en möjlighet att förbjuda förbättrings- och ändringsarbeten innan de har påbörjats. Denna möjlighet bör dock vara begränsad till sådana fall där det kan förväntas att hyresvärden kommer att utföra åtgärden utan tillstånd. Avsikten med en utökad möjlighet att meddela förbudsföreläggande bör vara att förhindra illojala förfaranden av hyresvärdar.

Hyresgästernas Riksförbund har anført att en annan förändring som kan övervägas är en bestämmelse om att ett ombyggnadsarbete inte får påbörjas förrän samtliga tillståndsfrågor är slutligt avgjorda om ombyggnaden skulle medföra brist i boendet för någon hyresgäst som inte har samtyckt till åtgärderna. Utredningen anser inte att det finns skäl för en sådan ändring. Systemet med hyresgästinflytande bygger på att den enskilde hyresgästen skall ta ställning till ombyggnadsåtgärden - inte att det skall vara en kollektiv lösning. Om t.ex. några hyresgäster lämnat samtycke och några inte gjort det och hyresvärden inte beviljas tillstånd till åtgärderna är det oundvikligt att de hyresgäster vars lägenheter inte skall byggas om drabbas av någon form av men under tiden som ombyggnaderna i de övriga lägenheterna pågår. En hyresgäst

som drabbas av sådant men torde dock ha rätt till kompensation för detta, företrädesvis i form av nedsättning av hyra.

Andra typer av sanktioner än förbuds föreläggande

För närvarande finns det inte någon sanktion att tillgå för det fall ett ombyggnadsarbete, som utförts utan samtycke eller tillstånd, har slutförts. Det går alltså inte att i efterhand meddela ett vitesförbud enligt 18 h § hyreslagen (se Svea hovrätts beslut 1998-06-16 nr SÖH 198). Särskilt vid enklare och mindre tidskrävande arbeten finns en uppenbar risk för att ett förbuds föreläggande enligt 18 h § inte hinner att prövas förrän arbetet är slutfört.

Ett alternativ som utredningen har övervägt har varit att införa bestämmelse om rivningsföreläggande. En hyresvärd skulle alltså kunna åläggas att riva ut t.ex. ny inredning. Bestämmelser med motsvarande innehåll finns i byggnadslagstiftningen (se 10 kap. plan- och bygglagen [1987:10]). Att förelägga en hyresvärd att riva ut en ny köksinredning för att sedan ersätta denna med en äldre inredning har utredningen inte bedömt vara rimligt. Utredningen har inte funnit skäl för ett sådant förslag.

Ett annat alternativ kan vara att införa en skadeståndssanktion. En skadeståndssanktion har vissa fördelar. Hur stort skadestånd som skall utgå kan bestämmas redan i anslutning till ombyggnaden. För att ett skadestånd skall vara tillräckligt ingripande påföljd torde krävas att ersättning inte enbart utgår för visad ekonomisk skada utan det måste rimligen finnas någon form av rätt till en minimiersättning, t.ex. ersättning med lägst en årshyra. Ett minimiskadestånd kan emellertid leda till att vissa hyresgäster blir överkompenserade, medan andra blir underkompenserade. En hyresgäst som flyttar någon månad efter ombyggnaden blir överkompenserad, särskilt om det endast rör sig om en mindre otillåten ombyggnad. Är ombyggnaden omfattande och t.ex. leder till en kraftig hyreshöjning riskerar däremot hyresgästen att bli underkompenserad. Utredningen anser inte att en skadeståndssanktion är lämplig.

Hyresgästernas Riksförbund och Hyresnämnden i Stockholm har anfört att det bör övervägas att låta en ombyggnadsåtgärd som utförts utan samtycke eller tillstånd inte få påverka hyran.

Före den 1 april 1997 gällde att vid en prövning av hyran för en lägenhet skulle inte beaktas sådant förbättringsarbete eller liknande åtgärd som hyresvärden hade utfört i lägenheten under hyresförhållandet, om åtgärden inte hade vidtagits för att lägenheten skulle uppnå lägsta godtagbara standard och uppenbart inte hade varit motiverad av boendehänsyn. Detta gällde dock inte om hyresgästen

eller hyresnämnden hade godkänt åtgärden eller om det hade gått mer än tio år sedan den utfördes (se 55 a § hyreslagen i dess lydelse för den 1 april 1997).

En nackdel med den gamla ordningen enligt 55 a § hyreslagen var att en del hyresvärdar valde att säga upp sina hyresgäster inför ombyggnad. Enligt Stockholms Fastighetsägareförening berodde det på att Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm hade uttalat att man ansåg att samtliga åtgärder - även de som var motiverade av boendehänsyn - skulle godkännas av hyresgästen eller av hyresnämnden för att kunna påverka hyresnivån. För att inte komma i en framtida tvist om rätten att höja hyran valde en del hyresvärdar att säga upp hyresgästerna och genomföra ombyggnaden utan några gällande hyresavtal. Enligt den nya ordningen måste hyresvärderna ha hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd även för åtgärder som är motiverade av boendehänsyn. Det torde därför inte finnas anledning att befara att hyresgäster kommer att sägas upp enbart av den anledningen att hyresvärderna misstänker att han inte kan höja hyran efter ombyggnaden, om det återinförs en bestämmelse om att ombyggnadsåtgärder som utförs utan samtycke eller tillstånd inte skall påverka hyran. Sägs en hyresgäst upp krävs dessutom, om hyresgästen inte godtar uppsägningen, att värden i förlängningstvisten kan visa att ombyggnaden är nära förestående. Har hyresgästen inte samtyckt till ombyggnadsåtgärden eller värden inte har fått tillstånd till den, kan ombyggnaden normalt inte betraktas som nära förestående. Hyresvärdens talan i förlängningstvisten bifalls då inte.

En bestämmelse av liknande lydelse som i den tidigare 55 a § hyreslagen kommer rimligen att leda till att bestämmelserna om hyresgästinflytande efterföljs i större utsträckning. Det finns inte anledning att anta att en hyresvärd vill riskera att gå miste om en hyreshöjning genom att företa en ombyggnad utan samtycke eller tillstånd. Att låta en otillåten ombyggnadsåtgärd påverka hyran torde också vara den mest rättvisa sanktionen. Den reella ersättningens storlek står nämligen i paritet med omfattningen av den otillåtna ombyggnaden.

Utredningen föreslår att det införs en bestämmelse om att en otillåten förbättrings- eller ändringsåtgärd som hyresvärderna vidtagit inte skall få påverka hyran. Först efter fem år från det att ombyggnaden slutfördes skall hyresvärderna få ta ut bruksvärdehyra.

Förbudet mot att ta ut en hyreshöjning i anledning av den otillåtna åtgärden föreslås gälla även för det fall hyresvärderna sagt upp det ursprungliga hyresavtalet med hyresgästen och tecknat nytt hyresavtal med denne efter ombyggnaden.

En särskild fråga är om förbudet mot att ta ut bruksvärdehyra skall gälla även gentemot närstående till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden. Närstående har viss rätt att bl.a. få inträda i hyresgästens avtal och överta lägenheten (se 33 § andra stycket, 34 § och 47 § andra stycket hyreslagen). Utredningen anser att förbudet bör gälla även till förmån för de närstående till hyresgästen som har sådan förtursrätt till lägenheten som nu avses. Tilläggs en efterlevande make eller sambo lägenheten genom t.ex. bodelning eller arvskifte (33 § andra stycket hyreslagen) bör förbudet mot hyreshöjning gälla. Samma sak bör gälla om en närstående övertagit lägenheten genom överlåtelse enligt 34 § hyreslagen eller enligt 47 § andra stycket hyreslagen fått rätt att överta lägenheten. Däremot anser utredningen inte att den som enligt 35 § hyreslagen genom byte av en bostad övertagit hyresrätten skall kunna åberopa bestämmelsen.

5 Indexreglering av lokalhyra

5.1 Bakgrund

5.1.1 Utredningens uppdrag

Enligt huvudregeln i 19 § tredje stycket hyreslagen skall hyran för lokaler i princip vara till beloppet bestämd. Under vissa förutsättningar finns det möjlighet att avtala om rörlig hyra. Bl.a. kan det, om hyresavtal träffas för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år, bestämmas att hyra skall utgå med belopp som bestäms enligt "annan beräkningsgrund".

Utredningen skall se över förutsättningarna för att vid tillämpningen av 19 § hyreslagen bestämma hyra enligt "annan beräkningsgrund".

5.1.2 Nuvarande regler

Enligt 19 § tredje stycket hyreslagen är utgångspunkten att hyran för lokaler skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lokalens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten eller avlopp. Att hyran skall vara till beloppet bestämd utesluter inte att hyran utgår med ett bestämt belopp under skilda perioder av avtalstiden, t.ex. att hyran ökar med ett bestämt belopp eller med en viss procentsats varje år. Från huvudregeln att hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet medges undantag för förbehåll i avtalet om s.k. omsättningshyra, s.k. förhandlingsklausul och annan beräkningsgrund.

Omsättningshyra innebär att hyran utgår med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter. En sådan överenskommelse kan också inbegripa en viss minimihyra eller maximihyra eller både minimi- och maximihyra.

Med *förhandlingsklausul* avses ett förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och

en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster.

Är avtalet träffat för en bestämd tid som är minst tre år, gäller dessutom förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som bestäms enligt *annan beräkningsgrund*. Begreppet *annan beräkningsgrund* är vidsträckt och utesluter inte något sätt att bestämma eller uttrycka hyran eller ändra den under löpande avtalstid. I en dom av Högsta domstolen (NJA avd. I 1986 s. 503) uttalades bl.a. att denna undantagsregel får omfatta - förutom indexförbehåll - även förbehåll avseende andra tillräckligt preciserade beräkningsgrunder. Det normala är att ingångshyran är till beloppet bestämd och att denna - helt eller delvis - ändras under avtalstiden i enlighet med utvecklingen av konsumentprisindex.

Enligt 19 § fjärde stycket hyreslagen skall, om avtal om hyra träffats i strid med bestämmelserna i tredje stycket, hyra utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn till främst parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Om ett hyresavtal på kortare tid än tre år försetts med en indexklausul, torde man sålunda kunna bortse från indexregleringen helt och hållet (se prop. 1973:23 s. 117 f. och Victorin, *Kommersiell hyresrätt*, 2 uppl., 1997, s. 129 f.)

5.1.3 Tidigare bestämmelser

Förbud mot indexreglering införs

Det fanns tidigare varken för bostadslägenheter eller för lokaler något förbud mot att indexreglera hyran. Den 1 juni 1973 infördes i fråga om bostadslägenheter förbud mot indexklausuler och andra bestämmelser som innebar att hyran inte var bestämd till visst belopp (se prop. 1973:23 s. 115-118). Bakgrunden till förbudet var bl.a. att konsumentprisindex ansågs vara en mindre lämplig mätare på kostnadsläget när det gällde bostadslägenheter och att en hyressättning, som under en följd av hyresperioder skedde med hjälp av index, därför kunde komma i strid med bruksvärdeprincipen.

Hyresrättsutredningen föreslog i sitt betänkande Hyresrätt Lokalhyra (SOU 1978:8 s. 93 f.) att även möjligheten att bestämma hyra för lokal enligt indexklausul skulle begränsas. Utredningen föreslog förbud mot indexanknytning av hyran till andra faktorer än hyresgästens rörelseintäkter för hyresavtal som var slutna på en tid av högst ett år eller på obestämd tid. Utredningen anförde att genom långtidsavtal var hyresgästen tryggad i sin besittning av lokalen så länge avtalet gällde. Vid ettårsavtal saknade hyresgästen motsvarande trygghet i sin besittning, vilket i allmänhet var till nackdel för hyresgästen och till

fördel för hyresvärden. Hyresvärden hade nämligen möjlighet att säga upp avtalet för att få bättre hyresvillkor av samma eller av annan hyresgäst. Hyresvärden hade samtidigt möjlighet att låta avtalet fortsätta att löpa, vilket i tider av inflation - som utredningen räknade med under en överskådlig tid - innebar att hyran likväl höjdes.

I den proposition som behandlade Hyresrättsutredningens förslag föreslogs inte något förbud mot index vid korttidsavtal (se prop. 1978/79:89 s. 20 f.). Vid den efterföljande behandlingen i civilutskottet (CU 1978/79:32 s. 5 f.) anslöt sig däremot utskottets majoritet till utredningens bedömning. Riksdagen beslutade att införa förbud mot indexklausul för lokalhyresavtal som var slutna på en tid av högst ett år eller på obestämd tid. Förbehåll i avtal om att hyran skulle stå i viss relation till hyresgästens rörelseintäkter, s.k. omsättningshyra, eller att den skulle bestämmas med stöd av förhandlingsklausul, omfattades inte av förbudet (rskr. 30, SFS 1979:252).

Ändringen år 1989

Lokalhyreskommittén fick år 1984 i uppdrag att göra en översyn av bestämmelserna om hyra av lokal.

Lokalhyreskommittén lät Statens Pris- och Kartellnämnd (SPK) göra en marknadsundersökning. Denna visade bl.a. (SOU 1987:47 s. 166 f.) att avtal med indexklausul där hyran - helt eller delvis - reglerades med konsumentprisindex var mycket vanliga. Undersökningen visade också att den genomsnittliga avtalstiden hade tenderat att minska till den gräns där indexklausul var tillåten, dvs. i praktiken två år.

Lokalhyreskommittén konstaterade (SOU 1987:47 s. 112 f.) att konsumentprisindex hade en sådan sammansättning att det vare sig kan spegla lokalmarknadens utveckling eller förändrade kostnader i fastighetsförvaltningen. Det fanns enligt utredningen därför skäl att från principiell synpunkt ställa sig kritisk till den omfattande användningen av konsumentprisindex för att reglera lokalhyrorna. Lokalhyreskommittén konstaterade vidare att det saknades realistiska alternativ till indexreglering för justering av hyran under längre avtalsperioder. Ett generellt förbud mot indexreglering skulle kunna medföra att avtalstiderna blev kortare, vilket skulle innebära en försämring av hyresgästernas ställning. Enligt utredningen kunde nackdelarna med indexreglering endast uppvägas om reglerna medförde att hyresgästen fick trygghet av långtidsavtal. Utredningen föreslog därför att indexreglering bara skulle tillåtas i avtal som var träffade för en bestämd tid om minst tre år.

Departementschefen var tveksam till om kommitténs förslag skulle medföra några entydiga fördelar för hyresgästerna. Enligt hans mening kunde man anta att förslaget kunde medföra att vissa hyresgäster tvingades att acceptera hyrestider som de egentligen inte önskade. Det hade inte heller framkommit att den då gällande gränsen i hyrestid för giltighet av en indexklausul inneburit några större olägenheter i praktiken. Han föreslog därför inte några ändringar av bestämmelserna (prop. 1987/88:146 s. 38 f.).

Vid utskottsbehandlingen förordades att utredningens förslag skulle genomföras. Som skäl för detta anfördes att det borde leda till längre avtalstider för enskilda hyresgäster och att det måste anses övervägande positivt.

Förbud mot att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund om avtalet var träffat för obestämd tid eller kortare tid än tre år infördes den 1 januari 1989 (BoU 1987/88:21 s. 13, rskr. 344, SFS 1988:927). Reglerna har därefter inte ändrats.

5.1.4 Standardavtal med indexreglering

Sveriges Fastighetsägareförbund, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare har bildat en kommitté, Lokalmarknads-kommittén, som behandlar olika typer av hyresfrågor. Parterna i kommittén har bl.a. tagit fram flera standardavtal.

Under år 1994 enades parterna om en indexklausul för lokal, som hade formen av en bilaga till själva hyreskontraktet. År 1999 ändrades indexklausulen. Klausulen har numera följande lydelse.

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor _____ skall _____% eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1-30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7-31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år_____.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Enligt indexklausulen skall bashyran följa utvecklingen av konsumentprisindex. Om konsumentprisindex för oktober månad ökar med två procent i förhållande till föregående oktobermånad skall bashyran också öka med två procent. Om konsumentprisindex därefter sjunker med t.ex. en procent sjunker hyran i motsvarande utsträckning. Hyran kan dock inte sättas lägre än den ursprungligen avtalade hyran.

Före det att indexklausulen ändrades år 1999 gällde att en förutsättning för hyresändring var att index för någon oktobermånad höjts eller sänkts med minst tre enheter i förhållande till det indextal, som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrades. Spärren togs bort eftersom den hade tillkommit i en tid då det bedömdes att inflationen inte kunde bli så låg som den var under slutet av 1990-talet och tekniska framsteg hade gjort det möjligt att administrera också små förändringar i konsumentprisindex. Spärren finns emellertid kvar i de flesta lokalhyresavtal som tecknats före halvårsskiftet 1999 och har medfört att någon hyreshöjning i dessa avtal inte har utlösts sedan den 1 januari

1996 (konsumentprisindex var 256,9 i oktober 1995 och 259,7 i oktober 1999).

5.1.5 Indexreglering i praktiken

Det finns inte någon heltäckande databas med information om lokalhyresmarknaden i landet. Det förekommer dock att organisationer och företag gör marknadsundersökningar (se bl.a. Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare [SHR] Hyresundersökningar 1995 SHR Rapport 1995:2). De större organisationerna på hyresmarknaden har givetvis också en överblick över marknaden. För att få en bild av förekomsten av indexklausuler m.m. har utredningen därför låtit ett antal organisationer och myndigheter besvara enkäter angående lokalhyra.

Av enkätsvaren framgår att *omsättningshyra* förekommer sällan. Enligt Sveriges Fastighetsägareförbund förekommer omsättningshyra i cirka fem-tio procent av lokalhyresavtalen och är vanligast för butiker. Svensk Handel har uppgett att omsättningshyra förekommer i högst två procent av avtalen. Att hyran ändras genom *förhandlingsklausul* är mycket ovanligt. Några SABO-företag har dock uppgett att man brukar ha förhandlingsklausul i sina avtal.

Hyran bestäms i de allra flesta lokalhyresavtal enligt *annan beräkningsgrund*. Enligt Svensk Handel förekommer annan beräkningsgrund i 99 procent av avtalen, medan SHR har uppgett att sådan hyresbestämning förekommer i 85 procent av avtalen.

De flesta lokalhyresavtal är tidsbestämda. Enligt Sveriges Fastighetsägareförbund löper avtalen oftast på minst tre år - i många fall fem år. Enligt förbundet förekommer kortare avtalstider, bl.a. för hyresgäster med nyetablerad näringsverksamhet. Enligt Svensk Handel tillämpas tre års kontraktstid i 95 procent av avtalen. SHR har uppgett att 55 procent av kontrakten för restauranglokaler är på tre år och 30 procent på fem år. För hotellokaler är enligt SHR cirka 50 procent av kontrakten på sex-sju år och 35 procent av kontrakten längre än tio år.

I de fall hyran bestäms enligt annan beräkningsgrund brukar det ske genom ett tillägg till det i avtalet angivna hyresbeloppet. Tillägget beräknas utifrån förändringen av konsumentprisindex från oktober till oktober månad multiplicerat med bashyran. Bashyran utgör vanligen 75-100 procent av den i kontraktet angivna hyran. Därutöver förekommer annan beräkningsgrund genom s.k. fastighetsskatteklausul och klausul för oförutsedda skatter och andra pålagor.

Den 1 januari 1989 infördes förbud mot att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund om avtalstiden var kortare än tre år - i stället för om avtalstiden var ett år eller kortare som hade gällt dessförinnan. Denna förändring har enligt samstämmiga uppgifter från organisa-

tionerna medfört att avtalstiderna har förlängts från två till tre år (med undantag för avtalen för hotelllokaler, som är betydligt längre).

5.1.6 Organisationernas synpunkter

Utredningen har bitt organisationerna att lämna synpunkter på för- respektive nackdelar med att *tillämpa konsumentprisindex vid reglering av hyrans storlek*. Tillfrågade organisationer har anfört bl.a. följande.

Sveriges Fastighetsägareförbund: Normalt har varken enskilda parter eller organisationer någon bestämd och entydig uppfattning om vad man avser att reglera med konsumentprisindex. Några utgår från att konsumentprisindex över tiden ger en godtagbar spegling av fastighetsägarens kostnadsutveckling. Andra anser att konsumentprisindex är en acceptabel spegling av marknadshyrornas utveckling. De flesta parter avser dock att värdesäkra hyrorna. Konsumentprisindex har också den fördelen att det är lättillgängligt och kostnadsfritt. Parterna vet också att motparten inte kan påverka utvecklingen av index.

Svensk Handel: Vid låg inflation höjs hyran i rimlig proportion till den ökande köpkraften men utan hänsyn tagen till förändringen i hyresutvecklingen eller de ökade kostnaderna för fastighet och förvaltning. Vid en hög inflation ökar hyresuttaget många gånger mer än utvecklingen på hyresmarknaden. Hyresvärden erhåller en överkompensation för kostnaderna i förvaltningen av fastigheten.

Utredningen har vidare bitt organisationerna lämna synpunkter på vilken betydelse *avtalstidernas längd* har för hyresvärdarna respektive hyresgästerna.

Sveriges Fastighetsägareförbund: Det är fördelaktigt för båda parter att ha en avtalsreglering av hyresförhållandet för hela den tid det avser att bestå. Uthyrning av lokaler kräver nästan alltid särskild anpassning, dvs. investeringar, till den nye hyresgästens verksamhet. Oavsett om hyresgästen eller hyresvärden bekostar sådana investeringar är det fördelaktigt om utgiften kan fördelas på flera år. Det förutsätter långa avtalstider. För att hyresvärden skall kunna acceptera de erforderliga hyrestiderna krävs dock möjligheter att indexreglera hyrorna och gardera sig mot oförutsedda händelser. Endast då hyresgästens näringsverksamhet är nyetablerad eller av andra skäl är ekonomiskt instabil har hyresgästen intresse av att inte behöva binda sig för alltför lång avtalstid.

Svensk Handel: Avtalstidens längd har för hyresgästen stor betydelse för stabilitet i verksamheten. Investeringsviljan från hyresgästen ökar vid längre avtalstider. Vid balans i tillgång och efterfrågan

tenderar avtalstidens längd att öka. I en stigande marknad är det oftast förmånligast för hyresgästen att erhålla en längre hyrestid vilket skapar trygghet och säkerhet i besittningen av lokalen. I en deflationistisk marknad med skarpa svängningar är det till fördel med en kort avtalstid där omreglering av villkoren kan ske snabbare utan risk för rättsförluster.

SHR: Längre avtalstid medför normalt större trygghet för hyresgästen under förutsättning att vem av parterna som betalar är entydigt klarlagt. Om hyresgästen åtar sig långtgående investeringskostnader för bl.a. ombyggnation och utveckling av sin verksamhet är det väsentligt att affärsmässighet präglar avtalet när t.ex. avskrivningstiden skall stämmas av mot återstående löptid. För hyresvärden innebär detta även fördelar i det att fastigheten upprustas och värdet på fastigheten höjs. För hyresvärd med framtida intresse av annan verksamhet i lokalerna kan långa avtalstider vara ett sämre alternativ. Detsamma gäller om hyresvärden är osäker på hyresgästens allmänna skötsel och inbetalning av hyra.

Hyresgästernas Riksförbund: Fördelen med ett långt avtal för en lokalhyresgäst är att han under en längre tid kan förutse kostnaden för lokalen. Dessutom är han i övrigt trygg i sin besittning av lokalen. Nackdel för vissa kategorier av lokalhyresgäster är att det inte är möjligt att "krypa ur" avtalet under avtalstiden. Bl.a. nystartade företag som har en alltför optimistisk syn på sin affärsidé kan ha ett sådant behov.

Utredningen har slutligen bett organisationerna lämna synpunkter på vissa ändringar av bestämmelsen som utredningen har övervägt.

Följder av om det blev tillåtet att oavsett avtalstidens längd bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund.

Sveriges Fastighetsägareförbund: Parterna skulle lättare tillgodose varandras intressen och det skulle både hyresgäster och hyresvärdar ha mycket att vinna på.

Svensk Handel: Avtalstiderna skulle bli kortare och gå mot ett år.

SHR: Avtalens längd skulle förkortas, särskilt inom restaurangverksamheten, och det skulle leda till stor osäkerhet för hyresgästen som skulle avvakta med investeringar.

Hyresgästernas Riksförbund: Det kan förväntas att hyresvärden för att höja hyresnivån säger upp avtalet för ändring av hyresvillkoret så snart han får möjlighet till det.

Följder av om möjligheten att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund utvidgas till att omfatta tidsbestämda avtal om minst ett år.

Sveriges Fastighetsägareförbund: Parterna skulle lättare kunna tillgodose varandras intressen.

Svensk Handel: Konsekvensen blir ettåriga avtal.

SHR: Hyresavtalens längd förkortas, särskilt inom restaurangverksamheten. Stor osäkerhet för hyresgästen som avvaktar med investeringar.

Hyresgästernas Riksförbund: Uppenbar risk att sedvana på marknaden blir korta avtalstider. Så snart det är möjligt säger hyresvärden upp avtalet för att höja hyran. Hyresnivån stiger snabbare än i dag.

Följder av om möjligheten att bestämma hyra enligt "annan beräkningsgrund" begränsas till att gälla hälften av bashyran.

Sveriges Fastighetsägareförbund: Det skulle försämra parternas möjlighet att tillgodose varandras intressen och det finns en uppenbar risk att parterna skulle hitta olika sätt att kringgå en sådan omotiverad reglering.

Svensk Handel: Det skulle medföra bättre följsamhet mellan bashyra och hyresutvecklingen.

SHR: Det är en rimlig och väl avvägd åtgärd. Detta p.g.a. att hyresvärdens ökade kostnader inte med säkerhet kan anses motsvara inflationen. Detta särskilt mot bakgrund av att hyresvärdarna ofta fråntagit sig ansvar och kostnader för underhåll och reparation av inventarier samt ombyggnation.

Hyresgästernas Riksförbund: Med låg inflation endast marginell betydelse.

Följder av om möjligheten att bestämma hyra enligt "annan beräkningsgrund" tas bort.

Sveriges Fastighetsägareförbund: Det skulle leda till korta avtalstider eller till avtal på obestämd tid, dvs. en försämring av tryggheten för hyresgästen som är svår att få förstående för. "Annan beräkningsgrund" inrymmer inte enbart renodlad indexreglering. Genom detta begrepp ges lagstöd för klausuler om fastighetsskattesänkningar och om oförutsedda skatter och andra pålagor.

Svensk Handel: Troligtvis kommer de flesta avtalen ha mycket kortare avtalstider än i dag alternativt att upptrappning av hyran sker om uppsägning inte äger rum. Systemet kan vara inflationsdrivande.

SHR: En till beloppet bestämd hyra är att föredra. Emellertid kan det förmodas att hyresnivån blir högre, då hyresvärden är osäker på kommande kostnadsökningar som inflationen innebär. Avtalsperioderna kan förväntas bli kortare vilket förhindrar hyresgästens investeringar i verksamheten.

5.2 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: De nuvarande bestämmelserna i 19 § tredje stycket hyreslagen om hur hyra för lokal skall bestämmas ändras inte. Det innebär att hyran får indexregleras om hyresavtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år.

Enligt 19 § tredje stycket hyreslagen är huvudregeln att hyra för lokal skall vara till beloppet bestämd. Från huvudregeln finns några undantag. Det får sålunda bestämmas att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter (omsättningshyra) eller enligt skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare och å andra sidan en organisation av hyresgäster (hyra enligt förhandlingsklausul). Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund.

Som framgår av den kartläggning som utredningen har gjort tillämpas s.k. omsättningshyra sällan och när det sker är det främst för butiker. Ett särskilt problem med omsättningshyra är givetvis att fastställa beräkningsunderlaget för hyran, dvs. omsättningen.

Vidare framgår att hyra enligt förhandlingsklausul förekommer endast undantagsvis.

Det klart dominerande sättet att bestämma hyra för lokaler är att tillämpa s.k. annan beräkningsgrund och att därvid låta hyran eller viss del av hyran följa utvecklingen av konsumentprisindex.

Utredningens kartläggning visar vidare att lokalhyresavtalen vanligen träffas på bestämd tid på tre år eller i vissa fall fem år. För vissa typer av lokaler förekommer längre kontraktstid än fem år. Kortare tid än tre år eller obestämd tid förekommer undantagsvis.

Den främsta orsaken till att många avtal träffas på bestämd tid på minst tre år är enligt utredningens bedömning att detta utgör en förutsättning för att indexreglera hyra. Det framgår inte minst av att avtalstiderna förlängdes efter lagändringen år 1989. Lagändringen innebar att det blev förbjudet att indexreglera avtal på kortare tid än tre år.

Utredningens kartläggning visar också att hyresgästerna i allmänhet anser att längre avtalstider är att föredra framför kortare tider. I många fall gör hyresgäster stora investeringar i sina lokaler. Längre avtalstider ökar då hyresgästers trygghet. Hyresgästerna anser att de också i övrigt får en starkare ställning vid längre avtalstider. Lagändringen år 1989 kan därför anses ha bidragit till att stärka lokalhyresgästernas besittningsskydd.

I utredningens uppdrag har ingått att se över förutsättningarna att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund.

Som anförts bestäms numera i de flesta lokalhyresavtal att hyran eller del av hyran skall följa konsumentprisindex. Utvecklingen under 1970- och 1980-talen visar att när det råder inflation har en knytning av hyran till konsumentprisindex många gånger lett till att hyrorna för kontrakterade lokaler har stigit snabbare än vad marknadshyran på orten har gjort. En indexreglering har då förstärkt inflationstakten i ekonomin. Finns det däremot, som under de senaste åren, inte någon inflation eller endast en obetydlig sådan, tyder det mesta på att en indexknytning leder till att hyrorna inte stiger lika snabbt som marknadshyran på orten. En indexknytning av hyran är då inflationshämmande. Under perioden december 1997 - december 1998 sjönk t.ex. konsumentprisindex med 0,6 procent. Tjänsteprisindex för lokalhyror visade samtidigt att lokalhyrorna gick upp från år 1997 till år 1998 med 1,2 procent (se bilaga 7). Hyrorna i lokalhyresavtal med den tidigare omnämnda spärren för hyreshöjning på tre enheter har dessutom till följd av spärren inte höjts sedan den 1 januari 1996.

Ett skäl som anförts för att förbjuda indexreglering av hyra är att konsumentprisindex inte speglar lokalhyrornas utveckling. Konsumentprisindex är sammansatt av olika typer av varor och tjänster såsom livsmedel, alkoholhaltiga drycker, tobak, bostad, värme, hushållsel, inventarier, transport, fritid, nöjen, kultur m.m. (se bilaga 7).

Lokalhyrorna följer naturligtvis inte alltid prisutvecklingen på dessa varor och tjänster. Marknadshyran för t.ex. en butik kan sjunka om befolkningsunderlaget i dess närhet skulle börja minska samtidigt som en indexknytning av hyran kan leda till att hyran höjs. Kritiken är enligt utredningens uppfattning mot denna bakgrund i sak korrekt. Utredningen anser emellertid inte att detta förhållande utgör skäl att förbjuda att konsumentprisindex används för att bestämma hyra. Enligt utredningens mening bör en knytning av hyra till konsumentprisindex i första hand ses som ett sätt att tillförsäkra hyresvärden en rimlig värdesäkring av hyran och kompensation för ökade kostnader för fastighetsförvaltning. Anpassning av hyran till marknadshyran på orten får ske genom att avtalet sägs upp till kontraktstidens utgång och villkoren då omförhandlas.

De svar som tillfrågade organisationer har lämnat visar vidare att det finns ett tydligt behov av att kunna bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund. Annan beräkningsgrund möjliggör inte bara indexreglering av hyran. Annan beräkningsgrund gör det också möjligt att avtala om s.k. fastighetsskatteklausul eller om klausul för oförutsedda skatter och andra pålagor. Genom en fastighetsskatteklausul kan hyran justeras om fastighetsskatten ändras. Mot bakgrund av att en förhållandevis stor andel av en fastighetsägares kostnader utgörs av just fastighetsskatt finns ett behov av en sådan reglering.

Vid bedömningen av om det bör tillåtas att hyra bestäms enligt annan beräkningsgrund bör också beaktas vilka konsekvenser som ett eventuellt förbud kan antas medföra. Utredningen befarar att ett förbud kommer att leda till att avtalstiderna blir kortare eftersom det då inte finns samma motiv att avtala om treåriga avtal som med nuvarande regler. Kortare avtalstider leder för de flesta hyresgäster till sämre trygghet i besittningen. En annan risk är att det införs olika typer av s.k. trappor vid långtidsavtal, dvs. att det bestäms att hyran skall justeras med viss procentsats per år. En sådan utveckling kommer sannolikt att bli mer inflationsdrivande än en indexreglering, i varje fall i tider då det råder låg inflation.

En knytning av hyran till konsumentprisindex leder till en förhållandevis stabil och rimlig utveckling av hyran. Det leder också till förhållandevis låga transaktionskostnader eftersom konsumentprisindex är lättillgängligt och lätt och enkelt att använda jämfört med om avtalen skall sägas upp och omförhandlas varje år. Möjligheten att bestämma lokalhyra enligt annan beräkningsgrund bör därför behållas.

Det råder bland berörda organisationer delade meningar om hur stor andel av hyran som skall få fastställas enligt annan beräkningsgrund. Svensk Handel och Hyresgästernas Riksförbund menar att endast en viss del av hyran skall få bestämmas enligt annan beräkningsgrund

eftersom det annars finns risk för att hyresvärdarna blir överkompenserade. Sveriges Fastighetsägareförbund och SABO anser däremot att hela hyran skall få fastställas enligt annan beräkningsgrund.

Utredningens kartläggning visar att 75-100 procent av hyran brukar indexregleras. Redan med nuvarande system förekommer det sålunda att del av hyra indexregleras. Som anförts har en indexreglering under de senaste åren inte varit inflationsdrivande.

En begränsning av möjligheten att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund riskerar liksom ett totalt förbud mot att indexreglera att kringgå genom olika typer av trappor. Detta ser utredningen som en nackdel.

Utredningen anser sålunda att möjligheten att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund inte bör begränsas till viss del av hyran.

Slutligen har utredningen att ta ställning till i vilka typer av avtal som annan beräkningsgrund skall få användas. Sveriges Fastighetsägareförbund anser att begränsningen till tidsbestämda avtal på minst tre år bör tas bort. Enligt förbundet skulle t.ex. tidsbestämda avtal på ett år med förlängning på ett år i sänder kunna indexregleras. Enligt förbundet vill en hel del hyresgäster, särskilt de som driver nystartade verksamheter, inte binda sig på så lång tid som tre år. Svensk Handel och Hyresgästernas Riksförbund anser däremot att den nuvarande tre års regeln bör behållas.

Frågan är alltså om det skall återinföras möjlighet att indexreglera korttidsavtal och avtal på obestämd tid. Sistnämnda avtal kan i allmänhet sägas upp med nio månaders uppsägningstid.

Behovet av att indexreglera ett avtal måste givetvis anses vara störst om avtalstiden inte är alltför kort. Om avtalet löper på endast ett år kan part säga upp avtalet till avtalstidens utgång och begära villkorsändring. Redan mot bakgrund härav kan skälen för en möjlighet att indexreglera korttidsavtal inte anses särskilt starka.

Enligt utredningens uppfattning kommer hyresvärdar generellt att gynnas mer av möjligheten att indexreglera korttidsavtal än vad hyresgäster kommer att göra eftersom hyresvärdar i allmänhet är mer benägna än hyresgäster att begära villkorsändring. Om hyran på orten skulle stiga snabbare än konsumentprisindex, kan det på goda grunder antas att hyresvärdarna kommer att säga upp indexreglerade korttidsavtal för villkorsändring. Skulle hyran på orten inte stiga lika snabbt som konsumentprisindex kommer de indexreglerade korttidsavtalen att löpa vidare och hyrorna kommer då att ändras i enlighet med indexklausulen. I tider av inflation innebär det att hyrorna likväl höjs.

Om förbudet att indexreglera korttidsavtal upphävs finns det anledning att anta att avtalstiderna kommer att bli kortare. Antagandet görs mot bakgrund av att avtalstiderna generellt sett kom att bli längre

efter lagändringen år 1989, som innebar att endast tidsbestämda avtal på minst tre år fick indexregleras. Som framgår av de redovisade svaren anser hyresgäster att långa avtalstider är att föredra framför korta tider.

Givetvis kan enstaka hyresgäster ha önskemål om att indexreglera korttidsavtal. Det kan vara lämpligt för t.ex. hyresgäster med nyetablerade verksamheter att inte vara bundna under längre tid än ett år i taget - särskilt mot bakgrund av att nystartade verksamheter ofta är förenade med personliga åtaganden. Något hinder mot att träffa tidsbestämda avtal på ett år utan index finns emellertid inte. Sådana avtal kan förlängas på oförändrade villkor i t.ex. ett år eller sägas upp och i förekommande fall omförhandlas. De flesta hyresgäster föredrar emellertid längre avtalstider och saknar behov av att kunna indexreglera korttidsavtal. Ett upphävande av förbudet att indexreglera korttidsavtal kan befaras leda till kortare avtalstider. För merparten av hyresgästerna skulle detta vara till nackdel.

Kortare avtalstider skulle dessutom komma att öka transaktionskostnaderna för parterna och kostnaderna för samhället eftersom fler avtal då kommer att sägas upp varje år och fler tvister kommer att föras såväl till hyresnämnd som till domstol.

Mot bakgrund av det anförda anser utredningen att det inte finns skäl att ändra bestämmelserna i 19 § hyreslagen om hur hyra för lokal skall bestämmas.

6 Handikappanpassning av lägenhet

6.1 Bakgrund

Utredningens uppdrag

1989 års handikapputredning, som hade i uppdrag att utreda frågor angående samhällets åtgärder för människor med omfattande funktionshinder, föreslog i sitt slutbetänkande, Ett samhälle för alla (SOU 1992:52), att funktionshindrade hyresgäster skulle ges rätt att anpassa sin bostad i enlighet med bestämmelserna i förordningen (1987:1050) om statskommunalt bostadsanpassningsbidrag. Utredningen förordade att hyreslagen skulle kompletteras med en paragraf som garanterade denna rätt för hyresgäster.

Förevarande utredning skall ta ställning till handikapputredningens förslag till en ny bestämmelse i hyreslagen. Enligt direktiven skall utredaren beakta det utrymme som redan enligt gällande rätt finns för en hyresgäst att utföra vissa ändringsåtgärder. Om utredaren anser att en ny bestämmelse bör införas, skall utredaren överväga vilka möjligheter hyresgästen bör ges att vidta ändringsåtgärd, trots att hyresvärden motsätter sig det.

1989 års handikapputrednings förslag

Fram till utgången av 1992 fanns bestämmelser om bidrag till anpassning av handikappades bostäder i förordningen om statskommunalt bostadsanpassningsbidrag. Reglerna om bostadsanpassningsbidrag fungerade som ett komplement till den generella tillgängligheten som enligt plan- och bygglagen (1987:10) skall finnas i bostäder.

Bestämmelserna innebar att bostadsanpassningsbidrag fick lämnas till ägare av bostadshus eller till den som innehade en bostad med hyres- eller bostadsrätt för sådana åtgärder i och i anslutning till en handikappad persons bostad, som behövdes för att den skulle vara ändamålsenlig som bostad för den handikappade. Bostadsanpassningsbidrag lämnades även för bl.a. åtgärder som hade samband med den handikappades behov av rehabilitering, funktionsträning och

sjukvård. Ett bidrag kunde t.ex. lämnas för installation av handikapphiss eller trapphiss, borttagande av trösklar, installation av automatiska dörröppnare, ombyggnad av badrum till duschrum, anpassning i kök m.m. För s.k. standardhöjande åtgärder utgick bidrag endast om lägenheten hade lägsta godtagbara standard enligt bostadssaneringslagen (1973:531), åtgärderna var av väsentlig betydelse för den handikappade och åtgärderna inte utgjorde led i en större upprustning.

Enligt förordningen (1985:489) om statsbidrag för att återställa handikappanpassade bostäder m.m. lämnades statsbidrag för att ta bort handikappanordningar. Statsbidrag lämnades för återställning i eller i anslutning till hyreslägenheter i flerbostadshus eller småhus som hyrdes ut eller i anslutning till bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

1989 års handikapputredning gjorde bedömningen att verksamheten med bostadsanpassningsbidrag i stort sett fungerade på ett tillfredsställande sätt i landet. De grundläggande behoven i boendet kunde enligt utredningen i flertalet fall tillgodoses på en rimlig nivå.

Ett problem som utredningen hade uppmärksammat var att vissa fastighetsägare i framför allt storstäderna inte gav sitt tillstånd till anpassningen. Ett sådant tillstånd krävdes för att bidrag skulle kunna beviljas. Det innebar att funktionshindrade hyresgäster inte fick sin nödvändiga anpassning. Det innebar i sin tur att fastighetsägare kunde hindra människor från att bo kvar. Handikapputredningen ansåg att fastighetsägare inte skulle kunna neka hyresgäster att få nödvändig anpassning utförd genom en förändring av lägenheten och föreslog en ny bestämmelse i hyreslagen där hyresgästers rätt att få göra nödvändig anpassning för ett funktionshinder skulle slås fast (se SOU 1992:52 s. 190 f.).

Enligt handikapputredningens förslag skulle en bostadshyresgäst med funktionshinder ha rätt att utföra nödvändig anpassning enligt förordningen om statskommunalt bostadsanpassningsbidrag. Vid behov av omfattande anpassningar som rörde planlösning eller gemensamma utrymmen skulle anpassningen ske i samråd med fastighetsägaren (a.a. s. 77).

Handikapputredningen uttalade att erfarenhetsmässigt sänker en bostadsanpassning inte bruksvärdet för en bostad. Större installationer av typ handikapphissar och trapphissar m.m. återanvänds och tas bort när de inte längre behövs och i övrigt var det få åtgärder som krävde återställning vilket bl.a. utnyttjandet av återställningsbidraget visade.

Vid remissbehandlingen fick handikapputredningens förslag ett blandat mottagande (se Ds 1993:95 s. 133 f.). Handikapporganisationerna tillstyrkte förslaget. Hyresgästernas Riksförbund ansåg att utredningen särbehandlade funktionshindrade hyresgäster när det gällde deras rätt till att anpassa bostaden. SABO anförde att en

förändring av badrum och kök måste ske i samråd med fastighetsägaren och på ett sådant sätt att rummets funktion bibehålls. SABO förutsatte också att den föreslagna kompletteringen inte skulle ge hyresgäster rätt att göra förändringar som kunde skada lägenheten. Sveriges Fastighetsägareförbund avstyrkte förslaget. Även Boverket avstyrkte förslaget, medan Riksdagens ombudsmän (JO) förordade en vidare utredning.

Handikapputredningens förslag har inte lett till lagstiftning i denna del.

Lagen om bostadsanpassningsbidrag m.m.

I samband med att lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. infördes den 1 januari 1993 upphävdes förordningen om statskommunalt bostadsanpassningsbidrag och förordningen om statsbidrag för att återställa handikappanpassade bostäder m.m. I lagen om bostadsanpassningsbidrag m.m. togs bestämmelserna i de upphävda förordningarna in med vissa smärre ändringar. Bl.a. öppnades möjlighet att lämna bidrag för standardhöjande åtgärder trots att lägenheten inte håller lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena hyreslagen. En förutsättning för att bidrag skall lämnas i sådant fall är dock att åtgärderna inte utgör ett led i en större upprustning och att de behövs för att det skall vara möjligt för den funktionshindrade att bo kvar och om det med hänsyn till den tid han bott i huset och övriga omständigheter kan anses lämpligt att han ges en sådan möjlighet (se 10 §). Vidare utökades möjligheten att erhålla bidrag till återställning av anpassade bostäder. Återställningsbidrag lämnas dock endast om anpassningsåtgärden på grund av ändrade förhållanden inte längre kan utnyttjas för sitt ändamål och åtgärden är till nackdel för andra boende (se 11-13 §§).

Bostadsanpassningsbidrag och återställningsbidrag lämnas med belopp som motsvarar skälig kostnad för åtgärderna. Återställningsbidrag lämnas dock endast om den godkända kostnaden vid ett och samma tillfälle överstiger 5 000 kr (se 14 §).

Kommunerna svarar för att bidrag lämnas till anpassning och återställning av bostäder. Boverket utövar tillsyn över kommunernas bidragsverksamhet (se 2 och 3 §§).

Reglerna i hyreslagen

I hyreslagen finns flera bestämmelser om lägenhetens skick och om hyresgästens rätt att vidta åtgärder i lägenheten.

Enligt 9 § hyreslagen skall på tillträdesdagen hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om inte annat har avtalats och det är fråga om ett enfamiljshus eller annat har avtalats i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (se 15 §).

Om en bostadslägenhet inte håller lägsta godtagbara standard, har hyresgästen möjlighet att vid hyresnämnden ansöka om att hyresvärden skall föreläggas att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard (se 18 a-18 c §§, jfr s. 88).

Även en hyresgäst har vissa skyldigheter avseende lägenhetens skick. Hyresgästen är skyldig att under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll (se 24 §).

En bostadshyresgäst har enligt 24 a § hyreslagen rätt att utan hyresvärdens samtycke på egen bekostnad i lägenheten utföra "målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder". Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Avser hyresavtalet ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltjämt innehas med sådan rätt, får hyresgästen utföra målning, tapetsering eller därmed jämförliga åtgärder endast om inte annat har avtalats.

Bestämmelserna i 24 a § hyreslagen innebär att hyresgästen har rätt att utan hyresvärdens samtycke i viss omfattning sätta sin personliga prägel på lägenheten. Som exempel på "därmed jämförliga åtgärder" som hyresgästen får vidta har i förarbetena angetts montering av persienner, kakelsättning i kök och våtutrymmen, utbyte av golvlister, inläggning av heltäckande mattor på linoleumgolv, utbyte av innerdörrar eller vred till sådana och uppsättning av träpanel i hallar eller rum (se prop. 1974:150 s. 457 och 489).

Bestämmelsen ger däremot inte hyresgästen rätt att företa något större ingrepp i lägenheten eller dess inredning. I nämnda proposition (s. 489) ges exempel på åtgärder som hyresgästen inte får vidta. Hyresgästen får inte ändra lägenhetens planlösning genom att ta bort vägg eller låta göra valv mellan två rum. Hyresgästen får inte heller riva ut den fasta köksinredningen och sätta upp annan i dess ställe. Inte heller får han bygga om separat duschrum eller klädkammare till bastu

eller dela av rum med fast monterad skiljevägg eller montera spiskåpa med fläkturtag till befintligt ventilationssystem.

Ändringar som hyresgästen vidtar med stöd av 24 a § hyreslagen behöver inte återställas. Om hyresgästen däremot utan hyresvärdens tillstånd utför andra åtgärder kan hyresvärden kräva ersättning för lägenhetens återställande.

En hyresgäst som inom ramen för vad som är tillåtet enligt 24 a § hyreslagen vidtar en viss åtgärd i lägenheten, måste iaktta försiktighet. Om lägenhetens bruksvärde försämras genom åtgärden, blir hyresgästen, som angetts, ersättningsskyldig gentemot hyresvärden. Bruksvärdet kan anses ha försämrats om t.ex. färg- och tapetval är alltför avvikande från gängse smak eller arbetena inte är fackmannamässigt utförda.

6.2 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: Utredningen anser inte att det i hyreslagen bör införas en sådan rätt till anpassning av bostäder som 1992 års handikapputredning föreslog.

1992 års handikapputrednings förslag innebar att en funktionshindrad skulle ha rätt att utföra sådan anpassning av sin lägenhet eller av gemensamt utrymme i fastigheten som det utgick bidrag för enligt förordningen (1987:1050) om statskommunalt bostadsanpassningsbidrag. Vid behov av omfattande anpassningar som rörde planlösning eller gemensamma utrymmen skulle anpassningen ske i samförstånd med fastighetsägaren.

Funktionshindrade personers rätt till bostadsanpassningsbidrag har numera lagfästs genom lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. Någon bestämmelse om att funktionshindrade har rätt att anpassa sin lägenhet i de fall det kan beviljas bostadsanpassningsbidrag har däremot inte införts. Frågan är nu om en sådan rätt skall införas.

Enligt 24 a § hyreslagen har hyresgästen rätt att utan hyresvärdens samtycke på egen bekostnad utföra vissa enklare typer av åtgärder i sin lägenhet. En del åtgärder som det kan utgå bostadsanpassningsbidrag för har hyresgästen rätt att företa med stöd av denna bestämmelse. Mer ingripande åtgärder, såsom ombyggnad av badrum eller kök, och åtgärder i de gemensamma utrymmena måste däremot, som framgår ovan, hyresvärden godkänna.

Utredningen har sökt kartlägga om det finns behov av en sådan reglering som 1992 års handikapputredning föreslog, dvs. om

hyresvärdar vägrar medverka till anpassningsåtgärder. Utredningen har tillställt bl.a. ett tiotal handikapporganisationer enkäter med frågor angående behovet.

Några av de tillfrågade handikapporganisationerna har uppgett att det har förekommit att hyresvärdar vägrat låta hyresgäster utföra sådana anpassningsåtgärder som det har beviljats bostadsanpassningsbidrag för. Av enkätsvaren framgår dock att det inte är vanligt att så sker och att hyresvärdarna i de allra flesta fall till slut frivilligt gått med på att åtgärderna får utföras.

Handikappombudsmannen har uppgett att han inte har mottagit någon anmälan om att hyresvärd vägrat låta hyresgäst vidta anpassningsåtgärd, men tillagt att det finns ett mörkertal.

Även tillfrågade kommuner och organisationerna på hyresmarknaden har uppgett att det är mycket ovanligt att hyresvärdar vägrar låta hyresgäster anpassa sina lägenhet. SABO har uppgett att SABO-företagen medverkar till anpassningsåtgärder. Fastighetskontoret i Göteborgs kommun har uppgett att kontoret nästan undantagslöst har lyckats övertyga fastighetsägarna att låta hyresgästen genomföra anpassningsåtgärder och att anledningen till att fastighetsägaren till en början vägrat ofta har berott på otillräcklig kännedom om ingreppets vidd och den funktionshindrades situation.

Kommunerna svarar för att bostadsanpassningsbidrag lämnas till anpassning. Boverket har tillsyn över kommunernas bidragsverksamhet (se 3 § lagen om bostadsanpassningsbidrag m.m.). Boverket har uppgett att man är av den uppfattningen att det är mycket ovanligt att hyresvärdar nekar till att bostadsanpassningsåtgärder får utföras. Boverket stöder denna uppfattning framför allt på sina kontakter med kommuner vid kurser och konferenser samt vid telefonrådgivning. Problemet med bristande samtycke är dessutom mycket sällan förekommande vid överklaganden. Om en fastighetsägare vägrar att ge sitt samtycke måste kommunen avslå ansökan med hänvisning till att fastighetsägaren inte medger att åtgärden får genomföras. Kommunens beslut kan överklagas men denna avslagsgrund förekommer enligt Boverket ytterst sällan.

Utredningen har även frågat organisationerna och myndigheterna om det finns behov av en sådan typ av reglering som 1992 års handikapputredning föreslog. Samtliga handikapporganisationer och Handikappombudsmannen anser att det finns ett sådant behov. Boverket har däremot anfört att verket anser att problemet inte är så stort så att det motiverar en så ingripande förändring som 1992 års handikapputredning föreslog.

Kartläggningen som utredningen har gjort visar alltså att det är mycket ovanligt att hyresvärdar vägrar låta funktionshindrade

hyresgäster anpassa sina lägenheter. Behovet av den föreslagna lagstiftningen förefaller mot denna bakgrund inte vara stort.

Utöver ett eventuellt behov av den aktualiserade lagstiftningen måste även andra omständigheter beaktas. En sådan är om lagstiftningen ur mer principiell synvinkel kan anses lämplig. När en hyresrätt upplåts innebär det att fastighetsägaren och hyresgästen får vissa förpliktelser mot varandra. Fastighetsägaren blir bl.a. skyldig att underhålla lägenheten. Hyresgästen blir skyldig att vårda lägenheten. Hyresgästen får härutöver rätt att på egen bekostnad göra sådana åtgärder som omfattas av 24 a § hyreslagen. Om lägenhetens bruksvärde minskar till följd av åtgärderna blir hyresgästen dock ersättningsskyldig gentemot värden. Handikapputredningens förslag innebär att en hyresgäst som vidtagit en anpassningsåtgärd inte behöver återställa lägenheten eller ersätta hyresvärden när han eller hon lämnar lägenheten. Förslaget innebär alltså att hyresvärden får stå den slutliga förlusten om t.ex. lägenhetens bruksvärde skulle ha minskat. Denna reglering är ur principiell synvinkel mindre tillfredsställande. Givetvis måste i detta sammanhang beaktas att s.k. återställningsbidrag lämnas under vissa förutsättningar för kostnader för återställning.

En reglering av den typ som 1992 års handikapputredning föreslog har enligt utredningens mening också andra nackdelar. En handikappanpassning av en lägenhet kan vara mycket omfattande och beröra planlösning och komplicera fastighetsägarens framtida upprustning eller ombyggnad av fastigheten. En rimlig utgångspunkt är att hyresvärden får bestämma över sådana ingrepp. En anpassning i de gemensamma utrymmena kan också stå i strid med de övriga hyresgästernas önskemål. Samtliga hyresgäster som berörs av en åtgärd i ett gemensamt utrymme har enligt hyreslagen rätt till inflytande över åtgärden (se 18 d - 18 h §§ hyreslagen). Om en anpassning i ett gemensamt utrymme skulle genomföras utan värdens samtycke skulle denne dessutom med stöd av en majoritet av de övriga hyresgästerna kunna återställa utrymmet till det skick som det hade före anpassningen. Utredningen ser alltså att en lagfäst rätt till anpassning på det sätt som 1992 års handikapputredning föreslog kan kringgå och måste för att fungera omgärdas av bestämmelser som förhindrar detta och som ger fastighetsägaren och övriga hyresgäster ett inflytande.

Slutligen kan utredningen inte heller bortse från att Handikapputredningens förslag kan vara inte bara till fördel utan även till nackdel för funktionshindrade. Om funktionshindrade ges rätt att anpassa sina lägenheter mot hyresvärdens vilja kan det leda till att funktionshindrade får svårare att hävda sig på hyresmarknaden. Det kan inte uteslutas att hyresvärdar väljer att hellre hyra ut till personer som inte är funktionshindrade för att inte riskera att få sina lägenheter och

gemensamma utrymmen ombyggda utan att ha möjlighet att påverka detta. Denna nackdel får inte underskattas.

Utredningen anser mot bakgrund av det anförda att övervägande skäl talar för att en sådan reglering som 1992 års handikapputredning förordade inte bör införas. Nödvändiga Anpassningar av lägenheter bör genomföras i samförstånd med hyresvärden. De funktionshindrades intressen tillgodoses genom rätten till bostadsanpassningsbidrag i kombination med de möjligheter fastighetsägaren har att få kostnaderna för återställningsarbeten täckta.

7 Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad

7.1 Bakgrund

7.1.1 Utredningens uppdrag

Utredningen skall ta ställning till om möjligheterna för domstol att vid vissa fall av förverkande snabbt besluta om avflyttning är tillräckliga och, om så inte befins vara fallet, föreslå regler som är omedelbart anpassade för hyresmålen.

I direktiven anføres bl.a. följande (dir. 1996:16 s. 7).

"Det är väl känt att avhysningsförfarandet i dag många gånger kan ta lång tid, i en del fall beroende på att svaranden försöker förhala avgörandet. Regeringen anser att detta är otillfredsställande, särskilt i sådana fall då hyresvärden har starka skäl att snabbt bryta hyresförhållandet för att undanröja fara eller allvarliga olägenheter för övriga hyresgäster. Så kan vara fallet vid vissa allvarliga ordningsstörningar som utgör brott, vid grov vanvård av lägenheten eller vid grava avvikelser från det avtalade ändamålet för förhyrningen, t.ex. då en lokal i strid med vad som har avtalats används som pornografisk klubb."

7.1.2 Uppsägning av hyresavtal

Om en hyresgäst gör sig skyldig till, något förenklat, ett väsentligt avtalsbrott anses hyresrätten förverkad. Hyresvärden kan då säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Såväl hyresrätten till en bostads-lägenhet som till en lokal kan bli förverkad.

De fall som kan medföra hyresrättens förverkande är beskrivna i 42 § hyreslagen. Förverkande kan inträda, förutom vid försummelse att betala hyran, bl.a. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd hyr ut lägenheten i andra hand, använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda, stör ordningen eller inte iakttar sin plikt att väl vårda lägenheten. Hyresrätten kan vidare förverkas om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en

inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Vid bedömningen av om hyresrätten är förverkad skall det inte göras någon prövning av hyresgästens intresse eller behov av att behålla lägenheten. Om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse är dock hyresrätten inte förverkad.

Genom hyresrättens förverkande och uppsägningen av hyresavtalet i förtid upphör hyresförhållandet mellan parterna. Hyresgästen är då skyldig att flytta omedelbart. Om hyresgästen inte gör detta, kan hyresvärden vid kronofogdemyndighet eller domstol utverka ett beslut som förpliktar hyresgästen att flytta. Det kan ske genom ansökan hos kronofogdemyndighet om vanlig handräckning enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Om hyresgästen bestrider ansökan, måste hyresvärden begära att frågan hänskjuts till domstol. Hyresvärden kan även - utan att först ha gjort ansökan till kronofogdemyndighet - direkt vid domstol yrka att hyresgästen förpliktas att flytta. Om hyresgästen inte rättar sig efter ett utslag som meddelats vid kronofogdemyndighet eller en dom som meddelats vid domstol om avflyttning, kan hyresvärden begära att kronofogdemyndigheten enligt utsökningsbalkens regler verkställer en avhysning av hyresgästen.

Finns det inte någon förverkandegrund att åberopa, kan hyresvärden säga upp avtalet att upphöra efter gällande uppsägningstid. Då gäller olika regler för bostadslägenheter och lokaler.

Om det är fråga om en bostadslägenhet, har hyresgästen vanligen rätt att få avtalet förlängt (direkt besittningsskydd). Det innebär att, om hyresgästen vägrar rätta sig efter uppsägningen, hyresvärden inom viss tid måste hänskjuta frågan om avtalet skall förlängas till hyresnämnd (förlängningstvist). Om det inte finns någon besittningsbrytande grund, förlängs avtalet. I avvaktan på att förlängningsfrågan avgörs har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten.

I 46 § hyreslagen har i ett flertal punkter tagits upp de grunder som är besittningsbrytande. Bland dessa kan nämnas att besittningsskyddet kan brytas om hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, hyresgästen har i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, huset skall rivras eller byggas om eller om hyresförhållandet beror av en anställning som har upphört. Vidare kan besittningsskyddet brytas enligt den s.k. generalklausulen ("det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör").

Om det är fråga om en lokal, har hyresgästen endast rätt till skadestånd om hyresvärden vägrar att förlänga hyresavtalet (indirekt besittningsskydd). Rätt till ersättning finns dock inte i vissa situationer

som väsentligen påminner om de besittningsbrytande grunderna vid bostadshyra, däribland att hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid.

7.1.3 Närmare om förfarandet

Förfarandet vid *kronofogdemyndigheten* enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning är summariskt. Ett utslag som ålägger hyresgästen att flytta utfärdas endast om hyresgästen har medgett ansökan eller inte har inkommit med svar inom rätt tid.

Kronofogdemyndigheten kan inte meddela interimistiskt beslut om avflyttning.

Vid *tingsrätten* handläggs såväl ett från kronofogdemyndigheten överlämnat mål om vanlig handräckning som en vid tingsrätten väckt talan (ansökan om stämning) angående avhysning enligt rättegångsbalkens regler.

I ett mål som handläggs enligt rättegångsbalkens regler skall förberedelse och, i regel, huvudförhandling hållas. Ett sådant mål kan därmed ta viss tid i anspråk. Om målet rör störningar i boendet skall det dock, enligt en särskild bestämmelse i hyreslagen, handläggas särskilt skyndsamt (se 72 § hyreslagen).

I ett mål om avhysning finns vissa möjligheter att förplikta hyresgästen att omedelbart flytta, trots att målet inte har avgjorts slutligt. Det kan ske genom ett beslut om säkerhetsåtgärd (se 15 kap. 3 § rättegångsbalken och Ekelöf m.fl., *Rättegång III*, 6:e uppl., 1994, s. 16 f.). Ett beslut om säkerhetsåtgärd kan, liksom en dom, verkställas av kronofogdemyndighet om hyresgästen inte följer beslutet.

För att en säkerhetsåtgärd skall kunna beslutas krävs, *dels* att den som begär förordnande om avflyttning visar sannolika skäl för sitt anspråk, *dels* att det skäligen kan befaras att motparten hindrar eller försvårar utövningen av sökandens rätt eller väsentligt förringar dess värde.

Ett provisoriskt ordnande av rättsförhållandet mellan parterna, innan saken har prövats av domstolen, bör inte ske utan starka skäl. Parternas motstridiga intressen bör i sådant fall vägas mot varandra (se NJA avd. II 1943 s. 86, prop. 1980/81:84 s. 230 och NJA avd. I 1993 s. 182).

Enligt 15 kap. 5 § tredje stycket rättegångsbalken får ett yrkande om säkerhetsåtgärd inte bifallas utan att motparten har beretts tillfälle att yttra sig. Är fara i dröjsmål, får dock rätten omedelbart bevilja åtgärden att gälla till dess annat förordnats. Ytterligare en förutsättning för att åtgärden skall beviljas är att sökanden hos rätten ställer säkerhet för skada som kan tillfogas motparten. Förmår sökanden inte ställa säkerhet

och har han visat synnerliga skäl för sitt anspråk, får rätten befria honom därifrån (se 15 kap. 6 § rättegångsbalken).

En säkerhetsåtgärd skall omedelbart hävas, om säkerhet, som tillgodoser ändamålet med åtgärden, ställs eller det annars ej längre finns skäl för åtgärden (se 15 kap. 8 § första stycket).

En dom som förpliktar hyresgästen att flytta på grund av att hyresrätten är förverkad kan, som nämnts, verkställas vid kronofogdemyndighet enligt utskökningsbalkens regler. Domen får inte verkställas förrän den vunnit laga kraft. Domstolen kan dock i domen förordna att den får verkställas utan hinder av att den inte äger laga kraft (se 17 kap. 14 § rättegångsbalken). Om domen överklagas, kan överinstansen dock besluta att vidare verkställighet inte får ske.

En tvist om förlängning av ett hyresavtal i anledning av en uppsägning av avtalet till hyrestidens utgång handläggs vid *hyresnämnd* enligt bestämmelserna i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan om förlängning är slutligt avgjord, dvs. avgjord av högsta instans (se 50 § hyreslagen).

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas (se 13 a § nämndlagen). Ett sådant beslut får när tiden för överklagande gått ut verkställas av kronofogdemyndighet såsom en lagakraftägande dom vid tingsrätt (se 32 § nämndlagen). Hyresnämnden saknar möjlighet att förordna att beslutet får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

7.1.4 Förekomsten av beslut om säkerhetsåtgärd och verkställighetsförordnande

Utredningen har tillfrågat de största tingsrätterna och berörda organisationer om förekomsten av beslut om säkerhetsåtgärd enligt 15 kap. 3 § rättegångsbalken. Svaren visar att det förekommer mycket sällan att hyresgäst förpliktas enligt 15 kap. 3 § rättegångsbalken att omedelbart flytta. Stockholms tingsrätt har uppgett att yrkande om omedelbar avflyttning framställs endast någon gång per år. Tingsrätten känner inte till något fall där yrkandet bifallits under de senaste åren. Göteborgs tingsrätt har uppgett att tingsrätten inte funnit något exempel på förordnande enligt 15 kap. 3 § rättegångsbalken. Det enda förordnandet om omedelbar avflyttning som utredningen tagit del av har Jönköpings tingsrätt meddelat (se Jönköpings tingsrätts beslut 1998-11-24 i mål T 2030-98).

Jönköpings tingsrätts beslut 1998-11-24 i mål T 2030-98

En lägenhet hyrdes ut i andra hand. Enligt andrahandshyresavtalet gällde en uppsägningstid om sex månader. Förstahandshyresgästen sade upp andrahandshyresgästen den 17 april till avflyttning den 1 november. Hyresförhållandet skulle därmed upphöra innan det varat två år (varför andrahandshyresgästen saknade besittningsskydd). Andrahandshyresgästen vägrade att flytta. Förstahandshyresgästen yrkade att säkerhetsåtgärd enligt 15 kap. 3 § rättegångsbalken skulle beviljas bestående i att tingsrätten skulle ålägga andrahandshyresgästen att omgående flytta från lägenheten. Förstahandshyresgästen anförde att han hade behov av lägenheten som bostad. Andrahandshyresgästen anförde att hon vid samtal med förstahandshyresgästen hade fått uppfattningen att om uppsägning inte skedde senast under januari skulle hon få bo kvar till den 31 januari året efter. Förstahandshyresgästen bestred att han lämnat sådana uppgifter.

Tingsrätten konstaterade att enligt hyreskontraktet gällde en uppsägningstid om sex månader och att andrahandshyresgästen hade sagts upp den 17 april för avflyttning den 1 november. Eftersom hyresförhållandet då varat kortare tid är två år var andrahandshyresgästen tvungen att flytta. Förstahandshyresgästen hade därmed visat sannolika skäl för att han hade rätt att ta lägenheten i sin besittning. Andrahandshyresgästen hade genom att vägra flytta hindrat förstahandshyresgästen i sin rätt.

Tingsrätten prövade därefter säkerheten i målet, bestående av en bankgaranti om 50 000 kr. Tingsrätten konstaterade att det fanns lediga lägenheter på orten med lägre hyra än den omtvistade lägenheten. Vidare konstaterade tingsrätten att kostnader för flyttning, eventuell magasinering, flyttning av telefonabonnemang m.m. inte var av sådan storlek att de kunde komma upp till det belopp som säkerheten angav. Tingsrätten fann därför säkerheten tillräcklig och förpliktade andrahandshyresgästen att omgående flytta från lägenheten. Vidare ålade tingsrätten förstahandshyresgästen att väcka talan i saken inom en månad från beslutet.

Verkställighetsförordnanden med stöd av 17 kap. 14 § rättegångsbalken är däremot vanliga. Sådant förordnande meddelas i samband med att hyresgäst förpliktas att flytta på grund av att hyresrätten är förverkad - t.ex. till följd av utebliven betalning av hyra. Även i tredskodomar meddelas verkställighetsförordnanden.

7.1.5 Offentlighetsregler

Ett eventuellt behov av kompletteringar av den hyresrättsliga lagstiftningen bör ses även mot bakgrund av de möjligheter som

offentligrättslig lagstiftning ger att komma till rätta med problem med t.ex. störande eller farliga hyresgäster. Vissa offentligrättsliga regler avser att trygga den allmänna ordningen och säkerheten.

Enligt 23 § polislagen (1984:387) får polisen bl.a. utrymma eller förbjuda tillträde till visst hus, rum eller annat ställe, om av särskilda skäl risk kan anses föreligga att något brott, som innebär allvarlig fara för liv eller hälsa eller för omfattande förstörelse av egendom, kommer att förövas på viss plats.

Enligt förarbetena (se prop. 1983/84:111 s. 132 f.) är bestämmelsen tillämplig endast vid risk för mycket allvarliga brott, t.ex. i samband med bombhot eller hot vid besök av utländska statschefer. En åtgärd enligt bestämmelsen får inte vidtas i mera allmänt förebyggande syfte. Det förutsätts alltid att man verkligen kan peka på att det på grund av särskilda omständigheter föreligger en viss risk. Den i polislagen intagna proportionalitetsprincipen (se 8 §) får också stor betydelse. Ett ingripande måste nämligen alltid till sin beskaffenhet, styrka och omfattning stå i rimligt förhållande till den fara som hotar.

Bestämmelsen i 23 § polislagen innehåller ingen uttrycklig begränsning av hur länge ett tillträdesförbud eller motsvarande får gälla. Detta får i stället avgöras från fall till fall med ledning av proportionalitetsprincipen. Någon möjlighet att påkalla domstols prövning av ett beslut enligt lagen finns inte heller. I ett uppmärksammat fall i Malmö år 1996 beslutade polismyndigheten om tillträdesförbud till en motorcykelklubbs lokaler. Beslutet gällde under en veckas tid. Beslutet förlängdes sedan genom tre förlängningsbeslut i ytterligare tre veckor. Justitieombudsmannen har i ett beslut den 9 december 1998 (dnr. 4044-1996) uttalat som sin mening bl.a. att lagstiftaren inte har avsett att ett beslut om tillträdesförbud enligt polislagen skall kunna gälla längre än någon eller möjligen några få dagar.

Överträdelse av ett förbud som polisen har meddelat med stöd av polislagen är i regel straffbar enligt en bestämmelse i brottsbalken (se 17 kap. 13 §).

7.2 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: Utredningen föreslår att det införs möjlighet för hyresnämnd att i samband med beslut om hyresavtalets upphörande på grund av förverkande, förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta (13 a § nämndlagen), får verkställas utan hinder av att beslutet inte har vunnit laga kraft.

Utredningen anser inte att det skall införas bestämmelser om interimistiska beslut om avflyttning i förverkandetvister som handläggs vid domstol. Inte heller de s.k. förverkandegrunderna bör ändras.

7.2.1 Förverkandegrunderna

I 42 § första stycket hyreslagen har i nio punkter angetts omständigheter som kan medföra att hyresrätten till en bostadslägenhet eller lokal anses förverkad. Utredningen har undersökt om det finns behov av att ändra dessa för att förbättra förutsättningarna för att få till stånd snabba avgöranden om avflyttning.

De flesta av de organisationer och myndigheter som utredningen har frågat anser inte att det finns skäl att ändra bestämmelserna. T.ex. anser varken Stockholms tingsrätt, Göteborgs tingsrätt eller Malmö tingsrätt att förverkandebestämmelserna bör ändras. Inte heller tillfrågade hyresnämnder, Hyresgästernas Riksförbund eller Sveriges Fastighetsägareförbund anser att det finns skäl att ändra bestämmelserna.

Endast SABO och Åklagarmyndigheten i Stockholm anser att förverkandegrunderna bör justeras.

Utredningen anser inte att det har framkommit tillräckliga skäl för att föreslå att bestämmelserna om förverkande skall ändras. Utredningen föreslår därför inte någon sådan ändring.

7.2.2 Interimistiska beslut i förverkandemål vid domstol

Det råder delade meningar om huruvida det bör, vid sidan av bestämmelserna om säkerhetsåtgärd i 15 kap. 3 § rättegångsbalken, införas bestämmelser om interimistiska beslut om avflyttning i

förverkandemål. Vissa av de organisationer som utredningen tillfrågat anser att det finns ett behov av interimistiska beslut. Samtliga tillfrågade domstolar och hyresnämnder anser att det inte bör införas sådana bestämmelser.

Utredningen har berett SABO och Sveriges Fastighetsägareförbund tillfälle att ge exempel på förverkandetvister där det funnits behov av interimistiska beslut. Organisationerna har endast redovisat ett fåtal sådana fall. Enligt organisationerna anser många hyresvärdar att det går snabbare att få till stånd verkställbara beslut om avflyttning genom att säga upp hyresavtalet med uppsägningstid och hänskjuta frågan om förlängning av avtalet till hyresnämnd (om det rör sig om en bostadslägenhet), än att säga upp avtalet till omedelbart upphörande och låta domstol pröva saken.

Enligt SABO finns det behov av interimistiska beslut i de fall då det föreligger sådana särskilt allvarliga störningar som avses i 25 § andra stycket hyreslagen. Skälen härför är att det kan vara fråga om grava missförhållanden som drabbar grannar, att vissa hyresgäster undanhåller sig delgivning, att handläggningstider hos myndigheterna är långa och att somliga genom överklagande skaffar sig ytterligare kvarboendetid.

Utredningen delar SABO:s uppfattning att det i vissa speciella situationer kan finnas behov av interimistiska beslut om avflyttning. Det gäller enligt utredningens mening framförallt då en hyresgäst utsätter andra hyresgäster i huset för allvarliga störningar och då en lägenhet används för brottslig verksamhet. Det är i dessa fall som övriga hyresgäster i huset och hyresvärderna har störst intresse av att hyresgästen flyttar omedelbart.

År 1993 förstärktes hyresgästernas skydd mot störningar i boendet (se prop. 1992/93:115). Det infördes då skyldighet för hyresvärderna att uppmana störande hyresgäst att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om det är ett bostadshyresförhållande, underrätta socialnämnden om störningarna (se 25 § andra stycket hyreslagen). Vidare infördes bestämmelser om att hyresvärderna får rätt att i mycket allvarliga störningsfall genast säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande - utan att först ha uppmanat hyresgästen att vidta rättelse eller underrättat socialnämnden (se 42 § fjärde stycket hyreslagen). Det infördes också bestämmelser om att frågor som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt (se 72 § hyreslagen). Avsikten med ändringarna var att hyresgäster som utsätter andra hyresgäster för störningar snabbt skall kunna skiljas från sina lägenheter.

Bestämmelserna från år 1993 förefaller dock inte alltid ha efterföljts. Enligt utredningens erfarenhet uppmanar hyresvärdar inte alltid störande hyresgäster att upphöra med störningarna eller underrättar socialnämnden om störningarna. Domstolarna handlägger inte heller

alltid störningsmålen med särskild skyndsamhet. Enligt utredningens mening är det angeläget att kännedomen om bestämmelserna ökar och att de tillämpas på rätt sätt. Tillämpas bestämmelserna på avsett sätt begränsas behovet av interimistiska beslut avsevärt.

När det gäller invändningen om att somliga hyresgäster skaffar sig ytterligare kvarboendetid genom överklagande kan detta förhindras genom s.k. verkställighetsförordnande enligt 17 kap. 14 § rättegångsbalken. Domstolen kan på värdens yrkande förordna att domen får verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft.

Utöver behovet av en ordning med interimistiska beslut måste följande beaktas.

Rätten till en bostadslägenhet där man har sitt hem har starka sociala inslag. Det är då av särskild vikt att rättssäkerheten inte blir åsidosatt. Ett interimistiskt beslut bör denna bakgrund inte meddelas utan att det finns mycket starka skäl för beslutet. I just de situationer som utredningen anser att det kan finnas behov av interimistiska beslut - störningar och brottlig verksamhet - är det många gånger mycket svårt att ta ställning till om hyresrätten är förverkad utan att bevisningen har bedömts. Det kan sålunda vara svårt att dessförinnan fatta ett materiellt välgrundat beslut.

Rör det sig om ett brott kan förundersökning behöva avslutas innan det kan tas ställning till anklagelserna. Enligt utredningens mening är det inte lämpligt att en hyresgäst och i förekommande fall hans familj enbart genom påstående om brott skall riskera förlora sin bostad. Rör det sig om ett allvarligt brott häktas i allmänhet hyresgästen. Han kommer då inte i kontakt med övriga hyresgäster i huset. Eventuellt kan han då också skiljas från lägenheten innan han avtjänat ådömd påföljd.

Vid upplåtelse av lokal finns inte samma sociala inslag som vid upplåtelse av bostad. Förutsättningarna att tillämpa bestämmelserna i rättegångsbalken om säkerhetsåtgärd torde därmed vara större än vid bostadshyra. Eftersom det gäller i princip samma förutsättningar för ett beslut om säkerhetsåtgärd som för ett beslut om kvarstad (se 15 kap. 1-3 §§ rättegångsbalken), torde en lokalhyresvärd ha samma möjlighet att få till stånd ett beslut om säkerhetsåtgärd innebärande att hyresgästen åläggs att omedelbart flytta, som ett beslut om kvarstad på hyresgästens egendom.

Om en hyresgäst skulle tvingas flytta på grund av ett interimistiskt beslut och beslutet sedan upphävs, måste hyresgästen anses ha lidit skada. En ordning med interimistiska beslut förutsätter därför även att hyresvärden ställer säkerhet för eventuell skada. Om hyresvärden måste ställa säkerhet för skada och under tiden som det interimistiska förordnandet gäller varken kan kräva att hyresgästen betalar hyran eller hyra ut lägenheten till någon annan, torde hyresvärdens intresse att

framställa ett interimistiskt yrkande vara begränsat. Endast i speciella fall, såsom då hyresvärden tvingas att evakuera hyresgäster som utsätts för allvarliga störningar av den uppsagde hyresgästen, måste värden anses ha ett reellt intresse av att få tillstånd ett interimistiskt avflyttningsbeslut.

Slutligen kan konstateras att ett system med interimistiska beslut kan fördröja det slutliga avgörandet av många tvister. Det måste kanske hållas sammantråde före ett ställningstagande till att interimistiskt yrkande. Yrkande om att domstolen skall ompröva ett tidigare fattat interimistiskt beslut kan också framställas.

Sammanfattningsvis anser utredningen att en bestämmelse om interimistiska beslut, mot bakgrund av bl.a. de rättssäkerhetsaspekter som redovisats, inte torde komma att få åsyftad effekt och att det därför inte är motiverat att införa en sådan bestämmelse.

7.2.3 Verkställighetsförordnande i förlängningstvist vid hyresnämnd (bostadslägenhet)

Som tidigare nämnts väljer hyresvärdar vid förverkandesituationer som berör bostäder inte sällan att säga upp hyresavtalet med uppsägningstid och hänskjuta frågan om avtalet skall förlängas till hyresnämnd för prövning. Detta beror bl.a. på uppfattningen om att hyresnämnderna handlägger sina förlängningsärenden snabbare än tingsrätterna handlägger sina förverkandemål.

För en förlängningstvist vid hyresnämnd respektive en förverkandevist vid domstol gäller delvis samma regler. Såväl hyresnämnd som domstol kan t.ex. ålägga hyresgästen att flytta. Ett sådant beslut kan, om hyresgästen inte rättar sig efter det, verkställas av kronofogdemyndighet.

Det finns samtidigt vissa skillnader mellan regelsystemen. Har hyresavtalet sagts upp att upphöra i förtid på grund av förverkande, upphör avtalet genast att gälla (vissa undantag finns för det fall hyresrätten är förverkad på grund av utebliven betalning av hyra, se 44 § hyreslagen). Skulle en tingsrätt finna att hyresrätten är förverkad och förplikta hyresgästen att flytta, kan tingsrätten förordna att domen får verkställas även om den inte har vunnit laga kraft (se 17 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken). Hyresgästen kan då avhysas av kronofogdemyndigheten även om tingsrättens dom skulle överklagas. Har hyresavtalet sagts upp med uppsägningstid och frågan om förlängning hänskjutits till hyresnämnd, har hyresgästen däremot rätt att bo kvar tills förlängningsfrågan är slutligt avgjord (se 50 § hyreslagen). Det gäller även för det fall hyresnämnden ålagt hyresgästen att flytta

vid hyrestidens utgång och ett överklagande prövas först efter denna tidpunkt. Hyresgästen kan sålunda genom att överklaga hyresnämndens avflyttningsbeslut - även om överklagandet är fullständigt ogrundat - förlänga den tid som han har rätt att bo kvar i lägenheten.

De svar som utredningen har fått visar att det förekommer att hyresgäster genom uppenbart grundlösa överklaganden och genom att förhålla förhandlet i hovrätt, tillskansar sig rätt att bo kvar under en inte obetydlig tid efter hyrestidens utgång. I några fall som utredningen tagit del av har det skett samtidigt som hyresgästen har fortsatt att på ett fullständigt oacceptabelt sätt störa övriga hyresgäster i huset genom att nattetid spela musik på mycket hög volym och genom att skrika och uttala hotelser om våld.

Det måste anses vara otillfredsställande att hyresgäster kan förhålla ett avhysningsförfarande i sådana fall då hyresvärden har starka skäl att snabbt bryta hyresförhållandet för att undanröja fara eller allvarliga olägenheter för övriga hyresgäster. Det gäller framförallt vid grava störningar och allvarlig brottslighet men även vid bl.a. grov vanvård av lägenhet.

Utredningen föreslår mot bakgrund av det anförda att det införs möjlighet för hyresnämnd att i en förlängningstvist som grundas på att hyresrätten är förverkad, förordna att ett beslut om avflyttning (se 13 a § nämndlagen) får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Vid ett eventuellt överklagande av beslutet i förlängningsfrågan har Svea hovrätt möjlighet att meddela inhibition av verkställigheten (se 52 kap. 7 § rättegångsbalken jämförd med 2 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt).

Enligt utredningens mening bör hyresnämnden kunna förordna om verkställighet i samtliga förlängningstvister i vilka hyresnämndens beslut om att inte förlänga hyresavtalet grundas på att hyresgästen har förverkat hyresrätten.

Idag åberopar hyresvärdar ofta att hyresavtal vid bl.a. störningar inte skall förlängas på den grunden att "hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas" (46 § första stycket 2 hyreslagen). Utredningen anser emellertid att förordnande om omedelbar verkställighet inte skall kunna meddelas om avtalet upphör på denna grund. Vid förverkande uppställs ett flertal skyddsregler för hyresgästen (se 42 § andra-fjärde styckena hyreslagen och 43-44 §§ hyreslagen, jfr RBD 16:77, 11:94 och 22:94) och det är angeläget att dessa iakttas i den aktuella situationen. Hyresvärdar som vill få till stånd omedelbart verkställbara avflyttningsålägganden får i stället anpassa sina uppsägningar till att avse förverkande.

För att ett förordnande om verkställighet skall kunna meddelas i ett förlängningsärende bör det finnas, liksom för verkställighetsförordnanden i förverkandetvister som handläggs vid allmän domstol, "skäl" för beslutet (se 17 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken).

En ändring av det slag som nu angetts kommer att leda till att hyresgäster snabbare kan skiljas från sina lägenheter. Det måste anses vara till fördel för hyresvärderna. Det kan framförallt leda till att medhyresgäster i huset kan besparas oacceptabla störningar, våld eller hot om våld. Rättsskyddet för medhyresgästerna stärks sålunda. Förmodligen kommer det också att minska antalet överklagade förlängningstvister.

7.2.4 Uppsägning av lokalhyresavtal till hyrestidens utgång

För hyra av lokal gäller ett s.k. indirekt besittningsskydd. Sägs hyresgästen upp, har han inte rätt till förlängning av avtalet utan endast rätt till ersättning om uppsägningen skulle visa sig vara obefogad. Säger hyresvärderna upp avtalet till hyrestidens utgång är hyresgästen sålunda skyldig att flytta. Vägrar hyresgästen att rätta sig efter uppsägningen kan kronofogdemyndighet eller domstol ålägga honom att flytta.

Utredningen anser att det för förevarande måltyp, liksom vid mål om förverkande av hyresrätten till en lokal som handläggs vid domstol, inte finns skäl att föreslå regler om interimistiska beslut.

8 Besittningsskydd för bostads- hyresgäster vid blockuthyrning

8.1 Bakgrund

Inledning

Med blockuthyrning avses att en hyresgäst hyr flera lägenheter av en hyresvärd i syfte att hyra ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen kan t.ex. vara ett företag som hyr ut till sina anställda eller en studentstiftelse som hyr ut till studenter.

En hyresgäst som i andra hand hyr en bostadslägenhet - t.ex. av ett företag som hyr lägenheten genom ett s.k. blockhyresavtal - har inte samma besittningsskydd som en hyresgäst som hyr direkt av fastighetsägaren. Under de två första åren saknar nämligen en andrahandshyresgäst besittningsskydd (se 45 § första stycket 1 hyreslagen).

Utredningen skall pröva om det är lämpligt att en hyresgäst som i andra hand hyr en bostadslägenhet genom s.k. blockuthyrning i förhållande till sin hyresvärd omfattas av reglerna om besittningsskydd i samma omfattning som en hyresgäst som hyr direkt av fastighetsägaren. Om utredningen anser att ett sådant besittningsskydd skall finnas, skall utredningen lämna förslag till nödvändiga lagändringar (se dir. 1997:97 s. 9 och 19).

Närmare om hyresgästens besittningsskydd

För bostadshyresgäster gäller att de i allmänhet har ett s.k. direkt besittningsskydd, dvs. rätt till förlängning av hyresavtalet om de har sagts upp utom i de fall då hyresvärden kan åberopa någon besittningsbrytande omständighet (se 46 § hyreslagen). Om hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd, saknar dock hyresgästen besittningsskydd (se 45 § första stycket 1 hyreslagen). Först sedan upplåtelsen varat två år, får hyresgästen besittningsskydd.

Det finns möjlighet att avtala om att en upplåtelse i andra hand inte skall vara förenad med besittningsskydd även sedan den varat två år. Ett sådant avtalsvillkor måste godkännas av hyresnämnd för att vara gällande (se 45 § andra stycket).

Före den 1 juli 1993 gällde att vid upplåtelse i andra hand hade hyresgästen besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet. I lagstiftningsärendet som föregick ändringarna då anfördes att det normalt finns en påtaglig skillnad mellan förstahandsupplåtelser och kortvariga andrahandsupplåtelser. Vid en kortvarig upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet är parterna typiskt sett inställda på att uthyrningen är av tillfällig natur. Det anfördes också att hyresnämnderna godkänner regelmässigt avstående från besittningsskydd vid kortvariga andrahandsupplåtelser och att en prövning enligt förlängningsreglerna i de flesta fall utmynnar i att hyresförhållandet upplöses. En prövning av besittningsskyddet, oavsett om den sker i förhand eller i efterhand, utfaller sålunda normalt till hyresvärdens fördel. Det ansågs mot denna bakgrund att en prövning av hyresnämnden enligt förlängningsreglerna inte var särskilt meningsfull och att hyresgästernas förlängningsrätt vid kortvariga andrahandsupplåtelser därför kunde upphävas. Först om hyresförhållandet varar längre än två år skulle upplåtelsen vara förenad med rätt till förlängning (se prop. 1992/93:115 s. 2 f.).

Ekonomisk förening som enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt bedrev verksamhet genom att den upplät hyresrätt till lägenheter som den själv hyrde, undantogs från lagändringen år 1993 (se prop. 1992/93:115 s. 54 och SFS 1993:401). I övrigt berördes i det aktuella lagstiftningsärendet inte besittningsskyddet vid upplåtelse i andra hand som skedde i samband med blockuthyrning.

Förekomsten av blockuthyrning

Det är inte särskilt vanligt med blockuthyrning. Den förekommer främst i samband med upplåtelser som riktas till en särskild kategori av hyresgäster, t.ex. till studenter.

SABO har uppgett att vissa allmännyttiga bostadsföretag upplåter lägenheter till kommuner för att hyras ut av kommunerna som gruppbofästäder samt som servicelägenheter till äldre, utvecklingsstörda, psykiskt sjuka och missbrukare.

Stockholms Studentstiftelse och Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, som hyr ut lägenheter till studenter, har uppgett att en del av de lägenhetsbestånd som de förfogar över, hyrs av bl.a. privata fastighetsägare. I Lund upplåter universitetet lägenheter till utländska gäststudenter. Lägenheterna hyr universitet av Stiftelsen AF Bostäder.

Det förekommer även att företag och sjukhus hyr lägenhetsbestånd för att hyra ut till sina anställda.

Synpunkter på bestämmelserna

De flesta av de myndigheter och organisationer som utredningen har tillfrågat anser att hyresgäst som hyr i andra hand av en hyresvärd som hyr lägenheten genom ett avtal om s.k. blockuthyrning skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet. Bl.a. har hyresnämnderna i Göteborg, Malmö, Jönköping och Sundsvall anfört att den aktuella kategorin av andrahandshyresgäster bör ges samma besittningsskydd som de hyresgäster som hyr direkt av en fastighetsägare. Samma uppfattning har Hyresgästernas Riksförbund och Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder. Sveriges Fastighetsägareförbund har anfört att den aktuella "förstahandshyresgästens ställning liknar en fastighetsägares, vilket talar för att andrahandshyresgästen gentemot förstahandshyresgästen bör ges samma skydd som mot en fastighetsägare, dvs. från första dagen av hyresförhållandet. I en sådan situation torde dock förstahandshyresgästen vilja avtala bort besittningsskyddet".

Flera av de tillfrågade myndigheterna och organisationerna har framhållit att andrahandsupplåtelse i samband med blockuthyrning inte är jämförbar med andrahandsupplåtelse i traditionell bemärkelse, där hyresgästen hyr ut den egna bostaden.

Utredningens tidigare förslag

Utredningen har i ett tidigare delbetänkande, Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15), föreslagit att hyresnämndernas uppgifter skall föras över till tingsrätterna och att hyresnämnderna skall avvecklas. I utredningens uppdrag i den delen ingick även att ta ställning till om någon ärendekategori som hyresnämnderna hade kunde tas bort. Utredningen föreslog i den delen att kravet på att avtal angående avstående från besittningsskydd till bostad eller lokal skall godkännas av hyresnämnd skulle slopas för vissa typer av kortvariga upplåtelser. Vidare föreslog utredningen att rätten till förlängning av hyresavtal skulle slopas vid upplåtelse i andra hand av bostad om hyresförhållandet upphörde innan det varat längre än fyra år i följd (se a.a. s. 252 f.). Regeringen har ännu inte tagit ställning till utredningens förslag i den delen.

8.2 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: Hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd, som i sin tur har hyrt lägenheten tillsammans med minst ytterligare två lägenheter för att hyra ut dem i andra hand, skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet.

Behovet av en ändring

Utredningen har tillfrågat berörda organisationer och myndigheter om det har förekommit att bestämmelserna i hyreslagen om besittningsskydd vid upplåtelse i andra hand (45 § första stycket 1 hyreslagen) har missbrukats i samband med s.k. blockuthyrning. Svaren visar att något utbrett missbruk inte har förekommit. Missbruk har noterats i några enstaka fall. I sammanhanget måste också beaktas att det i jordabalken finns en allmän regel som har till syfte att förhindra en del typer av missbruk som kan uppstå vid en andrahandsupplåtelse. Av 7 kap. 31 § jordabalken följer nämligen att om en andrahandshyresgäst kan visa att det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och rättsförhållandet mellan dem utnyttjats för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för andrahandshyresgästen, får denne samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som han skulle ha haft om fastighetsägaren upplåtit hyresrätten direkt till honom.

Det förhållande att det vid s.k. blockuthyrning kan förekomma och har i några enstaka fall förekommit missbruk av bestämmelserna om besittningsskydd, ger stöd åt att det kan finns anledning att vid denna typ av upplåtelse i andra hand införa samma besittningsskydd som vid förstahandsupplåtelse.

Vid bedömningen av om besittningsskydd av nu avsett slag skall införas bör även följande omständigheter beaktas.

Upplåtelse i andra hand som sker i samband med s.k. blockuthyrning kan i de flesta avseenden jämföras med upplåtelse i första hand. Förstahandshyresgästen har, precis som en fastighetsägare, redan från början avsikten att hyra ut lägenheten. Liksom de flesta fastighetsägare hyr den som hyr lägenheter genom blockhyresavtal ut ett flertal lägenheter. Ur hyresgästens perspektiv framstår det i allmänhet inte heller som någon skillnad om han tecknar hyresavtalet med fastighetsägaren eller med någon annan som förfogar över lägenheterna. Det finns för övrigt bl.a. studentstiftelser som samtidigt och utan någon åtskillnad hyr ut lägenheter som ägs av stiftelsen respektive hyrs av stiftelsen. Det måste för den enskilde hyresgästen te sig ytterst

anmärkningsvärt att lägenhet av det förstnämnda slaget är förenad med besittningsskydd medan besittningsskydd för den andra typen av lägenhet uppkommer först sedan hyresförhållandet varat två år. Vidare är skillnaderna mellan andrahandsupplåtelse vid blockuthyrning respektive andrahandsupplåtelse i traditionell bemarkelse uppenbara. En vanlig andrahandsupplåtelse avser normalt uthyrarens egen bostad och är i allmänhet redan från början avsedd att endast pågå under en begränsad tid.

Besittningsskyddet vid upplåtelse i andra hand som sker i samband med blockuthyrning torde i regel vara starkare än vad det är om en enskild hyresgäst hyr ut sin bostadslägenhet.

Utredningens kartläggning har vidare visat att det inte tycks vara särskilt vanligt att besittningsskyddet avtalas bort i samband med blockuthyrning. Det framstår då som mindre motiverat att besittningsskydd saknas under de första åren av ett sådant hyresförhållande. Om förstahandshyresgästen vill avtala bort besittningsskyddet finns möjlighet att göra det (se 45 § andra stycket).

Slutligen har i princip samtliga tillfrågade hyresnämnder och organisationer ställt sig bakom ett förslag om förstärkt besittningsskydd vid andrahandsupplåtelse som sker i samband med blockuthyrning.

Utredningen anser mot bakgrund av det anförda att övervägande skäl talar för att det vid upplåtelse i andra hand i samband med blockuthyrning bör införas besittningsskydd även under de två första åren av ett sådant hyresförhållande.

Utredningens förslag

Blockhyresavtal innehåller i allmänhet förbehåll som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser. T.ex. brukar det avtalas att hyresgästen i blockhyresavtalet skall svara för det löpande underhållet av fastigheten. Sådana förbehåll är giltiga om hyresnämnden godkänt dem (1 § sjätte stycket hyreslagen). Det förekommer även att det sluts blockhyresavtal som inte innehåller något villkor som strider mot hyreslagens regler. Dessa blockhyresavtal prövas inte av hyresnämnd.

Ett utvidgat besittningsskydd bör enligt utredningens mening omfatta andrahandsuthyrning som sker vid båda de typer av blockhyresavtal som nu har nämnts. En andrahandshyresgäst har i regel inte någon anledning att ta reda på huruvida det i hans hyresvärd's hyresavtal med fastighetsägaren har intagits något villkor som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser. Det utvidgade besittningsskyddet kommer därmed också att omfatta blockuthyrningar mellan närstående bolag eller personer som skett i syfte att kringgå någon av hyreslagens tvingande bestämmelser.

Vanliga upplåtelser i andra hand av förstahandshyresgästens egen bostadslägenhet eller bostadsrättslägenhet kommer inte att omfattas av det utvidgade besittningsskyddet. Inte heller de fall där hyresgästen hyrt en lägenhet i syfte att hyra ut den i andra hand - t.ex. till sitt barn - omfattas.

Utredningen föreslår sålunda ett utvidgat besittningsskydd vid andrahandsupplåtelse som sker i samband med blockuthyrning. Om andrahandshyresgästen sägs upp, blir de vanliga förlängningsreglerna i hyreslagen tillämpliga (se 46 § hyreslagen).

De förslag som utredningen tidigare lämnat om att begränsa antalet ärenden angående avstående från besittningsskydd (se SOU 1999:15 s. 247-257) berörs inte av förevarande förslag. En upplåtelse i andra hand som sker i samband med s.k. blockuthyrning skall sålunda vara förenad med besittningsskydd även om besittningsskyddet vid övriga upplåtelser i andra hand skulle uppkomma först när hyresförhållandet varat fyra år.

9 Interimistiska beslut om ändring av hyran

9.1 Bakgrund

9.1.1 Utredningens uppdrag

1989 års hyreslagskommitté övervägde om det skulle införas möjlighet för hyresnämnd att i en villkorstvist enligt 24 § hyresförhandlingslagen meddela interimistiskt beslut (se SOU 1991:86 s. 152-156). Eftersom det så sent som år 1985 hade införts nya handläggningsregler som skulle förenkla hanteringen av större hyressättningstvister, ansåg kommittén att ytterligare erfarenhet borde vinnas av det befintliga regelsystemet innan det togs ställning till om det fanns behov av att meddela interimistiska beslut.

Förevarande utredning skall mot bakgrund av 1989 års hyreslagskommittés överväganden ta ställning till om det finns behov av en ordning med interimistiska beslut eller liknande när det gäller tvister om hyra (dir. 1997:97 s. 14 f och 21).

9.1.2 Nuvarande regler

I hyresförhandlingslagen (1978:304) finns bestämmelser om villkorsändring om en lägenhet omfattas av en förhandlingsordning. I hyreslagen finns bestämmelser om vanlig villkorsändring.

Om ett hus omfattas av en förhandlingsordning och hyresvärden vill få till stånd en villkorsändring - t.ex. en hyreshöjning - måste han iaktta reglerna i hyresförhandlingslagen om förhandlingsskyldighet. Hyresvärden måste därvid först påkalla förhandling med den hyresgästorganisation som slutit avtal om förhandlingsordning för huset (se 5 § första stycket 1 och 15 § första stycket hyresförhandlingslagen). Sammanträde för förhandling skall hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning påkallats (se 15 § tredje stycket). Förhandlingen anses avslutad när part, som har fullgjort sin förhandlings-

skyldighet, skriftligen meddelat motparten att han frånträder förhandlingen (se 18 § hyresförhandlingslagen).

Har förhandling avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett (se 24 § hyresförhandlingslagen). Motpart blir därvid varje enskild hyresgäst.

Även en hyresgästorganisation har rätt, om annat inte avtalats, att påkalla förhandling enligt hyresförhandlingslagen om hyresvillkoren. Om förhandlingen avslutas utan att överenskommelse träffas med hyresvärden får dock inte hyresgästorganisationen ansöka vid hyresnämnden om villkorsändring. Varje enskild hyresgäst får i stället ansöka om villkorsändring.

Sedan ansökan från hyresvärd eller hyresgäst om villkorsändring inkommit till hyresnämnden, brukar nämnden bereda motparten tillfälle att yttra sig. Därefter kallas parterna till ett sammanträde inför nämnden (se 9 § första stycket nämndlagen).

Hyresnämnden skall klargöra tvistefrågorna och söka förlika parterna. Om parterna inte kan förlikas får nämnden pröva ärendet. En prövning brukar föregås av att nämnden besiktigar den lägenhet som ärendet avser och en eller flera jämförelselägenheter. Även upptagning av olika typer av bevisning kan förekomma. Om nämnden skall besiktiga lägenheten och uppta muntlig bevisning brukar flera sammanträden hållas.

År 1985 infördes bestämmelser om förenklad handläggning av s.k. massärenden (se SOU 1981:77 s. 188-197 och prop. 1983/84:137 s. 80-87). Det infördes således möjlighet för hyresnämnden, om nämnden samtidigt handlägger ett stort antal enskilda tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling. En förutsättning för att tvisterna skall få avgöras utan förhandling är att det är uppenbart att förhandling inte behövs (se 9 § tredje stycket nämndlagen). Delgivning i de ärenden som får avgöras utan muntlig förhandling får ske genom kungörelse (se 30 § första stycket nämndlagen).

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från ansökan. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att ett beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt (se 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Ett beslut om villkorsändring får inte verkställas om beslutet inte har vunnit laga kraft. År 1985 infördes möjlighet för hyresnämnd att, om det finns särskilda skäl, förordna att beslut om villkorsändring får verkställas

även om det inte har vunnit laga kraft (se 25 § tredje stycket hyresförhandlingslagen jämförd med 55 c § fjärde stycket hyreslagen). I förarbetena till bestämmelsen anförde departementschefen bl.a. följande (se prop. 1983/84:137 s. 83 f.).

"Min utgångspunkt är att ändrade hyresvillkor inte bör tillämpas, innan beslutet om villkorsändringen har vunnit laga kraft. Den situationen kan emellertid uppkomma att det är till fördel för både fastighetsägaresidan och hyresgästerna att hyresnämndens slutliga avgörande omgående får slå igenom. Hyresvärdens likviditet kan annars lida allvarliga påfrestningar, samtidigt som hyresgästerna kan stå inför risken av kraftiga retroaktiva hyreskrav. Jag anser alltså att hyresnämnden, när det finns särskild anledning till det, bör få förordna att nämndens beslut får verkställas trots att det inte har vunnit laga kraft."

Omfattas en lägenhet i ett hus med förhandlingsordning inte av förhandlingsordningen kan hyresgästen genom passivitet bli bunden av en villkorsändring som hyresvärden har angett i ett skriftligt meddelande (se 54 a § hyreslagen).

I hyreslagen finns bestämmelser om villkorsändring när fastigheten inte omfattas av förhandlingsordning. Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren skall ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten (se 54 § hyreslagen). Dessa bestämmelser är också tillämpliga om fastigheten omfattas av förhandlingsordning och en hyresgäst vill påkalla villkorsändring (se 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen).

Om frågan om villkorsändring hänskjutits till hyresnämnden får beslutet, liksom vid en villkorstvist som varit föremål för förhandling enligt hyresförhandlingslagen, inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från dagen för ansökan (se 55 c § första stycket hyreslagen). Hyresnämnden får dock, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt. Nämnden kan också, om det finns särskilda skäl, förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft (se 55 c § fjärde stycket hyreslagen. Möjligheten att meddela förordnande enligt 55 c § fjärde stycket infördes den 1 januari 1985.).

Hyresnämndens beslut - såväl i fråga som varit föremål för förhandling enligt hyresförhandlingslagen som i vanlig villkorstvist enligt hyreslagen - kan överklagas till Svea hovrätt. Om ett förordnande om hyreshöjning enligt 55 c § fjärde stycket hyreslagen meddelats, kan hovrätten förordna att det tills vidare inte får verkställas.

9.1.3 Tidigare utredningsförslag

Hyresrättsutredningens överväganden

På grundval av hyresrättsutredningens förslag (se SOU 1981:77) infördes den 1 januari 1985 bestämmelserna om förenklad handläggning av s.k. massärenden och att hyresnämnden fick i ett slutligt avgörande av en villkorstvist förordna att beslutet fick verkställas även om det inte hade vunnit laga kraft (se ovan). Hyresrättsutredningen övervägde även frågan om hyresnämnden skulle kunna meddela interimistiskt beslut om hyresändring för tiden intill dess tvisten slutligt avgjorts av nämnden. Hyresrättsutredningen kom i den delen fram till att det inte fanns plats för interimistiska beslut under den tid förfarandet vid hyresnämnden pågick. Enligt utredningen borde detta förfarande kunna slutföras på en så kort tid att dels ett interimistiskt beslut i någon mån framstod som överflödigt, dels prövningen av frågan om ett interimistiskt beslut skulle ta alltför lång tid i anspråk i förhållande till hela förfarandet. Ett interimistiskt beslut skulle sålunda försena det slutliga avgörandet på ett oproportionellt sätt (se SOU 1981:77 s. 194-195). Regeringen gjorde samma bedömning som utredningen (se prop. 1983/84:137 s. 85-86).

1989 års hyreslagskommittés överväganden

1989 års hyreslagskommitté kom åter att överväga frågan om interimistiska beslut om ändring av hyran (se SOU 1991:86 s. 152 f.).

Bakgrunden till kommitténs överväganden var att SABO hade uppmärksammat kommittén på ett fall där villkorstvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen om hyressättning av närmare 6 000 lägenheter hade handlagts vid en hyresnämnd under drygt ett och ett halvt år. Enligt SABO hade tidsutdräkten bl.a. berott på att en fristående hyresgästorganisation hade förhalat förhandlingsarbetet och hyresnämndsprocessen. Det utdragna förfarandet hade medfört mycket allvarliga likviditetsproblem för hyresvärden.

Kommittén konstaterade att det var av stor betydelse att hyresnämndens prövning av omfattande villkorstvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen gick förhållandevis snabbt. Samtidigt ansåg kommittén att det inte kunde komma ifråga att ge hyresnämnderna interimistisk beslutanderätt under handläggningstiden annat än i de fall då obstruktion kunde befaras. Eftersom det så sent som år 1985 hade införts nya handläggningsregler ansåg kommittén att ytterligare erfarenhet borde vinnas av det befintliga regelsystemet innan det togs ställning till om det fanns behov av att meddela interimistiska beslut.

1989 års hyreslagskommitté övervägde även att införa en bestämmelse i hyresförhandlingslagen som gav hyresnämnden rätt att under vissa förutsättningar meddela ett omedelbart verkställbart förordnande om hyreshöjning som hade samma verkan som en förhandlingsöverenskommelse. Ett sådant beslut skulle kunna berättigas i de fall där en hyresgästorganisation allvarligt äventyrade hyresvärdens likviditet genom att vid förhandling enligt förhandlingsordning utan fog vägrar att träffa en förhandlingsöverenskommelse. Konstruktionen ansågs ha den fördelen att det skulle räcka om hyresnämnden delgav hyresgästorganisationen hyresvärdens ansökan. Enligt kommittén skulle en lösning av detta slag vara ett betydligt effektivare vapen mot missförhållanden bestående i obstruktion än att ge hyresnämnden en interimistisk beslutanderätt i mål mellan hyresvärden och de enskilda hyresgästerna. Kommittén ansåg emellertid att en bestämmelse av denna karaktär inte borde införas utan att mycket starkt vägande skäl talade för det. Kommittén ansåg att det inte fanns något generellt behov av en sådan regel.

9.1.4 Handläggningen av s.k. massärenden och verkställighetsförordnanden

Bestämmelserna i 9 § tredje stycket nämndlagen om förenklad handläggning av s.k. massärenden förefaller ha underlättat hyresnämndernas hantering av större hyressättningstvister. Detta gäller särskilt tvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen. De enkätsvar som utredningen har fått från organisationer och hyresnämnder visar nämligen att det förekommer inte sällan att sedan tvist som gäller hyran för ett större antal lägenheter hänskjutits till hyresnämnd för prövning, parterna i den förhandlingsordning som omfattar lägenheterna, utser vissa lägenheter som typfall och enas om att med ledning av hyresnämndens beslut för dessa teckna förhandlingsöverenskommelse för de övriga lägenheterna. Sedan nämnden meddelat sitt beslut beträffande de lägenheter som valts ut som typfall, träffas en förhandlingsöverenskommelse som ligger på samma nivå som hyresnämndens beslut. Därefter återkallas ansökningarna beträffande de lägenheter som inte valts ut som typfall. Hyresnämnden behöver sålunda inte pröva hyran för några fler lägenheter.

Hyresnämnden i Stockholm har påpekat att hyresnämnden vid tvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen brukar tillämpa ett informellt förfarande med försök till medling mellan förhandlingsordningens parter som syftar till att ny förhandlingsöverenskommelse skall träffas utan att hyresgästerna behöver dras in i tvisten. Detta gör nämnden trots att

hyresgästorganisationen formellt inte är part i hyressättningsärendet. Hyresnämnden har vidare anfört att praktiska skäl ofta leder till att pilotfallen väljs ut bland lägenheter vars hyresgäster hyresgästföreningen uppträder som ombud för. Hyresgäster som inte är med i hyresgästföreningen riskerar samtidigt att hamna utanför pilotprovningen. Enligt nämnden brukar man i regel också avvakta med att kommunicera ansökan med hyresgäster vars lägenheter inte omfattas av pilotprovningen tills denna är klar - och då sker alltså i regel återkallelse beträffande dessa lägenheter.

När det sedan gäller bestämmelsen om att hyresnämnden får förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft (se 55 c § fjärde stycket hyreslagen), framgår att denna tillämpas mycket sällan.

De svar som utredningen har fått visar vidare att när förhandlingar enligt förhandlingsordning om hyreshöjning strandar, brukar hyresgästföreningarna - framförallt när det är fråga om större hyreshöjningar eller hyreshöjningar i samband med ombyggnader - rekommendera samtliga hyresgäster att i avvaktan på beslut i hyresnämnd betala hyra à conto med belopp motsvarande hyresgästföreningens förhandlingsbud. Skulle hyresnämnden vid provning av s.k. pilotfall besluta om högre hyra, brukar hyresgästföreningen rekommendera samtliga hyresgäster att betala hyra i enlighet med hyresnämndens beslut i avvaktan på provning i hovrätten. Enligt Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm brukar man t.o.m. sluta förhandlingsöverenskommelse med hyresvärderna som innehåller en rekommendation om att hyresgästerna skall betala en à conto-hyra motsvarande vad hyresgästföreningen medgett. En förhandlingsöverenskommelse som utformats som en rekommendation medför inte att hyresgästen rättsligt kan förpliktas att betala högre hyra än som gäller enligt den gamla förhandlingsöverenskommelsen.

9.1.5 Hyresnämndernas och organisationernas synpunkter

Tillfrågade hyresnämnder (hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Örebro och Sundsvall) anser inte att det finns behov av interimistiska beslut under handläggningen av hyressättningsvister. Hyresnämnden i Stockholm har påpekat att om berörda lägenheter omfattas av förhandlingsordning brukar parterna träffa någon form av á conto-uppgörelse i avvaktan på provningen i nämnden. Hyresnämnden i Jönköping har anfört att om hyresnämndens avgörande drar ut på tiden skulle möjligen behov av interimistiska beslut kunna uppkomma.

Av organisationerna är det endast SABO som anser att det finns behov av interimistiska beslut. SABO har påpekat att det finns exempel på hyrestvister som tagit tre år, vilket kan leda till inte obetydliga retroaktiva hyreshöjningar. Om hyresgäster tvingas betala högre hyra än vad de har gjort avsättningar för, finns risk för att de kan bli tvungna att flytta eller att de behöver en avbetalningsplan. En annan komplikation kan enligt SABO vara att hyresgäster hinner flytta under processen och att det då kan bli svårt att driva in hyresfordringarna.

Av de två förslag som 1989 års hyreslagskommitté övervägde anser SABO att det andra alternativet - som innebar att det skulle införas en bestämmelse i hyresförhandlingslagen som gav hyresnämnden rätt att under vissa förutsättningar meddela ett omedelbart verkställbart förordnande om hyreshöjning som hade samma verkan som en förhandlingsöverenskommelse - är mindre lämpligt. Sveriges Fastighetsägareförbund menar däremot att det finns anledning att överväga detta alternativ om de förslag som förevarande utredning lämnat i ett tidigare delbetänkande om förhandlingsersättning (Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation, SOU 1999:81) genomförs för att därigenom förhindra att hyresgästorganisationer obstruerar hyresförhandlingar.

9.2 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: Utredningen anser inte att det bör införas möjlighet att meddela interimistiska beslut eller liknande under handläggningen av ärenden om hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:308) eller 54 § hyreslagen.

I utredningens uppdrag ingår att ta ställning till om det finns behov av en ordning med interimistiska beslut eller liknande i tvister om hyresvillkoren. Det som i första hand är aktuellt är att låta hyresnämnd sedan ansökan om villkorsändring enligt 24 § hyresförhandlingslagen eller 54 § hyreslagen gjorts, förordna interimistiskt om ändring av hyresvillkoren. Ett sådant förordnande, t.ex. om hyreshöjning, måste vara verkställbart.

Utredningen vill först framhålla att det är mycket viktigt att hyressättningstvister handläggs snabbt. En utdragen process är inte bara påfrestande för hyresvärdens likviditet utan kan också innebära svårigheter för hyresgästerna i form av retroaktiva hyreshöjningar av ansevärd storlek. En ordning där tvisterna kan bli snabbt slutligt avgjorda är givetvis att föredra. I vissa speciella lägen kan det dock finnas skäl

som talar för att det skall vara möjlighet att meddela interimistiska beslut.

1989 års hyreslagskommitté övervägde införandet av en möjlighet att meddela interimistiska beslut i hyressättningsärenden enligt 24 § hyresförhandlingslagen. Bakgrunden till kommitténs överväganden var att kommittén hade blivit uppmärksam på att en hyressättningstvist i Uppsala som omfattade 6 000 lägenheter hade handlagts under lång tid och hade undergrävt fastighetsägarens likviditet. Enligt SABO förhalade den hyresgästorganisation som företrädde hyresgästerna hyresförhandlingarna och hyresnämndsprocessen. Bl.a. påkallades prövning av flera s.k. preliminärfrågor. En tvist om förlängning av förhandlingsordningen inleddes också. Hyresgästorganisationen hade inte heller uppmanat hyresgästerna att göra á conto-betalningar av hyran. Förhållandena var alltså speciella. Förevarande utredning har inte noterat att något så speciellt fall inträffat under de senaste åren.

Utredningen har i samband med övervägandena undersökt de nuvarande handläggningstiderna vid hyresnämnderna (se bilaga 8 och SOU 1999:15 s. 483). Det har därvid framkommit att ärenden enligt 24 § hyresförhandlingslagen och 54 § hyreslagen handläggs förhållandevis snabbt. Handläggningstiderna är generellt kortare för ärenden enligt 54 § hyreslagen än för ärenden enligt 24 § hyresförhandlingslagen. T.ex. var år 1999 vid Hyresnämnden i Göteborg och Hyresnämnden i Malmö medianåldern för ärenden enligt 24 § hyresförhandlingslagen sex månader och för ärenden enligt 54 § hyreslagen en respektive två månader. Eftersom ett beslut om ändring av hyresvillkoren normalt inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från ansökan (se 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen och 55 c § första stycket hyreslagen) framstår mot denna bakgrund behovet av interimistiska beslut inte som överhängande.

Vid Hyresnämnden i Stockholm är handläggningstiderna längre än vid övriga hyresnämnder. Medianåldern för tvister enligt 54 § hyreslagen var sju månader år 1999 och för tvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen tio månader år 1988 och hela 18 månader år 1999. Utredningen har också noterat att det vid den nämnden finns flera ärenden enligt 24 § hyresförhandlingslagen som handlagts inemot tre år. Detta skulle kunna tas till intäkt för att det finns behov av interimistiska beslut.

Hyresnämnden i Stockholm har uppgett att lång handläggningstid kan i vissa fall ha berott på att ärenden, där vissa lägenheter prövats som typfall, vilandeförklarats i avvaktan på hovrättens prövning av hyresnämndens beslut. Detta utgör enligt utredningens mening säkerligen en förklaring till långa handläggningstider i enstaka fall. Rent

generellt förefaller dock ärendena vid Hyresnämnden i Stockholm vara mer komplicerade än vid andra nämnder; förlikningsbenägenheten är mindre och fler ärenden måste sakprövas. Ärendestatistiken visar samtidigt att handläggningstiderna vid Hyresnämnden i Stockholm ökat mycket kraftigt under de två senaste åren; under år 1997 var den inte speciellt mycket längre än vid de andra nämnderna. Utredningen har också noterat att Hyresnämnden i Stockholm tvingats under de senaste åren minska sin personalstyrka och att det varit en mycket hög omsättning av hyresråd vid den nämnden. Detta talar sålunda för att det främst rör sig om en tillfällig uppgång av handläggningstiderna - detta givetvis under förutsättning att hyresnämnden framöver tillförs erforderliga ekonomiska resurser för sin verksamhet.

Vid bedömningen av om det finns behov av interimistiska beslut måste även beaktas att hyresgästorganisationerna brukar, om hyresförhandling enligt förhandlingsordning strandar, rekommendera hyresgästerna att betala hyran á conto med belopp som motsvarar vad organisationerna har medgett vid hyresförhandlingarna eller som motsvarar vad hyresnämnden beslutat vid prövning av s.k. pilotfall. Det förekommer t.o.m. att det träffas förhandlingsöverenskommelser innehållande sådana rekommendationer. Detta måste givetvis anses vara till fördel både för hyresgäster och hyresvärdar. Hyresgäster undviker därigenom retroaktiva hyreshöjningar och hyresvärdars likviditet stärks. Det leder samtidigt till att behovet av interimistiska beslut vid tvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen minimeras (vid tvister enligt 54 § hyreslagen är handläggningstiderna, som nämnts, kortare).

År 1985 infördes bestämmelser som skulle förenkla handläggningen av större hyressättningstvister. Bestämmelsen om pilotprövning vid s.k. massärenden (9 § tredje stycket nämndlagen) förefaller ha fått ett bra genomslag på hanteringen av större hyressättningstvister (se avsnitt 9.1.4). Den har förutom förenklad handläggning också medfört att hyresgästers möjlighet att förhala och obstruera prövningsförfarandet i nämnd begränsats. Bestämmelsen om att hyresnämnden kan förordna att ett slutligt beslut om villkorsändring får verkställas omedelbart har däremot tillämpats mycket sällan. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas endast undantagsvis i de fall hyresvärdens likviditet annars riskerar att utsättas för allvarliga påfrestningar samtidigt som hyresgästerna riskerar kraftiga retroaktiva hyreskrav (se prop. 1983/84:137 s. 83 f.). Förmodligen hänger den ringa tillämpningen av bestämmelsen samman med att hyresgästorganisationerna uppmanar hyresgästerna då hyresförhandlingarna strandar att betala hyran á conto. Det finns då helt enkelt inte förutsättningar för eller behov av verkställighetsförordnanden.

Utredningen har också tillfrågat hyresnämnderna och organisationerna om de anser att det finns behov av en ordning med interimistiska beslut (se avsnitt 9.1.5). Det har därvid inte gjorts gällande något som utredningen uppfattat som direkt överhängande behov. Det har t.ex. inte gjorts gällande att allvarliga likviditetsproblem uppstått eller att parter obstruerat hyresförhandlingar eller prövningar inför nämnd. Det är i princip endast SABO som anser att det bör vara möjligt att meddela interimistiska beslut. Övriga tillfrågade anser inte att det finns ett sådant behov.

Utredningen kan vidare inte heller undvika att konstatera att mycket talar för att en ordning med interimistiska beslut kommer på ett inte godtagbart sätt att både försena och försvåra det slutliga avgörandet i många hyressättningstvister. Berörda hyresgäster måste delges ansökan innan interimistiskt beslut kan fattas. Eftersom ett ärende kan omfatta flera tusen lägenheter framstår kungörelsedelgivning som lämpligt delgivningssätt. Rättssäkerhetsskäl talar emellertid mot att kungörelsedelgivning tillgrips i detta skede av tvisten (däremot får det från rättssäkerhetssynpunkt anses tillfredsställande att kungörelsedelgivning används enligt de nuvarande bestämmelserna i nämndlagen vid s.k. massärenden eftersom det sker först i ett skede då nämnden besitter ett tillförlitligt underlag för tvistens lösning). Förhandling kan också behöva hållas innan interimistiskt beslut fattas. Ett interimistiskt beslut måste dessutom kunna överklagas.

Hyresnämndens prövningsunderlag för ett interimistiskt beslut kommer också att bli sämre jämfört med om nämnden besiktigat lägenheterna och tagit upp åberopad bevisning. Risken för att hyresnämndens interimistiska beslut kan komma att inhiberas av hovrätten och att hyresgästerna under kort tid får ställa in sig efter flera olika hyresnivåer ökar. Samma sak gäller när hyresnämnden slutligt avgör tvisten.

Slutligen befarar utredningen att en möjlighet till interimistiska beslut kommer att försämra förutsättningarna för förlikningar. Det finns en risk att parterna upplever att de med en ordning med interimistiska beslut har mindre att vinna på att avvakta en eventuell förlikning.

Ett alternativ som allvarligt kan övervägas är att låta hyresnämnden meddela interimistiska beslut sedan den prövat hyran för de lägenheter som valts ut som typfall. Ett interimistiskt beslut skulle då avse tiden tills hovrätten tagit ställning till pilotfallen. Delgivning skulle då kunna ske genom kungörelse och förhandling torde inte behöva hållas. Detta måste från rättssäkerhetssynpunkt anses som en acceptabel ordning. Eftersom hyresgästorganisationerna brukar rekommendera samtliga hyresgäster att betala hyra a conto motsvarande vad som medgetts vid hyresförhandlingarna eller som beslutats vid prövningen av s.k. pilotfall,

måste behovet även av denna typ av interimistiska beslut anses som ringa.

Sveriges Fastighetsägareförbund har anfört att om utredningens förslag om nya bestämmelser om förhandlingsersättning genomförs, kan det finnas skäl att genomföra det andra alternativet som 1989 års hyreslagskommitté övervägde. Det bestod i att genom en ändring av reglerna i hyresförhandlingslagen öppna möjlighet för hyresnämnd att meddela beslut som har verkan som en ny förhandlingsöverenskommelse. Innan regeringen tagit ställning till utredningens förslag om förhandlingsersättning (SOU 1999:81) och någon form av utvärdering av en eventuell ny ordning gjorts, anser utredningen att detta alternativ inte bör genomföras. Utredningen vill också peka på att detta alternativ förefaller vara förenat med vissa nackdelar. Visserligen behöver inte samtliga hyresgäster delges utan det räcker - om hyresvärden påkallat ändring av hyresvillkoren - att hyresgästorganisationen delges. Eftersom hyresgäster som vill få till stånd en prövning av hyresnämndens beslut har möjlighet till det då hyresnämndens beslut ersätter en förhandlingsöverenskommelse, kan det i praktiken bli två parallella processer innan hyran har fastställts.

Utredningen anser sammanfattningsvis att det inte finns skäl att införa en ordning med interimistiska beslut eller liknande vid tvister om hyresvillkoren.

10 Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra

10.1 Bakgrund

10.1.1 Utredningens uppdrag

I 57 § hyreslagen finns huvudprinciperna för det s.k. indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster. Utgångspunkten är att hyresförhållandet upphör om hyresvärden har sagt upp avtalet till hyrestidens utgång och parterna inte senare kommer överens om förlängning. Om hyresvärden säger upp avtalet och som villkor för förlängning kräver hyresvillkor som inte är skäliga, exempelvis en hyra som inte är skälig, blir hyresvärden emellertid skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresavtalets upplösning. Detsamma gäller om hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet.

Vid prövningen av om en begärd hyra är skälig tillämpas bestämmelserna i 57 a § första stycket hyreslagen. Enligt dessa skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas ha på den öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall man främst beakta hyran för närmast jämförliga lokaler på orten.

Enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) kan hyresnämnden i samband med medling avge yttrande om marknadshyran. Ett sådant yttrande har enligt 57 a § andra stycket hyreslagen s.k. presumtionsverkan i en efterföljande tvist om ersättning på grund av hyresförhållandets upplösning.

Det har från olika organisationer framförts kritik av hur hyresnämnderna brukar utföra prövningen enligt 57 a § första stycket hyreslagen. Kritiken går ut på att prövningen i allmänhet inte sker enligt huvudregeln, dvs. efter en jämförelse mellan likvärdiga lokaler, utan att marknadshyran oftast fastställs efter en allmän skälighetsbedömning.

Utredaren skall enligt direktiven undersöka hur jämförelseprövningen enligt 57 a § första stycket hyreslagen går till. Om undersökningen ger skäl för det, skall utredaren överväga på vad sätt bestämmelsen bör ändras (dir. 1997:97 s. 4 f. och 18).

Utredaren skall också undersöka om det finns anledning att föreslå någon ändring i reglerna om storleken av den ersättning som skall utgå i fall av förlängningsvägran enligt 58 b § hyreslagen.

I utredningens tidigare delbetänkande, *Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål* (SOU 1999:15), föreslogs att hyres- och arrendenämnderna skulle avskaffas och att merparten av de ärenden som i dag handläggs vid nämnderna skulle föras över till domstolsväsendet. Vidare föreslogs att medlingsförfarandet och möjligheten att avge yttrande enligt 12 a § nämndlagen skulle avskaffas. Förslagen i betänkandet har remissbehandlats. Regeringen har efter remissbehandlingen anfört att den vid en samlad bedömning funnit att organisationsförslagen i betänkandet i huvudsak inte bör genomföras (skr. 1999/2000:106). Utredningen har mot bakgrund härav utgått från att de nuvarande bestämmelserna om förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal i allt väsentligt behålls. Utredningen har sålunda utgått från att det även i framtiden kommer att finnas någon form av medlingsförfarande och att i samband med medlingen yttrande om marknadshyra kommer att kunna avges (se även avsnitt 10.2.5).

10.1.2 Skälig hyra

Enligt 57 § första stycket hyreslagen blir, som nämnts, hyresvärden ersättningsskyldig, om förlängning av ett lokalhyresförhållande inte kommer till stånd på den grund att han för förlängning kräver en hyra som inte är skälig.

År 1979 infördes i 57 a § hyreslagen en bestämmelse om skälig hyra. Enligt bestämmelsen skulle hyra inte anses skälig om den översteg den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kunde antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skulle bortses från hyresanbud eller hyresavtal som inte var rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförbara lägenheter. Avsikten med bestämmelsen var att ge ledning för den hyresbedömning som skulle göras av hyresnämnden vid medling och yttrande. Normen skulle också tillämpas vid prövning av en ersättningstalan.

Utgångspunkten efter införandet av 57 a § hyreslagen var alltså att hyresvärden kunde kräva marknadshyra för lokalen. Denna hyra ansågs emellertid inte kunna fastställas säkert förrän lokalen hade bjudits ut på den öppna marknaden (prop. 1968:91 bilag A s. 123 och 127 samt prop. 1978/79:89 s. 11). Den hyra som hyresvärden avtalade med en ny hyresgäst var således i praktiken avgörande för bedömningen av vad som var marknadshyra.

År 1984 tillkallades Lokalhyreskommittén för att göra en utvärdering av reglerna om lokalhyra. Enligt kommitténs betänkande Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen (SOU 1987:47) medförde bestämningen av marknadshyra att parterna och hyresnämnden hade stora svårigheter innan en lokal hade bjudits ut på öppna marknaden och avtal slutits med en ny hyresgäst att bedöma ett hyreskravs skälighet. Kommittén föreslog därför att bedömningen av ett hyreskravs skälighet skulle grundas på omständigheter som i princip var tillgängliga för parterna redan före hyrestidens utgång. På grundval av kommitténs förslag ändrades år 1989 57 a § hyreslagen. Skälig hyra anges i 57 a § första stycket hyreslagen efter ändringen på följande sätt.

"...Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit."

Utgångspunkten efter ändringen år 1989 är att marknadshyra alltjämt utgör norm vid bedömningen av ett hyreskravs skälighet. Däremot ändrades värderingsmetod. När marknadshyra bestäms skall, efter ändringen, främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten.

I den allmänna motiveringen till bestämmelsen anförde departementschefen bl.a. följande (prop. 1987/88:146 s. 22).

"lokalens marknadshyra, dvs. den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, liksom i dag bör utgöra norm för vad som skall anses som skäligt hyreskrav. Hyresanbud från andra eller avtal som hyresvärden träffat med en ny hyresgäst bör dock inte tillmätas någon självständig betydelse. Vid bestämmandet av marknadshyran bör i stället främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten.... Jämförelse bör därvid i första hand göras med hyrorna för sådana lokaler som är i grova drag jämförbara med avseende på lokaltyp, läge, storlek och standard. Eftersom värderingen skall avse marknadshyran vid hyrestidens utgång, bör normalt mindre vikt läggas vid äldre avtal som inte nyligen förlängts. Om det inte finns några i grova drag jämförliga lokaler på orten eller parterna inte åberopat några sådana lokaler, får marknadshyran bestämmas genom en mer fri värdering. I sådana fall kan ledning hämtas från hyrorna för andra lokaler. Det bör heller inte uteslutas att seriösa anbud från andra eller avtal som träffats med en ny hyresgäst då vägs in i helhetsbedömningen."

I specialmotiveringen till 57 a § första stycket hyreslagen anförde departementschefen bl.a. följande (a.a. s. 46-47).

"Enligt andra meningen, som är ny, skall vid bestämmande av marknadshyran främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. I första hand får då en jämförelse göras med hyrorna för sådana lokaler som i vart fall i grova drag kan anses motsvara varandra. Det bör röra sig om liknande typ av lokal (butik, kontor, industrilokal etc.). Vilken typ av rörelse eller annan verksamhet som inom sådana ramar bedrivs i lokalerna skall dock inte tillmätas någon betydelse. Vidare bör lokalernas läge, utformning och standard vara i grova drag likvärdiga. Därvid måste lägesfaktorns betydelse, t.ex. för butiker, särskilt beaktas. Att en lokal är sämre än andra lokaler i något avseende kan i vissa fall uppvägas av att den är bättre i något annat avseende. Från jämförelseprövningen bör uteslutas sådana hyror som inte kan anses representativa för marknadshyresläget. Det kan röra sig om hyresavtal där det finns en speciell relation mellan hyresvärd och hyresgäst. Vidare bör uteslutas sådana hyresavtal där hyran ligger över hyrorna för jämförliga lokaler på grund av att hyresgästens verksamhet är av kortsiktig eller spekulativ art. Eftersom marknadshyran utgör den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, är det hyrorna för jämförelselokalerna vid denna tidpunkt som är relevanta.

På grund av lokalmarknadens struktur och då lokaler i allmänhet kan jämföras endast i grova drag, kan man förutsätta att det finns en relativt stor spridning på hyrorna för vissa lokaler, t.ex. butiker i de större tätorternas centrala delar. Det kan därför ofta bli svårt att finna en enhetlig hyresnivå för jämförliga lokaler, även sedan inte representativa, enstaka topphyror och mycket låga hyror uteslutits från jämförelsematerialet. Lokalens marknadshyra får då, med beaktande av den tendens som kan konstateras i hyresutvecklingen, bestämmas med utgångspunkt från den hyresnivå i jämförelsematerialet som framstår som den mest sannolika vid ett utbud av lokalen på marknaden. Därvid bör rimlig hänsyn tas till de skillnader som kan konstateras hos lokalerna i jämförelsematerialet. Vidare bör beaktas att gamla hyresavtal som inte nyligen förlängts kan ha träffats i en helt annan marknadssituation än den som gäller vid jämförelsetidpunkten. Den föreslagna metoden för bestämmandet av en lokals marknadshyra har likheter med den ortprismetod som använts för bestämmandet av en fastighets marknadsvärde vid expropriation (jfr Bouvin, Hedman, Stark, Expropriationslagen s. 150 f).

Om det saknas i grova drag jämförliga lokaler på orten, får lokalens marknadshyra bestämmas genom en mer allmän värdering. I sådant fall kan bedömningen grundas på utredning om hyror för andra lokaler. Bedömningen av marknadshyran skall i princip grunda sig på den utredning som parterna lägger fram. Skulle hyresnämnden finna att den av parterna åberopade utredningen är bristfällig eller uppenbart missvisande, bör nämnden dock vara oförhindrad att själv tillföra ärendet erforderligt jämförelsematerial som den fått kännedom om, exempelvis i samband med tidigare medlingar. ... Även seriösa hyresanbud från andra eller avtal som träffats med en ny hyresgäst bör kunna vägas in i en

helhetsbedömning. Självfallet skall därvid bortses från anbud och avtal som inte är rimliga mot bakgrund av övrig utredning."

Enligt 56 a § första stycket tredje meningen hyreslagen får endast om det finns särskilda skäl hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit. Vid jämförelseprövningen bör man sålunda normalt bortse från de förbättringsåtgärder som en hyresgäst har åstadkommit (se prop. 1987/99:146 s. 47).

10.1.3 Förfarandet

Hyresvärdens uppsägning

Enligt 58 § hyreslagen skall hyresvärden i uppsägningen underrätta hyresgästen dels om de villkor han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning, dels att hyresgästen måste inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning.

Om en uppsägning inte har det innehåll som angetts ovan är uppsägningen utan verkan.

En hyresgäst som inte vill lämna en lägenhet utan att få ersättning måste hänskjuta tvisten till hyresnämnd inom den angivna tiden. Om han inte gör det förfaller hans rätt till ersättning.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Om han gör det och avtalet inte förlängs har hyresgästen rätt till ersättning (58 § fjärde stycket hyreslagen).

Hyresgästens uppsägning för villkorsändring

Om en hyresgäst vill säga upp ett hyresavtal för ändring av hyresvillkoren skall han enligt 58 a § hyreslagen i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till nämnd för medling.

Om hyresgästen inte ansöker om medling eller före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling, är uppsägningen enligt 58 a § andra stycket hyreslagen utan verkan. Avtalet anses då förlängt på oförändrade villkor (jfr NJA avd. I 1998 s. 430). En uppsägning för

villkorsändring är också utan verkan om hyresgästen inte angett den ändring i de avtalade villkoren som han begär.

En hyresgäst kan, liksom en hyresvärd, säga upp ett avtal för avflyttning. Hyresgästens uppsägning för avflyttning är inte särskilt reglerad. En sådan uppsägning har därför andra rättsverkningar än en uppsägning för villkorsändring. Bl.a. kan hyresgästen inte förta verkan av den.

Vid hyresgästens uppsägning för villkorsändring gäller, liksom vid hyresvärdens motsvarande uppsägning, att hyresvärden innan medlingen har avslutats inte får vägra förlängning av hyresförhållandet eller kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Om han gör det och förlängning inte kommer till stånd blir han ersättningsskyldig.

Medlingsförfarandet och de s.k. preklusions- och presumtionsbestämmelserna

Innan en lokalhyresgäst får väcka talan i tingsrätt om ersättning på grund av obefogad uppsägning, skall hyresgästen ha ansökt om medling hos hyresnämnden. Enligt 12 § nämndlagen skall hyresnämnden klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, skall hyresnämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för en överenskommelse saknas. Som tidigare nämnts infördes år 1979 regler om att hyresnämnden, om någon av parterna begär det, skall avge yttrande om lokalens marknadshyra eller - i fall då uppsägningen är föranledd av rivning eller ombyggnad - om en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar. I fråga om marknadshyran är avsikten med yttrandet att tvinga fram en bättre utredning och att ge parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt (se prop. 1978/79:89 s. 11).

Om hyresnämnden finner att den begärda hyran inte överstiger lokalens marknadshyra, skall nämnden begränsa sitt yttrande till det. Om nämnden däremot finner att den överstiger lokalens marknadshyra, måste nämnden ange marknadshyran till visst belopp (se prop. 1978/79:29 s. 29).

Hyresnämndens yttrande har presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist i tingsrätten. Enligt 57 a § andra stycket hyreslagen får i en sådan tvist ett yttrande nämligen frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att marknadshyran är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett eller hyresnämndens bedömning av en anvisad ersättningslokal inte varit riktig. En avvikelse som uppgår till tio procent eller mer skall dock alltid betecknas som påtaglig (se SOU 1978:8 s.

113). Ett yttrande har i övrigt inte några rättsverkningar och får inte överklagas.

För att förhindra att hyresvärderna i samband med yttrande om marknadshyran spekulerar i hyresgästens bristande kunskap om den hyra som någon annan kan ha förklarat sig villig att betala för lokalen, infördes år 1979 en preklusionsregel i 57 a § tredje stycket hyreslagen. Enligt denna får när hyresnämnden avgett yttrande om marknadshyran, sådana omständigheter som inte lagts fram under medlingen beaktas i en ersättningstvist endast om det finns synnerliga skäl. Avtal för jämförelselokaler, hyresanbud från tredje man, avtal som träffats med en ny hyresgäst eller annat material som inte har lagts fram under medlingen får därför beaktas i en ersättningstvist endast om det föreligger synnerliga skäl.

En värdering av en lokals marknadshyra skall, som tidigare nämnts, grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga redan före hyresförhållandets upplösning. Värderingen skall dock avse tiden för hyrestidens utgång. Eftersom yttrande kan avges före denna tidpunkt kan det under mellantiden inträffa förändringar i det framlagda jämförelsematerialet. Sådana förändringar får emellertid åberopas i en ersättningstvist (se prop. 1987/88:146 s. 31).

Kommer parterna inte överens om en förlängning av avtalet, måste hyresgästen flytta. Förhandlingar mellan parterna anses som avslutade i och med att hyresnämnden avskriver medlingsärendet från vidare handläggning. Har nämnden avgett yttrande om marknadshyran, skall parterna dock, enligt 21 a § nämndlagen, innan ärendet avskrivs, beredas tillfälle att hos nämnden anmäla om de antar den hyra som angetts i yttrandet.

Uppskov med avflyttning

Om hyresförhållandet skall upphöra på grund av hyresvärdens uppsägning eller hyresgästens uppsägning för villkorsändring, får hyresnämnden enligt 59 § första stycket hyreslagen på begäran av hyresvärderna eller hyresgästen medge uppskov med avflyttning under skälig tid, dock högst två år från hyrestidens utgång. Uppskov kan meddelas när hyresgästen är i behov av anstånd med avflyttning för att kunna avveckla sin verksamhet i den förhyrda lokalen. Också hyresvärderna kan vara i behov av uppskov för att inte gå miste om hyresintäkt.

Ansökan om uppskov med avflyttning måste göras före hyrestidens utgång. Så länge som uppskovsfrågan handläggs vid hyresnämnden har hyresgästen rätt att vara kvar i lokalen (se SOU 1981:77 s. 375).

Om uppskov medges skall hyresnämnden enligt 59 § andra stycket hyreslagen fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att hyresavtalet upphört till dess att hyresgästen skall flytta.

Ersättningstvist

Tingsrätten prövar frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet enligt 57 §, 58 § fjärde stycket och 58 a § tredje stycket hyreslagen. Ett mål om sådan ersättningsskyldighet handläggs enligt rättegångsbalkens regler för dispositiva tvistemål. Det innebär bl.a. att domstolen grundar sitt avgörande på det underlag som parterna lägger fram. Vidare innebär det att parterna disponerar över tvisten och t.ex. kan ingå förlikning med varandra.

Även reglerna i hyreslagen skall beaktas vid prövningen av ersättningsfrågan. För att hyresgästen skall kunna få ersättning enligt 57 § hyreslagen krävs sålunda, dels att han har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling inom två månader från uppsägningen, dels att talan väcks vid tingsrätt inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten (58 § andra stycket och 61 § hyreslagen).

Som grund för prövningen i ersättningsprocessen skall som regel läggas den ståndpunkt som hyresvärden slutligen intagit vid förhandlingarna inför hyresnämnden. Enligt 3 § förordningen (1975:529) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd skall parternas slutliga ståndpunkt vid medlingen antecknas i protokollet (se prop. 1978/79:89 s. 25).

De nyss omnämnda presumptions- och preklusionsreglerna i 57 a § andra och tredje styckena hyreslagen skall också beaktas vid en ersättningstvist.

10.1.4 Ersättningsreglerna

Ersättning enligt huvudregeln

Hyresvärden skall vid obefogad förlängningsvägran i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör (se 58 b § andra stycket hyreslagen). Enligt förarbetena till ersättningsreglerna skall hyresvärden i princip ersätta all den ekonomiska skada som hyresförhållandets upplösning medför för hyresgästen.

I prop. 1968:91 (bihang A s. 117 f., 129 och 236) anges att ersättning utgår främst för

1. flyttningskostnader,

2. värdeminskning på hyresgästens egendom,
3. förlust i vissa fall av värdet av förbättringsarbete m.m. som hyresgästen bekostat, och
4. skada på grund av hinder eller intrång i den verksamhet som hyresgästen drivit i lokalen.

Till *flyttning* hör nödvändiga utgifter för flyttning, såsom ersättning för transport, kostnader för magasinering och utgifter för extra personal i samband med flyttningen o.dyl.

Värdeminskning av hyresgästens egendom avser bl.a. förlust på grund av framtvängd realisation av varulager, värdeminskning till följd av att hyresgästens inventarier inte längre kan användas i den lokal för vilken de anskaffats och förlust till följd av att brevpapper, kuvert reklambroschyrer m.m. blir oanvändbara efter avflyttningen.

Rätten till ersättning för *förlust i vissa fall av värdet av förbättringsarbete m.m. som hyresgästen bekostat* ändrades år 1989 (se prop. 1987/88:146 s. 37). Numera gäller att om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten ersättas om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Med ändring förstås ombyggnad eller annan ändring av lokalen, t.ex. inredningsarbete. En förutsättning för rätt till ersättning är, som nämnts, att hyresvärden har samtyckt till ändringen eller att hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få göra ändringen. Också ett tyst samtycke eller att hyresgästen vid hyresavtalets ingående har haft befogad anledning att räkna med att han skulle få bygga om innefattas i att hyresvärden samtyckt till ändringsarbetena (se prop. 1968:91 bilag A s. 129).

Ersättning för hinder eller intrång i näring eller annan av hyresgästen bedriven verksamhet utgår dels om en rörelse skadas men kan fortsätta att drivas, dels om en rörelse måste läggas ned helt.

Några närmare anvisningar för beräkning av ersättningen har inte lämnats i förarbetena till hyreslagen. Däremot har det angetts att ersättningen skall fastställas enligt samma grunder som ersättning för s.k. rörelseskada med anledning av expropriation (se SOU 1966:14 s. 315 f., prop. 1968:91 bilag A s. 128 f och 3 LU 1968:50 s. 86). Värdering av en sådan skada sker i regel genom en jämförelse mellan rörelsens eller verksamhetens antagna utveckling om expropriationen ej skett och det läge expropriationen befinner sig i genom expropriationen (se nedan).

Ersättning skall enligt 58 b § andra stycket hyreslagen utgå i *skälig omfattning*. Jämkning bör dock ske endast i undantagsfall (se prop.

1968:91 bihang A s. 236). Ett skäl för jämkning kan vara att hyresgästen inte medverkat till att begränsa skadan.

Principer för beräkning av ersättning vid rörelseskada

När det gäller fastställandet av ersättning för hinder eller intrång i hyresgästens verksamhet skall, som angetts, expropriationsrättsliga regler beaktas. Tanken är att en jämförelse skall ske mellan verksamhetens antagna utveckling om hyresförhållandet inte upphört att gälla och det läge som hyresgästen befinner sig i genom att så har skett. Hyresgästen skall finnas i samma ekonomiska läge som om hyresförhållandet inte upphört (närmare beskrivning av hur skadan skall värderas finns i, Axlund, LVM-rapport 1993:9 Annan ersättning Ersättning för övrig skada enligt expropriationslagen s. 85 f.).

Det finns tre metoder att tillämpa vid värderingen av skada vid nedläggning av rörelse. Ett marknadsvärde för en rörelse kan ofta uppskattas med ledning av en eller flera av dessa metoder.

Enligt *substansvärdemetoden* gör man i huvudsak en beräkning efter en balansräkning uppvisande det verkliga värdet av tillgångar och skulder. Bokförda värden justeras med hänsyn till marknadsvärden, skatteskulder osv. Värderingen baseras på fortsatt drift.

Likvidationsvärdemetoden används i vissa fall då rörelsen skall läggas ner inom en snar framtid. Den består i en beräkning av substansvärdet varvid hänsyn tas till marknadsvärden och skatteskulder. Vid en sådan värdering bör rörelsens tillgångar värderas som om avveckling kunnat ske under normala förhållanden och avvecklingen i övrigt kunnat genomföras under en förhållandevis lång avvecklingstid.

Slutligen *avkastningsvärdemetoden* innebär att man gör en beräkning av företagets förmåga att ge ekonomisk avkastning. Metoden innebär att nuvärdet av företagets väntade framtida nettovinster beräknas. Underlaget för denna beräkning hämtas vanligen från bokföringsmaterialet för de senaste tre-fem åren. Om ägaren själv arbetar i rörelsen belastas rörelsen med lön för anställd.

I undantagsfall kan det utgå ersättning för inkomstförlust för enskild näringsidkare, framförallt då denne p.g.a. ålder, sjukdom eller annan omständighet har svårt att få annan anställning eller starta en ny rörelse (se SOU 1969:50 s. 188 f. och 263 f. samt Axlund, LVM-rapport 1993:9 Annan ersättning Ersättning för övrig skada enligt expropriationslagen s. 131 f.)

Slutligen kan nämnas att i ett mål som Svea hovrätt nyligen prövat har ersättningen bestämts till vad en seriös köpare förklarar sig villig att betala för en rörelse som bedrevs i lokalen. Detta ansågs utgöra

rörelsens faktiska värde (se RH 1999:45, Högsta domstolen meddelade inte prövningstillstånd).

Ökade hyreskostnader

Enligt förarbetena till ersättningsbestämmelserna i hyreslagen får hyresgästen i allmänhet inte ersättning för ökade hyreskostnader. Frågan berördes av departementschefen som anförde följande (se prop. 1968:91 bilaga A s. 236, jfr NJA avd. I 1981 s. 1025 samt Axlund, LVM-rapport 1993:9 Annan ersättning Ersättning för övrig skada enligt expropriationslagen s. 80 f.).

"Den omständigheten att hyresgästen genom att hyresförhållandet upphör går miste om en lokal med särskilt förmånlig hyra kan i och för sig inte berättiga honom till ersättning. Att hyran understigit vad hyresvärden med hänsyn till marknadsläget kunnat betinga sig kan inte rimligtvis föranleda ersättningskyldighet för hyresvärden. Undantagsvis kan dock som de sakkunniga anført även ökade hyreskostnader vara att anses som ersättningsgill skada, nämligen om hyresgästen tvingats flytta sin verksamhet från en större lokal till flera mindre och den totala hyreskostnaden överstiger skälig hyra för den tidigare lokalen. Motsvarande torde böra gälla i fråga om hyresvärdens anvisningsskyldighet vid uppsägning på grund av rivning eller större ombyggnad. Hyran för en av hyresvärden anvisad ersättningslokal skall vara skälig. Något krav på likvärdig hyra bör däremot inte uppställas."

Minimiersättning

Vid värdering av en rörelse skall, som nämnts, normalt resultatet belastas med värdet av rörelseinnehavarens egen arbetsinsats. Undantagsvis kan ersättning lämnas för förlorad arbetsinkomst, om rörelsen drivs av någon som till följd av hög ålder, sjukdom eller andra omständigheter har svårt att finna likvärdigt arbete. Vid värdering av mindre rörelser där företagaren själv arbetar kan därför ibland inte någon ekonomisk skada konstateras. Samma sak gäller vid värdering av vissa icke-kommersiella verksamheter, såsom ideella och kulturella föreningars verksamheter och kommunala verksamheter, såsom daghem och skolor. Därför infördes år 1989 en regel (58 § första stycket hyreslagen) som innebär att om hyresgästen har rätt till ersättning, skall hyresvärden alltid betala ersättning med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda kontraktet, dock högst ett belopp som motsvarar fyra basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän

försäkring (se SOU 1987:47, prop. 1987/88:146, BoU 1987/88:21, rskr. 344 och SFS 1988:927).

Med årshyra avses i detta sammanhang totalhyran, dvs. all den ersättning även engångsbelopp samt ersättning för värme, varmvatten, el och va-avgifter, som hyresgästen betalat till hyresvärden med anledning av hyresförhållandet. Har hyran satts lägre till följd av att hyresgästen åtagit sig att utföra arbeten eller tjänster som normalt åligger en hyresvärd, skall värdet av dessa räknas in i hyran. Årshyran skall normalt avse den hyra som utgått under den sista tolv månadersperioden av hyresförhållandet. Har hyresförhållandet varat kortare tid, får den hyra som utgått för denna tid ligga till grund för en beräkning av en årshyra. Denna beräknade årshyra får i sådant fall utgöra minimiersättning (se prop. 1987/88:146 s. 49).

10.1.5 Hur bestämmelserna tillämpas i praktiken

Hur parterna agerar när de vill få till stånd en villkorsändring

De flesta hyresavtal gäller för bestämd tid om tre eller fem år. Många av dessa avtal innehåller bestämmelser om att vissa av villkoren skall under hyrestiden justeras på en visst angivet sätt. En mycket stor andel av lokalhyresavtalen innehåller t.ex. indexklausuler som innebär att hyran skall under hyrestiden följa konsumentprisindex (se avsnitt 5.1.5).

I samband med att ett hyresavtal löper ut önskar inte sällan endera parten eller båda parterna ingå nytt avtal om delvis förändrade villkor.

Stockholms Fastighetsägareförening har uppgett att det torde utgöra god sed i hyresförhållanden att före hyrestidens utgång tillstå hyresgästen ett kontraktförslag. Oftast träffas nya hyresavtal som skall börja gälla när det gamla avtalet löper ut. Det gamla avtalet sägs sålunda inte upp.

Leder förhandlingarna inte till resultat sägs avtalen upp. Sedan uppsägning har skett brukar parterna fortsätta att förhandla med varandra. Om förhandlingarna inte leder till resultat hänskjuter hyresgästen tvisten till hyresnämnd för medling. Innan nämnden kallar till medling kan parterna ånyo ta kontakt med varandra för att försöka göra upp tvisten utan nämndens medverkan.

Av enkätsvaren framgår att vissa större hyresvärdar väljer att först säga upp avtalen och därefter förhandla med hyresgästen.

Hyresnämndernas handläggning av medlingsärenden

Till hyresnämnderna inkommer varje år ett mycket stort antal ärenden angående medling enligt 58 och 58 a §§. Under åren 1997-1999 har i genomsnitt drygt 2 700 medlingsärenden avgjorts per år.

Endast 20-25 procent av medlingsärendena handläggs vid något sammanträde (enligt statistik från Domstolsverkets statistiksystem för hyresnämnderna). De flesta ansökningar återkallas innan något sammanträde har hållits. Om ett ärende handläggs vid ett sammanträde och parterna inte kan förlikas på egen hand lägger i allmänhet nämnden fram ett förslag till förlikning. Yttrande om marknadshyra eller om en anvisad ersättningslokal är godtagbar avges endast i två procent av ärendena.

Sättet att handlägga medlingsärenden varierar något mellan de olika hyresnämnderna.

Hyresnämnden i Stockholm, som handlägger mer än hälften av landets samtliga medlingsärenden, har uppgett i huvudsak följande om sin handläggning. De flesta uppsägningar av lokaler sker till den 1 oktober. Inom två månader från delgivningen av uppsägningen skall hyresgästen ansöka om medling. Rotlarna inforrdar erforderliga kompletteringar och handlingarna sänds till motparten för kännedom eller yttrande beroende på ansökningarnas innehåll. Under tiden fram till maj-juni "ligger ärendena till sig". En del ärenden vilandeförklaras på begäran av parterna, som vill förhandla själva. Vissa ordförande sätter ut förberedande sammanträden i maj och juni och kvarvarande ärenden sätts ut till sammanträde i augusti-september. Cirka 80-90 procent av ärendena sätts ut till förhandling. En stor andel av ärendena återkallas före sammanträdesdagen. Uppskattningsvis 20-30 procent av ärendena handläggs vid något sammanträde.

10.1.6 Hyresnämndernas yttranden om marknadshyra

Allmänt

Utredningen har gått igenom i princip samtliga yttranden om marknadshyra som avgetts vid landets hyresnämnder år 1999 (se bilaga 9). Utredningen har även tagit del av en del yttranden som avgetts dessförinnan.

När det först gäller handläggningen framgår att sedan det har begärts ett yttrande om marknadshyran brukar parterna skriftligen få lämna uppgifter om det jämförelsematerial som de åberopar. I vissa fall anger parterna därvid att vissa av lokalerna är "direkt jämförbara" med prövningslokalen och vissa åberopas som ett bakgrundsmaterial. Särskilda sakkunnigutlåtanden eller förhör med sakkunnig eller vittne åberopas sällan. Hyresnämnden kallar sedan parterna till ett

sammanträde och besiktigar i anslutning till sammanträdet provningslokalen och i allmänhet även de lokaler som parterna anser vara i grova drag jämförbara med provningslokalen.

Hyresnämnderna avgör ärendena i en sammansättning bestående av ett hyresråd och två särskilda ledamöter. Expert deltar inte. Yttrandena är i regel enhälliga (endast en skiljaktig mening har avgetts år 1999).

Ytterst få yttranden som avgetts år 1999 har baserats på en sådan jämförelseprövning mellan i grova drag jämförbara lokaler som omnämns i förarbetena till hyreslagen (prop. 1987/88:146 s. 46). Hyrorna har i stället bestämts efter en allmän värdering. Exempelvis har inte något av de yttranden som Hyresnämnden i Stockholm avgett byggt på någon egentlig jämförelseprövning och Hyresnämnden i Malmö har i två av åtta fall gjort jämförelseprövningar. Däremot har Hyresnämnden i Göteborg i två av tre yttranden gjort jämförelseprövningar. Av de övriga hyresnämndernas yttranden har ett baserats på en jämförelseprövning.

Utredningens genomgång visar vidare att hyresnämnderna förhållandevis sällan ansett att någon av de åberopade lokalerna varit i grova drag jämförbar med provningslokalen. I regel anförs att lokalerna inte är "direkt jämförbara" eller att någon "direktjämförelse" inte kan göras. Genomgången visar också att det finns vissa skillnader mellan hyresnämnderna i fråga om hur likartade lokaler måste vara för att anses vara i grova drag jämförbara.

I de följande avsnitten kommer det att ges vissa exempel på hyresnämndernas bedömningar av jämförbarheten av olika lokaler. Det kan dock redan nu konstateras att Hyresnämnden i Stockholm under år 1999 har besiktigt cirka 170 jämförelselokaler. Nämnden har inte i något yttrande anfört att någon lokal varit i grova drag jämförbar med provningslokalen. I ett yttrande (ärende nr 1808-99) anförs att några lokaler "möjligen kunde sägas vara" i grova drag jämförbara med provningslokalen. Därutöver har hyresnämnden i något ärende anfört att åberopade lokaler inte ger "tillräckligt underlag för en direktjämförelse" vilket skulle kunna innebära att någon lokal ansetts vara i grova drag jämförbar med provningslokalen.

Hyresnämnden i Göteborg har i sina två yttranden som baserats på jämförelseprövning ansett att sex av åtta respektive fem av sex jämförelselokaler varit i grova drag jämförbara med provningslokalerna (ärende nr 1319-98 och 1577-98).

Hyresnämnden i Malmö har också ansett att några jämförelselokaler varit i grova drag jämförbara med provningslokalen (ärende nr 1194-98 och 358-99).

Som skäl för att inte utföra jämförelseprövning anges i allmänhet skillnader mellan lokalerna i fråga om läge, storlek och standard samt att

hyreskontrakten för jämförelselokalerna, på grund av tidpunkten för dessas tecknande, inte speglar det rådande hyresläget på orten.

Om det inte anses finnas förutsättningar att bestämma hyran genom en jämförelseprövning, måste hyran bestämmas efter en mer allmän värdering. I de flesta yttranden som grundas på en allmän värdering har åberopade jämförelselokaler beaktats som bakgrundmaterial. I åtskilliga yttranden har också anförts att bedömning även grundats på nämndens iakttagelser vid sin besiktning och på "nämndens allmänna kännedom om hyresförhållandena på orten".

Lokaltyp

Utredningen har försökt att närmare analysera hur hyresnämnderna bedömer olika faktorer, såsom jämförbarheten mellan olika lokaler.

En av de faktorer som därvid är av intresse är bedömningen av om olika typer av lokaler kan jämföras med varandra. I förarbetena anförts att för att två lokaler skall anses vara i grova drag jämförbara bör det röra sig om liknande typ av lokal. Som exempel på lokaltyper anges butik, kontor och industrilokal. Det anförts också att vilken typ av rörelse eller annan verksamhet som inom sådana ramar bedrivs i lokalen inte skall tillmätas någon betydelse (prop. 1987/88:146 s. 46).

I de yttranden som utredningen granskat har parterna i regel gjort gällande att jämförelse skall göras med lokaler som uppenbarligen måste anses vara av samma typ som prövningslokalen. Butiker har sålunda jämförts med butiker och kontor med kontor. Vidare har hotell jämförts med hotell.

I ett ärende ansågs att en lokal i gatuplan som av hyresnämnden benämndes kontorslokal och som hyrdes av en mäklarfirma, var i grova drag jämförbar med en butikslokal (Hyresnämnden i Malmö, ärende nr 358-99).

En särskild fråga är om restaurang utgör en särskild lokaltyp eller om en restaurang kan jämföras med t.ex. en butik. I några ärenden har det nämligen gjorts gällande att butiker kan jämföras med restauranger. Hyresnämnden i Malmö har i ett sådant ärende uttalat (ärende nr 1194-98) att de jämförelselokaler som var upplåtna för annan verksamhet än restaurangverksamhet (dvs. butiksverksamhet) inte kunde tjäna till någon ledning vid bestämning av hyran. Skälet härför var dels de särskilda krav som i olika avseenden ställs på en restauranglokal, dels det förhållandet att lokalens läge för en restauranglokal inte har samma avgörande betydelse för dess marknadshyresläge som det har för en butikslokal.

Hyresnämnden i Stockholm anförde däremot i ett yttrande som gällde en restauranglokal i en centrumanläggning att den omständigheten

att provningslokalen redan från början hade anpassats för restaurangverksamhet, inte medförde att lokalen på ett sådant markant sätt skiljer sig från övriga lokaler inom anläggningen att den skall utgöra en särskild lokaltyp, som inte låter sig jämföras med andra lokaler inom anläggningen. Hyresnämnden ansåg däremot att provningslokalens disposition och utformning var sådan att den inte kunde anses vara i grova drag jämförbar med åberopade butikslokaler (ärende nr 3776-98).

Läge

Vid bedömningen av om två lokaler kan anses vara i grova drag jämförbara måste läget hos lokalerna beaktas. I förarbetena anförs att lägesfaktorns betydelse, t.ex. för butiker, måste "särskilt beaktas".

Vid bedömning av lägesfaktorn måste hänsyn tas till området och mikroläget. Ett område kan indelas i olika mikrolägen som klargör lägeskillnader inom området. Mikroläget för en butik är beroende av ett flertal faktorer. Av betydelse är därvid bl.a. om butiken är placerad på en huvudgata eller bakgata, butikens placering längs gatan och folkströmmar utanför butiken.

Utredningens genomgång visar att hyresnämnderna ställer beträffande butikslokalers lägen mycket höga krav på likvärdighet för att de skall anses vara i grova drag jämförbara. Mikrolägena måste bedömas som i princip likvärdiga. Den vanligaste orsaken till att åberopade butikslokaler inte anses vara jämförbara har utgjorts av skillnader i fråga om läget. I de allra flesta fall har butikslokaler som inte legat utmed samma gata som provningslokalen inte ansetts vara i grova drag jämförbara. Det har även tagits stor hänsyn till att affärläget utmed samma gata kan variera. Följaktligen har i vissa fall jämförelselokaler som legat en bit ifrån provningslokalen inte ansetts ha motsvarande läge som provningslokalen (se bl.a. Hyresnämndens i Stockholm yttrande nr 1807-99). Hörnlokal har i många fall inte ansetts kunna jämföras med andra lokaler utmed gatan.

Till och med när det gällt bedömning av jämförbarheten för lokaler belägna inom en och samma galleria har lägesfaktorn ansetts kunna utesluta jämförelseprövning (se Hyresnämndens i Stockholm yttranden nr 10690-98 och 991-99, som gällde lokaler i Sturegallerian, Stockholm).

Hyresnämnden i Göteborg har, som nämnts gjort jämförelseprövningar i två ärenden under föregående år. I det ena ärendet gjordes jämförelse med lokaler som låg utmed samma gata som provningslokalen och i det andra ärendet gjordes jämförelse med lokaler som dels låg på samma gata som provningslokalen, dels på andra gator men nära provningslokalen. I det förstnämnda ärendet var en av jämförelselokalerna en hörnlokal (se ärende nr 1319-98 och 1577-98).

Även Hyresnämnden i Malmö har i ett ärende ansett att lokaler som var utspridda på olika platser i centrala Lund var i grova drag jämförbara. Ärendet gällde hyran för en restauranglokal (ärende nr 1194-98).

Storlek

För att jämförelseprövning skall kunna göras måste prövningslokalen och jämförelselokalerna ha sådana storlekar att de kan anses vara i grova drag jämförbara.

I många ärenden redovisas lokalernas totala ytor. Vidare redovisas i allmänhet hur ytorna är fördelade på butiksytor, lagerytor, kontorsytor m.m. När det gäller butikslokaler rör många gånger den egentliga tvisten vilken hyra som skall åsättas butiksdelen. Ibland är parterna eniga om hyran för lagerdelen och kontorsdelen.

Hyresnämnden i Stockholm har i ett yttrande (ärende nr 1948-99) ansett att två butikslokaler som i fråga om *total yta* skilde sig med åtta procent "möjligen" kunde jämföras med varandra (49 respektive 53 kvm). I samma ärende åberopades även en lokal som var 21 procent mindre än en av de andra prövningslokalerna (60 respektive 76 kvm) och 22 procent större än den förstnämnda prövningslokalen (60 respektive 49 kvm). Sistnämnda lokal ansågs på grund av ytskillnaderna inte vara jämförbar med någon av prövningslokalerna. I ett annat ärende vid samma hyresnämnd uppgick ytskillnaderna till 14 procent (butiklokal som jämfördes med en restaurang, 359 respektive 411 kvm) och då anförde nämnden att eftersom jämförelselokalen var "väsentligt större" och dessutom hade ett bättre läge, kunde jämförelse med den inte göras (ärende nr 6787-98). Det finns också flera yttranden avgivna av den hyresnämnden år 1999 i vilka ytskillnader på cirka 30 procent ansetts utesluta jämförbarhet.

I de ärenden vid Hyresnämnden i Göteborg där det företagits jämförelseprövning har däremot betydligt större skillnader godtagits. Nämnden har bl.a. ansett att en jämförelselokal som hade 31 procent mindre *butiksyta* (260 respektive 380 kvm) och 41 procent mindre *totalyta* (260 respektive 443 kvm) än prövningslokalen var i grova drag jämförbar med prövningslokalen. Däremot ansåg nämnden att 44 procent mindre *butiksyta* (210 respektive 380 kvm) var för stor skillnad för att en annan lokal skulle anses vara i grova drag jämförbar (ärende nr 1319-98, se nedan).

I ett annat ärende vid Hyresnämnden i Göteborg (ärende nr 1577-98) som också gällde en butiklokal ansågs att skillnad mellan *butiksytorna* om 25 procent inte utgjorde hinder för jämförelseprövning (191

respektive 142 kvm). Skillnaderna mellan dessa butikers *totala ytor* var avsevärt större.

Hyresnämnden i Malmö har ansett att ytskillnad på 36 procent inte utgjorde hinder för en jämförelseprövning (49 respektive 67 kvm, ärende nr 358-99). I ett annat ärende - som gällde restauranglokaler - var bl.a. flera av jämförelselokalerna dubbelt så stora som prövningslokalen (total yta) men ansågs ändå vara i grova drag jämförbara med prövningslokalen (ärende nr 1194-98).

Hyresnämndens i Göteborg yttrande 1999-02-26 i ärende nr 1319-98

<i>Prövningslokal/ jämförelselokal</i>	<i>Total yta (kvm)</i>	<i>Butiksyta m.m. (kvm)</i>
Prövningslokal	443	butiksyta 380, varav uppackningsrum 10 övriga biutrymmen 63
Jämförelselokal 1	267	butiksyta 187 lager i källaren 80
Jämförelselokal 2	350	butiksyta 300 kontor, lager mm 2:a vån 50
Jämförelselokal 3	380	
Jämförelselokal 4	370	butiksyta 370, varav 10 lager lager 2:a vån 25 (ingår ev i butiksytan)
Jämförelselokal 5	397	butiksyta 320, varav 30 används för lastning kontor, kök m.m. 2:a vån 77
Jämförelselokal 6	260	butiksyta 260, varav 15 lager
Jämförelselokal 7	290	butiksyta 210, varav lager 25 lager m.m. i källaren 80
Jämförelselokal 8	500	butiksyta 350 lager, kontor m.m. 2:a vån 150

Hyresnämnden anförde att den var tveksam till jämförbarheten med jämförelselokalerna 1 och 7 då dessa lokaler hade **avsevärt mindre butiksytor** än prövningslokalen. Jämförelselokal 7 hade dessutom sämre affärsläge och en stor andel mindre värdefull yta i avtalet. De övriga lokalerna ansåg nämnden inte var mer avvikande från prövningslokalen än att de kunde anses vara i grova drag likvärdiga.

Utformning och standard

Även lokalers utformning och standard skall beaktas vid bedömningen av om de är i grova drag jämförbara. I allmänhet redovisas hur stor del av en lokals totala yta som utgör butiksyta, lageryta, kontorsyta, personalutrymme etc. När det gäller hotellokalerna kan redovisning avse antal rum, rumsyta, restaurangyta, konferensrum, personalrum, bastu, förråd, tvättrum och övriga ytor.

Det brukar också redovisas om lokalen är belägen på ett eller flera våningsplan och hur dessa förbinds med varandra.

Hur lokalen i övrigt är utformad - längd och djup - redovisas också samt storleken på eventuella skyltfönster. I vissa fall består lokalen av en rätta och ibland är den inredd.

De ärenden som utredningen granskat visar på vissa skillnader ifråga om hur stora avvikelser beträffande utformning och standard som får finnas för att lokaler ändå skall anses vara i grova drag jämförbara. I de ärenden år 1999 där det har företagits jämförelseprövningar har inte obetydliga skillnader i fråga om utformning och standard godtagits. Som framgår av redovisningen ovan har godtagits varierande butiksytor. Av yttrandena framgår att även andra skillnader mellan lokalerna inte har ansetts utesluta jämförbarhet. T.ex. har i Hyresnämndens i Göteborg yttranden (ärende nr 1319-98 och 1577-98) lokal med utrymme på ett våningsplan jämförts med lokaler vars ytor varit fördelade på flera våningsplan. Vidare har en grund lokal jämförts med såväl rektangulär, kvadratisk som svagt u-formad lokal. I ett av Hyresnämndens i Malmö yttrande, som gällde en restauranglokal, godtogs också stora skillnader (ärende nr 1194-98).

I åtskilliga andra yttranden har - jämfört med de nyss nämnda yttrandena från Hyresnämnden i Göteborg och Malmö - förhållandevis små skillnader i utformning ansetts utesluta jämförbarhet.

Kvittning

Enligt förarbetena till hyreslagen (prop. 1987/88:146 s. 46) kan det förhållandet att en lokal är sämre än andra lokaler i något avseende i vissa fall uppvägas av att den är bättre i något annat avseende, s.k. kvittning. Inte i något av de yttranden som utredningen tagit del av har kvittning av olika faktorer lett till att lokaler ansetts vara i grova drag jämförbara.

Antal jämförelsekontrakt

I åtskilliga yttranden anförs att en förutsättning för en jämförelseprövning är att det finns inte allt för få jämförelselokaler.

I ett yttrande av Hyresnämnden i Stockholm (ärende nr 1808-99) anfördes att "de lokaler som möjligen kunde sägas vara i grova drag likvärdiga är å andra sidan så få att de inte kan sägas påvisa någon generell hyresnivå". Denna motivering tyder på att flera lokaler - minst två - kunde vara i grova drag jämförbara med prövningslokalen men att

nämnden ansåg att det behövdes ytterligare några för en jämförelseprövning.

Hyresnämnden i Malmö har däremot i ett fall bestämt hyran efter jämförelse med två lokaler (ärende nr 1808-99).

I de två tidigare nämnda yttrandena från Hyresnämnden i Göteborg ansågs att hyran kunde bestämmas genom en jämförelse med sex respektive fem lokaler (ärende nr 1319-98 och 1577-98).

I några yttranden har det funnits endast en lokal som ansetts vara i grova drag jämförbar. Hyresnämnden i Göteborg anförde i ett sådant fall att "för att ett marknadshyresyttrande skall kunna grundas på en direkt jämförelse med andra lokaler krävs att dessa är så många att de utvisar en hyresnivå. En enda direkt jämförbar lokal kan inte grunda en nivå för direktjämförelse" (ärende nr 574-98). Samma ståndpunkt har intagits av Hyresnämnden i Umeå (ärende nr 186-99).

Ålder på jämförelsekontrakten

I en mycket stor andel av yttrandena har den omständigheten att hyreskontrakten för jämförelselokalerna varit några år gamla, åberopats som skäl för att lokalerna inte kan användas vid en jämförelseprövning. Det har i dessa fall inte angetts huruvida lokalerna i sig varit i grova drag jämförbara med prövningslokalen.

När det sedan gäller hur gamla avtalen för jämförelselokalerna får vara för att representera det gällande marknadshyresläget varierar detta rimligen från tid till tid beroende på hyresutvecklingen; ligger hyrorna på oförändrade nivåer under flera år måste även flera år gamla avtal anses representativa.

Under det år som utredningen granskat - 1999 - har Hyresnämnden i Stockholm i flera ärenden uttalat att stor försiktighet bör iakttas med avtal som är 6-12 månader gamla (se bl.a. ärende nr 1948-99).

Enhetlig hyresnivå eller den mest sannolika hyran

Om det finns lokaler som är i grova drag jämförbara med provningslokalen skall, enligt förarbetena till hyreslagen, hyran bestämmas genom en jämförelse med dem. I förarbetena antyds därvid två sätt för jämförelsen. Om jämförelsematerialet utvisar en "enhetlig hyresnivå" kan hyran bestämmas i enlighet därmed. Uppvisar jämförelsematerialet spridning på hyrorna, måste hyran bestämmas "med utgångspunkt från den hyresnivå i jämförelsematerialet som framstår som *den mest sannolika* vid ett utbud av lokalen på marknaden" (prop. 1987/88:146 s. 46).

I de båda yttrandena från Hyresnämnden i Göteborg som baserats på jämförelseprövning har det inte förelegat någon enhetlig hyresnivå. Hyran har i stället bestämts enligt det andra alternativet. I ett av dessa (ärende nr 1319-98) anfördes att en genomsnittlig hyresnivå ligger i närheten av den hyresnivå hyresgästen angivit (553 000 kr). Med beaktande av den tendens som kan konstateras i hyresutvecklingen finner nämnden att lokalens mest sannolika hyra vid ett utbud på marknaden skulle vara 600 000 kr.

Hyresnämnden i Malmö har gjort jämförelseprövning i två fall. Någon enhetlig hyresnivå har inte heller förelegat i dessa ärenden.

Allmän värdering

Hyran har i de flesta yttranden som avgetts år 1999 bestämts efter en allmän värdering. Hyresnämnderna förefaller - något förenklat - tillämpa två olika metoder vid denna värdering. Den ena metoden består i en värdering av det åberopade jämförelsematerialet och den andra i en allmän skälighetsbedömning.

I de yttranden som grundats på en *värdering av det åberopade jämförelsematerialet* har alltså det åberopade jämförelsematerialet - som bestått av lokaler som inte ansetts vara i grova drag jämförbara med provningslokalen - beaktats. Skillnader mellan jämförelselokalerna och provningslokalen, t.ex. i fråga om storlek och läge, som kan motivera hyresskillnader har beaktats. Vidare har ålder på hyreskontrakten beaktats. Tendenser i hyresutvecklingen har också vägts in (se bl.a. Hyresnämndens i Stockholm yttranden i ärende nr 10690-98, 966-99 och 1927-97, Hyresnämndens i Göteborg yttrande i ärende nr 333-335-99, Hyresnämndens i Västerås yttrande i ärende nr 26-99, Hyresnämndens i Umeå yttrande i ärende nr 255-99 samt Hyresnämndens i Luleå yttranden i ärende nr 206-98, 4-99 och 79-99).

I de yttranden som baserats på en *allmän skälighetsbedömning* förefaller jämförelsematerialet inte ha haft någon avgörande betydelse

för nämndens ställningstagande. Dessa yttranden är också mycket kortfattade och några egentliga skäl finns inte. I åtskilliga yttranden har endast angetts - utöver att åberopade lokaler inte är jämförbara med provningslokalen - att yttrandet har grundats på *dels* hyresnämndens egna iakttagelser vid besiktningen, *dels* nämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten. Det brukar i regel också anges att hyresnämnden beaktat det åberopade jämförelsematerialet som ett bakgrundsmaterial.

Exempelvis anförde Hyresnämnden i Stockholm i ett yttrande (ärende nr 1948-99) att *"jämförelsematerialet inte ger ett tillräckligt underlag för att marknadshyran skall kunna fastställas. --- Nämnden är i stället hänvisad till att göra en mer allmän skälighetsbedömning grundad på iakttagelserna vid besiktningen och sin allmänna kännedom om hyresläget på orten. I sistnämnda hänseende söker nämnden dock viss vägledning i det av parterna åberopade jämförelsematerialet"*. I ett annat ärende (ärende nr 2405-99) anförde hyresnämnden att *"det inte var möjligt att göra någon direktjämförelse för att bedöma skälig marknadshyra. Hyresnämnden är därför hänvisad till en mer allmän skälighetsbedömning som då får grundas på vad nämnden kunnat iakttä vid besiktningen, vad som i övrigt förekommit i ärendet och nämndens allmänna kännedom om hyrorna i Stockholms innerstad"*.

Hyresnämnden i Malmö anförde i ett yttrande som gällde ett hotell (ärende nr 258-98) att då *"nämnden inte själv tillfört ärendet något jämförelsematerial får nämnden efter en mer allmän värdering bestämma marknadshyran för provningslokalen. Denna värdering får grundas på nämndens kännedom om hyresläget generellt i Malmö beträffande detta slag av upplåtelse. Härvid kan de åberopade jämförelseobjekten tjäna till en viss ledning som ett s.k. bakgrundsmaterial"*. Vad hyresnämnden grundade sin kännedom om "hyresläget generellt i Malmö beträffande detta slag av upplåtelse" angavs inte.

Vissa avtalsvillkor

Enligt 12 a § nämndlagen, skall hyresnämnden yttra sig om marknadshyran för lokalen.

Om hyresnämnden finner att den hyra som hyresvärden har begärt inte överstiger lägenhetens marknadshyra, begränsar hyresnämnden sitt yttrande till att ange att fordrad hyra är skälig. Om nämnden däremot finner att den av hyresvärden fordrade hyran överstiger lokalens

marknadshyra, anger nämnden marknadshyran. Marknadshyran anges då till visst bestämt belopp.

I en stor andel av de ärenden som utredningen granskat har hyresvärden yrkat att hyresgästen skall betala *dels* en bestämd hyra, *dels* en rörlig hyra bestående av den fastighetsskatt som kan anses belöpa på lokalen. Vidare begärs i allmänhet att hyresgästen skall betala kostnader för uppvärmning, varmvatten, ström m.m. (kallhyra). Hyresnämnderna brukar i dessa fall utgå från att hyresgästen skall betala de rörliga kostnaderna inklusive fastighetsskatten och bestämma den fasta hyran som hyresgästen därutöver skall betala.

Skulle hyresvärden kräva en indexreglerad hyra, får hyresnämnden ta ställning till dels om hyran skall vara indexreglerad, dels hur stor andel av hyran som skall vara indexreglerad, dels på vilket sätt indexregleringen skall göras (se bl.a Hyresnämndens i Luleå yttrande i ärende nr 4-99).

Det har också förekommit att det framställts yrkande om s.k. omsättningshyra. Det har då yrkats att hyran skall bestämmas till viss andel av omsättningen av den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. I allmänhet kombineras en omsättningshyra med en viss minimi- respektive maximihyra. Hyresnämnden i Stockholm har i flera ärenden ansett sig inte kunna fastställa någon omsättningshyra. Nämnden har motiverat det med att en omsättningshyra är en rörlig hyra. Hyresnämndens bedömning av marknadshyran skall inte vara knuten till den befintliga hyresgästen utan till vad marknaden kan antas betala. Hyresnämnden har i stället bestämt en fast hyra för lokalen (se bl.a. ärende nr 12239-97).

Hyresnämnden i Luleå har i ett fall angett att om hyresvärdens krav på omsättningshyra antas, skall den marknadshyra som nämnden bestämt utgöra minimihyra (ärende nr 4-99)

Hyresnämnderna har i övrigt utgått från de villkor som hyresvärden krävt för att förlänga avtalet. I några fall har det därvid invänts av hyresgästen att vissa av villkoren - bl.a. att hyresgästen skall hålla öppet sena vardagskvällar eller under helger - varit oskäligen. Hyresnämnderna har i dessa fall utgått från de av hyresvärden fordrade villkoren för förlängning och fastställt marknadshyran med beaktande av dem. I några fall har hyresnämnden för övrigt förklarat att den anser att fordrade villkor i sig är skäligen (se Hyresnämndens i Stockholm yttrande i ärende nr 12552-98).

Hyresnämnden i Malmö har i ett ärende (ärende nr 199-98), som gällde hyran för en restauranglokal, uttalat att "en hyrestid om ett år framstår som för kort tid. En så begränsad hyrestid inverkar starkt sänkande på lokalens marknadshyra. I samma riktning verkar kravet på en bankgaranti om 200 000 kr. De nämnda hyresvillkoren leder

dessutom till en ökad osäkerhet vad gäller bedömningen av rätt marknadshyra för prövningslokalen". Ett år senare begärdes ett nytt yttrande för lokalen (ärende nr 145-99). Då hade hyresvärden tagit tillbaka kravet på bankgaranti och gick med på en hyrestid om tre år. Hyresnämnden uttalade då att "en hyrestid om tre år får bedömas som godtagbar. Den längre hyrestiden och det borttagna kravet på säkerhet verkar således höjande på marknadshyran".

Framflyttning av upphörandetidpunkten

Ett yttrande om marknadshyra skall avse hyran vid hyrestidens utgång och anses inte kunna avges efter denna tidpunkt.

Genomgången som utredningen har gjort visar emellertid att de flesta yttranden avges efter den i hyreskontraktet föreskrivna hyrestiden. Parterna brukar nämligen i samband med att det begärs yttrande komma överens om att flytta fram tidpunkten för avtalets upphörande med vanligtvis en eller två månader eller, i vissa fall, tre månader. Samtidigt brukar det bestämmas att yttrandet skall avse hyran vid den ordinarie hyrestidens utgång.

10.1.7 Organisationernas synpunkter beträffande skälig hyra

Under år 1994 tillskrev Sveriges Fastighetsägareförbund Justitiedepartementet och påpekade att systemet med jämförelseprövning inte fungerade tillfredsställande. Enligt förbundet undergrävdes hyresnämndernas auktoritet när de i stor utsträckning förkastade det åberopade jämförelsematerialet och i stället gjorde skälighetsbedömningar vars motiv var svåra att genomskåda.

Svensk Handel tillskrev året efter - 1995 - departementet och framförde snarlik kritik. Svensk Handel menade bl.a. att det var mer eller mindre omöjligt att förutse resultatet av hyresnämndernas skälighetsbedömningar. Enligt Svensk Handel skulle möjligheten för parterna att bedöma marknadshyran efter att de fått del av det åberopade jämförelsematerialet öka om huvudregeln om jämförelseprövning tillämpades, vilket i sin tur skulle leda till större förutsättningar för uppgörelser.

Förevarande utredning har genom enkäter som tillställts organisationerna och hyresnämnderna inhämtat synpunkter angående bestämmelserna om skälig hyra och medlingsförfarandet. Utredningen har även berett Lokalmarknadskommittén - som är ett gemensamt arbets- och förlikningsorgan mellan Sveriges Fastighetsägareförbund, Svensk

Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare - tillfälle att lämna synpunkter på hur kommittén ser på den nuvarande tillämpningen av bestämmelsen om skälig hyra i 57 a § hyreslagen och vilken typ av förslag som utredningen i denna del bör lämna. Lokalmarknads-kommitténs svar har bifogats som en särskild bilaga (bilaga 10).

Sedermera har Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare och Svensk Handel ingett vissa kompletterande skrivelser till utredningen.

Svensk Handel har i en skrivelse (daterad den 17 februari 2000) föreslagit att hyresnämnden i samband med ett yttrande om marknadshyran även skall få befogenhet att yttra sig över huruvida de av hyresvärden i övrigt uppställda villkoren strider mot god sed i hyresförhållande eller eljest är oskäligen mot hyresgästen. Ett sådant yttrande skall enligt Svensk Handel få samma presumtionsverkan som ett yttrande om marknadshyran och skall kunna frångås av domstol endast om det är uppenbart att hyresnämnden gjort en felaktig bedömning.

Vidare har Svensk Handel (skrivelse daterad den 24 mars 2000) påpekat att det händer att hyresnämnderna inte hinner avge yttrande om marknadshyra före hyrestidens utgång. Hyresnämnden begär då att hyresvärden skall medverka till att flytta fram avflyttningsdagen så att yttrande kan lämnas före hyrestidens utgång. Om något yttrande inte har avgetts före hyrestidens utgång, avskriver hyresnämnden ärendet från vidare handläggning och hyresgästen får då inte ett vägledande yttrande, vilket är otillfredsställande. En lagändring bör enligt Svensk Handel därför göras så att hyresnämnden får befogenhet att flytta fram avflyttningsdagen i uppsägningen i avvaktan på nämndens yttrande. Det skall samtidigt införas en bestämmelse om att hyresnämndens yttrande skall avse hyresvillkoren vid den ursprungliga upphörandetidpunkten.

Slutligen har Svensk Handel föreslagit att det skall vara hyresvärden - inte hyresgästen - som vid värdens egen uppsägning skall hänskjuta tvist till hyresnämnd för medling.

10.1.8 Organisationernas och hyresnämndernas synpunkter beträffande ersättningsreglerna

Utredningen har tillfrågat berörda organisationer och hyresnämnder om ersättningsbestämmelserna.

Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare har anfört att principerna för beräkning av rörelseskada bör ses över. Enligt förbunden skall rörelsens marknadsvärde vid tiden för uppsägningen vara avgörande vid fastställandet av skadeståndets storlek. Vid beräk-

ningen av marknadsvärdet skall beaktas vad en klok och seriös köpare vid tiden för uppsägningen var villig att betala för rörelsen.

I övrigt har det inte framförts några särskilda synpunkter beträffande huvudregeln om beräkning av ersättning vid obefogad förlängningsvägran.

Vad sedan gäller bestämmelsen om minimiersättning, varierar uppfattningarna kraftigt. Sveriges Fastighetsägareförbund anser att bestämmelsen om en minimiersättning på en årshyra, dock högst fyra basbelopp, är väl avvägd. Svensk Handel, Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare samt Hyresgästernas Riksförbund, anser däremot att minimiersättningen bör höjas.

Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare anser att minimiersättningen bör höjas till en årshyra eller, i andra hand, en årshyra dock *högst* åtta basbelopp. Svensk Handel menar att minimiersättning bör uppgå till en årshyra, dock *lägst* tio basbelopp. Enligt Hyresgästernas Riksförbund bör minimiersättningen höjas till tre årshyror, dock *högst* tio basbelopp. Vidare anser Hyresgästernas Riksförbund att det bör i vart fall för de svagaste lokalhyresgästerna införas ett direkt besittningsskydd.

Även bland hyresnämnderna råder delade meningar om bestämmelsen om minimiersättning bör ändras. Landets tre största hyresnämnder har i sina svar anfört att det kan finnas skäl att höja minimiersättningen. De har bl.a. pekat på att lokalhyrorna har höjts förhållandevis kraftigt under de senaste åren.

Hyresnämnden i Stockholm har anfört följande. En årshyra i Stockholm överstiger ofta fyra basbelopp. Frågan är därför om inte minimiersättningen borde höjas. Vid vissa hyresavtal där någon förlust egentligen inte kan påvisas eller är svår att påvisa, torde hyresgästen vidare lätt kunna köpas fri med fyra basbelopp. Besittningsskyddet är då inte mycket värt.

Hyresnämnden i Jönköping och Hyresnämnden i Örebro anser inte att det är påkallat att ändra bestämmelsen.

10.2 Överväganden och förslag

10.2.1 Skälig hyra

Utredningens förslag: Den nuvarande bestämmelsen om att en krävd hyra inte anses skälig om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra) behålls. Likaså behålls bestämmelsen om att, när

marknadshyran bestäms, främst hyran för närmast jämförliga lokaler på orten skall beaktas.

Den nuvarande tillämpningen av 57 a § hyreslagen om skälig hyra

Enligt direktiven skall utredningen undersöka hur jämförelseprövningen enligt 57 a § hyreslagen går till. Om undersökningen ger skäl för det, skall utredningen överväga på vad sätt bestämmelsen bör ändras (dir. 1997:97 s. 4 f. och 18).

I 57 a § hyreslagen finns dels en definition av vad som utgör skälig hyra, dels en bestämmelse om hur skälig hyra skall fastställas.

Bestämmelserna i 57 a § hyreslagen tillämpas av hyresnämnden när den avger yttrande enligt 12 a § nämndlagen om marknadshyra. De tillämpas också av domstol vid ersättningstvist med anledning av obefogad förlängningsvägran. Givetvis beaktas bestämmelserna också av hyresnämnden vid medling och av parter vid enskilda förhandlingar om hyresvillkor.

Den kritik som organisationerna på hyresmarknaden framfört har uteslutande tagit sikte på det sätt som hyresnämnderna tillämpar bestämmelserna i samband med avgivande av yttrande om marknadshyra.

Utredningen har gått igenom ett stort antal yttranden som landets hyresnämnder avgett (se avsnitt 10.1.6 och bilaga 9). Vidare har utredningen genom enkäter inhämtat synpunkter från organisationer och hyresnämnder. Lokalkommissionen har också yttrat sig (bilaga 10).

I 57 a § första stycket hyreslagen föreskrivs att en krävd hyra inte anses skälig, om den överstiger den hyra lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vidare anges att när marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde som en hyresgäst har åstadkommit.

Enligt författningskommentaren (prop. 1987/88:146 s. 46) skall i första hand göras en *jämförelse med lokaler som i vart fall i grova drag kan anses motsvara varandra*. Om det saknas i grova drag jämförliga lokaler på orten, får lokalens marknadshyra bestämmas genom en mer *allmän värdering*.

Av intresse är också att det i den allmänna motiveringen (a.a. s. 21 f.) anförs att marknadshyran får, som den definieras i lagtexten, anses synonym med begreppen *mest sannolik hyra* och *marknadshyresvärde i fastighetsekonomisk teori*.

Huvudregeln är alltså att hyran skall bestämmas genom en jämförelse med hyrorna för i grova drag likvärdiga lokaler. Den genomgång som utredningen har gjort visar emellertid att ytterst få yttranden har baserats på jämförelseprövning. T.ex. har inte något av de yttranden som Hyresnämnden i Stockholm avgett år 1999 baserats på jämförelseprövning. Även de yttranden som nämnden avgett dessförinnan har baserats på allmänna värderingar. Hyresnämnden i Göteborg har gjort jämförelseprövning i två av tre ärenden år 1999 och Hyresnämnden i Malmö i två av åtta ärenden. Övriga hyresnämnder har under föregående år avgett ett yttrande som grundats på en jämförelseprövning.

En förutsättning för att det skall kunna göras jämförelseprövning är att det finns lokaler som i vart fall i grova drag kan anses motsvara prövningslokalen. I förarbetena har angetts särskilda kriterier för bedömningen av om lokaler är i grova drag jämförbara. Det anges att det bör röra sig om liknande *typ* av lokal och som exempel anges butik, kontor och industrilokal. Vilken typ av verksamhet som inom sådana ramar bedrivs i lokalerna skall dock inte tillmätas någon betydelse. Vidare anges att lokalernas *läge*, *storlek*, *utformning* och *standard* bör vara i grova drag likvärdiga (prop. 1987/88:146 s. 22 och 46).

När det först gäller *typ* av lokal, åberopas av parterna i allmänhet lokaler som anses vara av samma typ som prövningslokalen.

Den faktor som i de flesta fall medför att det inte anses kunna utföras jämförelseprövning är avvikelser i fråga om *läget*. I förarbetena uttalas för övrigt att lägesfaktorns betydelse, t.ex. för butiker, måste särskilt beaktas.

Hyresnämnden i Stockholm har ansett att läget och framförallt mikroläget har mycket stor betydelse. I de flesta ärenden har nämnden funnit att endast lokaler som ligger på samma gata och dessutom nära varandra har likvärdiga lägen. Hyresnämnden i Stockholm har på grund av lägeskillnader t.o.m. ansett att lokaler som ligger mycket nära varandra i en galleria inte är i grova drag jämförbara. Hyresnämnderna i Göteborg och Malmö har i några ärenden ansett att lokaler som ligger på olika gator kan vara i grova drag jämförbara.

Även skillnader beträffande *storlek*, *utformning* och *standard* har i en hel del ärenden ansetts utesluta jämförelseprövning. Det finns vissa skillnader mellan hyresnämndernas bedömningar av dessa faktorer. T.ex. har Hyresnämnden i Stockholm ansett att skillnader beträffande total ytstorlek på 14 procent utesluter jämförelse, medan Hyresnämnden i Göteborg och Hyresnämnden i Malmö godtagit betydligt större avvikelser. Hyresnämnden i Stockholm har också uppställt mycket höga krav på likhet beträffande planlösning. Hyresnämnden i Göteborg och Hyresnämnden i Malmö har däremot i några ärenden ansett att lokaler

med utrymmen på olika antal våningsplan och lokaler med olika utformning i övrigt kan jämföras med varandra.

Vidare kan konstateras att det i många yttranden har anförts att åberopade lokaler inte är "direkt jämförbara" med prövningslokalen eller att de inte kan beaktas vid en "direktjämförelse". Varken i hyreslagen eller i dess förarbeten föreskrivs dock att lokalerna skall vara "direkt jämförbara" utan endast att de bör vara "i grova drag jämförliga".

Slutligen kan nämnas att hyresnämnderna ofta åberopar åldern på hyreskontrakten för jämförelselokalerna som ett skäl till att lokalerna inte kan beaktas vid en jämförelse.

Utredningen kan givetvis inte ange hur stora skillnader beträffande läge, storlek, utformning och standard som får finnas mellan två lokaler för att de ändå skall anses vara i grova drag likvärdiga. I förarbetena till bestämmelserna (prop. 1987/88:146 s. 46) anförts att huvudregeln är att jämförelse skall göras med i grova drag jämförliga lokaler. Det finns sällan två lokaler med identiska lägen och som dessutom är lika stora och har samma utformning. För att huvudregeln om jämförelseprövning inte skall vara en chimär måste sålunda vissa skillnader accepteras. Om t.ex. en ytskillnad på tio procent skulle utesluta jämförelseprövning, skulle i princip aldrig en jämförelseprövning kunna göras. Detta gäller i synnerhet eftersom det bör finnas i vart fall några lokaler som anses vara jämförliga med prövningslokalen.

Det förhåller sig visserligen så att kvadratmeterhyran kan variera beroende på lokalens totala storlek. Skillnaderna torde emellertid vid mindre ytskillnader inte vara påtaglig och genom en jämförelse med flera lokaler kan ett någorlunda rättvisande resultat erhållas. Vidare kan hyran variera beroende på lokalens utformning och standard. Hyresnämnden kan emellertid ta hänsyn till skillnaderna när den fastställer hyran. I förarbetena (prop. 1987/88:146 s. 46) anförts nämligen att lokalens marknadshyra får *"med beaktande av den tendens som kan konstateras i hyresutvecklingen, bestämmas med utgångspunkt från den hyresnivå i jämförelsematerialet som framstår som den mest sannolika vid ett utbud av lokalen på marknaden. Därvid bör rimlig hänsyn tas till de skillnader som kan konstateras hos lokalerna i jämförelsematerialet. Vidare bör beaktas att gamla hyresavtal som inte nyligen förlängts kan ha träffats i en helt annan marknadssituation än den som gäller vid jämförelsetidpunkten. Den föreslagna metoden för bestämmandet av en lokals marknadshyra har likheter med den ortprismetod som använts för bestämmandet av en fastighets marknadsvärde vid expropriation"*. Hyresnämnden kan alltså beakta att prövningslokalen är t.ex. något mindre än jämförelselokalerna eller har en högre standard

och bestämma en något högre kvadratmeterhyra än vad jämförelsematerialet utvisar.

Utredningen anser alltså att hyresnämnderna i en del ärenden har uppställt högre krav på likvärdighet mellan lokalerna än som avsetts. Vidare skall inte åldern på hyreskontrakten för jämförelselokalerna medföra att lokalerna inte anses vara i grova drag likvärdiga.

Hyran har i de flesta yttranden fastställts genom en allmän värdering eller allmän skälighetsbedömning. Åtskilliga av dessa yttranden saknar egentlig motivering. I allmänhet anförs att hyresnämnden beaktat sina iakttagelser vid besiktningen och sin allmänna kännedom om hyresläget i orten samt att det återopade jämförelsematerialet beaktats som ett bakgrundsmaterial. Någon analys av jämförelsematerialet finns inte.

I regel förlänger parterna sina hyresförhållanden på de villkor som hyresnämnden funnit vara skäliga. Det tyder på att yttrandena har, trots den kritik som framförts, en god acceptans på marknaden. Givetvis kan presumtionsregeln i hyreslagen - som gör att det är mycket svårt för en part att få ersättning respektive undgå ersättningsskyldighet om han anser att yttrandet är felaktigt - ha betydelse i detta avseende. Någon kritik bestående i att yttrandena rent generellt skulle ligga över eller under gällande hyresnivåer har inte framförts.

Marknadshyran skall även fortsättningsvis bestämmas genom en jämförelse med hyrorna för närmast jämförliga lokaler på orten

Utredningen har mot bakgrund av de iakttagelser som gjorts vid genomgången av yttrandena övervägt om bestämmelserna om skälig hyra bör ändras.

När det först gäller bestämmelsen om att marknadshyra utgör norm vid bestämning av skälig hyra, saknas anledning att föreslå ändring. Samma sak gäller bestämmelsen om det sätt på vilket hyran skall bestämmas (dvs. genom en jämförelse med hyrorna för närmast jämförliga lokaler på orten). Som framgår av Lokalmarknadskommitténs yttrande (bilaga 10) anser kommittén - i vilken Sveriges Fastighetsägareförbund, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare ingår - att marknadshyran även fortsättningsvis skall bestämmas genom en jämförelse med hyrorna för andra lokaler och att parterna skall sörja för utredningen.

Det som kan övervägas är att i lagtext och lagförarbeten närmare beskriva hur jämförelsen med andra lokaler skall utföras. Det skulle exempelvis kunna uppställas särskilda hjälpregler för hur stora ytskillnader eller skillnader i andra avseenden som får finnas mellan prövningslokalen och de lokaler som det görs jämförelser med.

En precisering av nu antytt slag blir med nödvändighet mycket komplicerad. Den kan också leda till mindre önskvärda resultat i vissa fall. I praktiken torde det nämligen vara mycket svårt att konkretisera hur stora skillnader i fråga om läge, utformning och standard som kan tålas. Egentligen är det endast skillnader i fråga om lokalers storlek som skulle kunna regleras - t.ex. genom en hjälpregel om att lokaler är i grova drag jämförbara om deras totala ytor inte skiljer sig åt med mer än 40 procent. I praktiken skulle även en sådan hjälpregel kunna slå fel. Hur stora ytskillnader som kan accepteras beror nämligen på vad det är för typ av lokal samt lokalens storlek och övriga utformning. En större procentuell ytskillnad bör nog tolereras för lager och industrilokaler än för butiker. Desto större en lokal är, desto större ytskillnader bör också godtas. För en butik om 50 kvadratmeter skulle kanske en ytskillnad på 40 procent ligga i överkant medan för en lagerlokal om 5 000 kvadratmeter, en ytskillnad om 100 procent utan vidare skulle kunna accepteras.

En jämförelse kan också göras med reglerna i expropriationslagen (1972:719). I expropriationslagen anges (4 kap. 1 §) att löseskilling skall betalas med belopp som motsvarar fastighetens "marknadsvärde". Någon reglering av hur marknadsvärdet skall bestämmas finns inte. I stället utvecklas i förarbetena olika metoder för beräkning av marknadsvärdet.

Utredningen har mot bakgrund av det anförda funnit att det inte är lämpligt att närmare lagstifta om hur prövningen skall gå till. För att de nuvarande bestämmelserna i större utsträckning skall kunna tillämpas på det sätt som var avsett, vill utredningen peka på några andra saker.

Först och främst bör parter ta fram ett relevant jämförelsematerial. I en del ärenden som utredningen granskat har det åberopats sådant jämförelsematerial som uppenbarligen inte kunnat ligga till grund för en jämförelseprövning. Ett sätt för en part att få fram ett relevant jämförelseunderlag kan vara att anlita en sakkunnig värderingsman, vars skriftliga utlåtande om marknadshyran kan åberopas av parten. Parten kan dessutom begära att inför hyresnämnden få hålla muntligt förhör med värderingsmannen. Givetvis måste underlaget som värderingsmannen stödjer sitt utlåtande på, dvs. ett antal jämförelseobjekt, redovisas på samma sätt som ett vanligt jämförelsematerial, så att nämnden kan göra en egen bedömning av materialet.

Om hyresnämnderna oftare skulle utföra jämförelseprövningar och närmare redovisa hur det åberopade jämförelsematerialet värderas, skulle detta rimligen leda till att parterna blir mer benägna att åberopa ett så relevant jämförelsematerial som möjligt eftersom de då bättre kunde se sambandet mellan jämförelsematerialet och beslutet.

Hyresnämndernas handläggning av yttrandena skulle också kunna förändras. I en del ärenden som utredningen granskat, har det i praktiken varit omöjligt att utföra någon egentlig jämförelse på grund av att det saknats relevanta uppgifter om de åberopade jämförelselokalerna. Enligt 16 f § hyreslagen skall hyresnämnden verka för att utredningen får den inriktning och omfattning som är lämplig. Hyresnämnderna skulle enligt utredningens mening i större utsträckning än som för närvarande sker kunna göra parterna uppmärksamma på vad det är för uppgifter om jämförelselokalerna som bör redovisas. Detta skulle kunna ske genom att nämnderna upprättar särskilda formulär som tillställs parterna. Formulären skulle kunna innehålla begäran om uppgifter om total ytstorlek, butiksyta, lageryta, kontorsyta, tidpunkt för tecknande av hyreskontrakt m.m. Med ett mer komplett underlag förbättras förutsättningar för att göra jämförelseprövning.

När det sedan gäller bedömningen av det åberopade materialet framgår av redogörelsen ovan att utredningen anser att hyresnämnderna i en del ärenden har uppställt högre krav på likvärdighet mellan provningslokalen och jämförelselokalerna än som är avsett. Likaså har åldern på hyreskontrakten för jämförelselokalerna åberopats för att lokalerna inte skall beaktas vid en jämförelseprövning, vilket inte heller stämmer överens med förarbetena. Utredningen anser alltså att hyresnämnderna bör - rent generellt - sänka kraven på likvärdighet vid bedömningen om lokaler är i grova drag jämförbara med varandra.

Sedan hyresnämnden tagit ställning till vilka lokaler som är i grova drag likvärdiga med provningslokalen, måste nämnden räkna om alla årshyror till kvadratmetershyror. Hyrorna för jämförelselokalerna måste sedan - vilket framgår, som nämnts, av förarbetena till hyreslagen - normaliseras med avseende på värme, vatten, underhåll, bevakning m.m. Även skillnader i fråga om läge, storlek, utformning och standard bör korrigeras. Skillnader som kan hänföras till den tidpunkt vid vilken värderingen avser och tidpunkten för hyreskontraktens tecknande bör också korrigeras.

Det kan också finnas anledning att uppmärksamma upplåtelseändamålet. T.ex. skall en butik, oavsett vad det säljs för varor i den, jämföras med andra butiker. Tillåter hyresavtalet för butiken ett begränsat upplåtelseändamål - t.ex. viss typ av detaljhandel - kan hyran mot bakgrund härav behöva korrigeras vid en jämförelse med en butiklokal vars hyresavtal medger ett bredare upplåtelseändamål - t.ex. detaljhandel.

Materiella skillnader mellan lokalerna kan korrigeras på olika sätt. T.ex. kan en lägre standard hos en jämförelselokal jämfört med provningslokalens standard korrigeras på så sätt att jämförelselokalen åsätts en något högre hyra per kvadratmeter än vad den egentligen har

(I Mest sannolik hyra för lokaler - Principer och metoder, 2 uppl., 1991 s. 70-74 av Håkan Bejrums och Stellan Lundströms, upptas några exempel på hur korrigeringar för varierande kontraktsinnehåll, standard och funktionalitet samt tidskorrigering kan utföras).

Hyror som inte kan anses representativa för marknadshyresläget på grund av speciella relationer mellan hyresvärden och hyresgästen eller på grund av kortsiktig och spekulativ verksamhet bör bortses från.

Vidare bör det uppmärksammas att en jämförelseprövning nödvändigtvis inte behöver avse kvadratmetershyran på lokalernas totala ytor. I stället kan biyor - t.ex. lager, kontor och personalrum hos butikslokaler - åsättas en fast hyra per kvadratmeter och jämförelse i stället ske med utgångspunkt i de omräknade kvadratmetershyrorna för försäljningsytorna. Den genomgång som utredningen har gjort visar för övrigt att parterna i en del ärenden varit ense om hyrorna för biytorna.

Sedan korrigeringar i jämförelsematerialet vidtagits, kan det framtagna jämförelsematerialet användas för att bestämma marknadsvärdet för prövningslokalen. Någon form av statistisk bearbetning måste då göras. Tre olika värden kan därvid tänkas motsvara den mest sannolika hyran, nämligen medelvärdet (genomsnittsvärdet), medianvärdet (det mittersta värdet) eller det så kallade typvärdet (det vanligaste värdet). I första hand torde ha avsetts att hyran skall bestämmas i enlighet med genomsnittsvärdet eller medianvärdet.

Med hänsyn till de korrigeringar i jämförelsematerialet som nu redogjorts för torde ett någorlunda rättvist resultat kunna erhållas även med några få jämförelseobjekt. På mindre orter och för lokaler av mer speciell karaktär, finns det för övrigt inte alltid så många jämförelseobjekt att tillgå.

När det sedan gäller de yttranden som grundas på allmänna värderingar, är det mycket viktigt att också dessa baseras på jämförelsematerialet och den övriga utredningen som parterna åberopar. Det är också angeläget att hyresnämnderna motiverar de allmänna värderingarna så att det tydligt framgår hur jämförelsematerialet beaktas och att hyresnämnden inte bara hänvisar till sin allmänna kännedom om hyresförhållandena på orten. Om hyresnämnden närmare beskriver hur jämförelsematerialet beaktas, kan det underlätta framtida hyresförhandlingar mellan parterna och hyresförhandlingar som gäller andra lokaler.

En viss osäkerhet råder om vad det är för utredning som hyresnämnderna väger in när de fastställer hyra genom en allmän värdering eller en skälighetsbedömning. I åtskilliga yttranden anförs, som nämnts, att hyresnämnden beaktar sin "allmänna kännedom om hyresförhållandena på orten". Ett yttrande skall enligt förarbetena till

hyreslagen (a.a. s. 46) i princip grundas på den utredning som parterna lägger fram.

Hyresnämnderna består av ett hyresråd och två s.k. intresseledamöter när de avger ett yttrande. Såväl hyresrådet som intresseledamöterna har givetvis gedigna kunskaper om hyresförhållanden. Flera organisationer som utredningen har tillfrågat anser emellertid att nämnderna även borde anlita fastighetsekonomisk expert (se 5 § andra stycket nämndlagen). Utredningen delar organisationernas uppfattning att förhållandena i vissa ärenden måste anses vara så komplicerade att nämnden skulle ha nytta av en sådan expertis eller någon form av sakkunnigbevisning.

Slutligen har utredningens genomgång och de synpunkter som utredningen fått visat att en stor andel yttranden tillkommer under tidspress. Det kan t.ex. leda till att inte erforderliga uppgifter om lokalerna redovisas. Utredningen anser att såväl parter som hyresnämnder har behov av längre tid för förberedelser inför ett yttrande och föreslår därför en särskild regel som skall skapa något bättre förutsättningar för handläggningen (se avsnitt 10.2.4). Redan nu vill utredningen dock framhålla att om parterna får mer tid på sig att ta fram jämförelsematerial och hyresnämnden får mer tid för att handlägga ärendet, torde detta leda till att kvalitén på yttrandena höjs.

10.2.2 Yttrande skall grundas på den utredning som parterna åberopar

Utredningens förslag: Ett yttrande skall grundas på utredningen i ärendet.

Den genomgång som utredningen har gjort visar att hyresnämnderna förhållandevis ofta hänvisar till "sin allmänna kännedom om hyresläget på orten". Framförallt gäller det i de fall yttrandena baseras på skälighetsbedömningar. Hyresnämnderna brukar - sedan de kommit fram till att åberopade lokaler inte är i grova drag jämförbara med provningslokalen - förklara att hyran i stället får fastställas genom en allmän värdering eller skälighetsbedömning och att hyresnämnden därvid beaktar sina iakttagelser från besiktningen och sin "allmänna kännedom om hyresförhållandena på orten" eller sin "allmänna kännedom om hyrorna på orten".

Myndigheter avger i olika sammanhang yttranden av olika slag. Ett yttrande kan baseras på olika underlag. Många gånger grundas ett yttrande på den erfarenhet och kunskap som myndigheten har förvärvat

genom de ärenden som myndigheten handlagt. I en del fall skall ett yttrande baseras på en viss specifik utredning, t.ex. handlingarna i ett visst ärende.

I förarbetena till bestämmelserna om yttrande om marknadshyra (prop. 1987/88:146 s. 46) anförs att *"bedömningen av marknadshyran skall i princip grunda sig på den utredning som parterna lägger fram. Skulle hyresnämnden finna att den av parterna åberopade utredningen är bristfällig eller uppenbart missvisande, bör nämnden dock vara oförhindrad att själv tillföra ärendet erforderligt jämförelsematerial som den fått kännedom om, exempelvis i samband med tidigare medlingar. Parterna måste dock få del av materialet och beredas tillfälle att yttra sig över det."*

Det är sålunda tydligt att ett marknadshyresyttrande i första hand skall grundas på den utredning som parterna åberopar.

Hyresnämnden får när den bestämmer marknadshyran givetvis ta hänsyn till omständigheter som är allmänt veterliga och allmänna erfarenhetssatser, även om de inte har nämnts vid förhandlingen eller i någon skriftlig inlägga. Vad som är allmänt veterligt är beroende av tid och rum. I Stockholm kan det faktum att en viss gata är livligt frekventerad vara allmänt veterligt. Enligt utredningens mening måste hyresnämnden därutöver få beakta sin ingående kännedom om hyresförhållanden när den värderar åberopad utredning. Det kan t.ex. gälla hur en grund lokal skall värderas vid en jämförelse med en djup lokal eller hur en mindre lokal skall värderas vid en jämförelse med en något större lokal. Däremot får hyresnämnden tillföra ärendet jämförelsematerial - t.ex. uppgifter om hyror för lokaler som ligger nära provningslokalen eller nära de åberopade jämförelselokalerna - endast om den finner att den av parterna åberopade utredningen är bristfällig eller uppenbart missvisande. Ytterligare en förutsättning för att nämnden skall få grunda sitt yttrande på material som nämnden själv tillfört ärendet är att parterna har fått del av materialet och beretts tillfälle att yttra sig över det (se Ekelöf och Boman, Rättegång Första häftet, 7 uppl., 1990 s. 102-128 och Rättegång Fjärde häftet, 6 uppl., 1992 s. 39-42 och 225-229, Fitger, Rättegångsbalken I 17:5-8 och Rättegångsbalken II 35:51-53 och Edelstam, Sakkunnigbeviset s. 154-160).

Om hyresnämnden skulle beakta utredning som inte har åberopats av parterna och som parterna inte heller beretts tillfälle att yttra sig över, undergrävs processens dispositiva karaktär. Parternas förutsättningar att förutse vilken hyra som kommer att fastställas minskar. Även en misstanke om att annan utredning vägs in än den som åberopas, kan leda till att parternas benägenhet att träffa frivilliga uppgörelser minskar. En stor vikt måste också tillmätas det förhållandet att i en efterföljande

ersättningstvist får endast utredning som har lagts fram under medlingen åberopas (57 a § tredje stycket hyreslagen) och att ett yttrande har presumtionsverkan i en sådan tvist.

För att det inte skall råda någon osäkerhet om vilken utredning ett yttrande grundas på, föreslår utredningen att det införs en särskild regel om att ett yttrande skall grundas på utredningen i ärendet. Detta gäller även i de fall hyran fastställs efter en skälighetsbedömning. Nämnden skall givetvis även fortsättningsvis vara oförhindrad att själv tillföra ärendet jämförelsematerial om den anser att den av parterna åberopade utredningen är bristfällig eller uppenbart missvisande. Parterna måste emellertid få del av materialet och beredas tillfälle att yttra sig över det. Av nämndens akt måste också framgå vad det är för material som har förts in (jfr RBD 78:8 och 83:22).

10.2.3 Yttrande skall kunna avges angående frågan om annat hyresvillkor än hyran är förenligt med god sed i hyresförhållanden eller eljest är skäligt

Utredningens förslag: Hyresnämnden skall, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om annat hyresvillkor än hyran är skäligt och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Enligt 12 a § nämndlagen kan hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för en lokal. Av förarbetena till bestämmelsen (prop. 1978/79 s. 10 f., 17 f. och 28 f.) framgår att nämnden kan yttra sig om dels hyrans storlek, dels till hyran knuten indexklausul.

I några ärenden som utredningen tagit del av har det yrkats omsättningshyra, dvs. en hyra som står i viss relation till omsättningen av den verksamhet som bedrivs i lokalen. Hyresnämnden har då ansett att den inte kan ta ställning till en sådan hyra utan bortsett från kravet på omsättningshyra och i stället fastställt en fast årshyra.

Hyresnämnden har i övrigt utgått från de villkor som hyresvärden krävt för förlängning.

Svensk Handel har i en skrivelse till utredningen påpekat att det har blivit alltmer vanligt att hyresvärden för in villkor i sina hyresavtal som avviker från dels tvingande regler i hyreslagen, dels de lokalhyresavtal som Sveriges Fastighetsägareförbund i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare har utarbetat. Svensk Handel har därför föreslagit att hyresnämnden skall kunna yttra sig över

om även andra villkor än hyran är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden (jfr 57 § första stycket 5 hyreslagen).

Utredningen har vid genomgång av yttranden uppmärksammat några fall där hyresvärden krävt villkor för förlängning som hyresgästen ansett har varit oskäliga och har stridit mot god sed i hyresförhållanden. Bl.a. har det gällt att hyresgästen skall hålla sin butik öppen under sena vardagskvällar och under helgdagar. Det har enligt uppgift också förekommit att hyresvärd krävt att hyresgästen skall bedriva en ny typ av verksamhet i lokalen.

Utredningen anser att det är angeläget att en hyresgäst har ett så komplett beslutsunderlag som möjligt inför ett ställningstagande till om han skall gå med på en förlängning av ett hyresavtal. Det är till nackdel för hyresgästen att frågan om villkors skälighet skall kunna prövas först flera år senare i en ersättningsprocess i domstol. Det är även till gagn för en hyresvärd att få besked om huruvida ett villkor är skäligt. Om hyresgästen inte accepterar en förhyrning på det uppställda villkoret och villkoret bedöms som skäligt, kan hyresvärden hyra ut lokalen till en ny hyresgäst utan att löpa någon risk att behöva betala ersättning till den förre hyresgästen. Det framstår också som närmast stötande att hyresnämnden avger yttrande om hyran beträffande hyresavtal som enligt hyresnämndens uppfattning innehåller oskäliga eller olagliga villkor.

Särskilt under de senaste åren med mycket kraftiga hyreshöjningar i de större städerna har det enligt uppgift från Hyresnämnden i Stockholm blivit allt vanligare att hyresvärdar uppställer villkor som kan uppfattas som närmast oskäliga. För att motverka denna utveckling och för att ge hyresgäster och hyresvärdar ett bättre beslutsunderlag, föreslår utredningen att hyresnämnden skall kunna yttra sig om huruvida även andra hyresvillkor än själva hyran som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden. Ett sådant yttrande skall, precis som ett yttrande om hyran, ha presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist.

Om det begärs yttrande om såväl ett visst hyresvillkors skälighet, som hyran, får hyresnämnden först ta ställning till om villkoret är skäligt och sedan fastställa hyran. Finner nämnden att villkoret är skäligt, skall nämnden utgå från villkoret när den bedömer hyran. Skulle villkoret däremot inte anses vara skäligt eller förenligt med god sed i hyresförhållanden, skall nämnden bortse från villkoret när den bestämmer hyran.

10.2.4 Hyresnämnden skall kunna besluta om att förlänga hyrestiden om det begärs ett yttrande

Utredningens förslag: Begärs yttrande enligt 12 a § nämndlagen, får hyresnämnden på ansökan av någon av parterna, besluta om skälig förlängning av hyrestiden, dock högst med tre månader från den avtalade hyrestidens utgång.

Beslutas om förlängning av hyrestiden, kan hyresnämnden avge yttrandet även under den förlängda hyrestiden.

Hyresnämnden skall senast i samband med att medlingsärendet avskrivs, fastställa skäliga hyresvillkor för den tid som beslutet om förlängning avser.

Den genomgång av yttranden enligt 12 a § nämndlagen som utredningen har gjort visar att en mycket stor andel av yttrandena avgetts efter den i respektive hyresavtal angivna hyrestiden. Det får i sig anses vara tämligen naturligt. I de flesta fall utgår parterna säkerligen från att de skall komma överens om en förlängning av hyresförhållandet. Först när det återstår någon vecka av hyrestiden inser de att de står för långt ifrån varandra för att nå en uppgörelse. Parterna begär då ett yttrande om marknadshyran, i regel i hopp om att de skall kunna enas om en förlängning på de villkor som följer av yttrandet.

Ett yttrande om marknadshyran skall avse skälig hyra vid hyrestidens utgång. Det är även av denna anledning naturligt att många yttranden avges i nära anslutning till eller efter hyrestidens utgång. Då de flesta hyresavtal sägs upp till upphörande per den 1 oktober, är tillgången på jämförelsematerial som belyser hyran dessutom väsentligt större under hösten än tidigare under året.

Ett yttrande anses inte kunna avges efter hyrestidens utgång (jfr Svea hovrätts dom 1994-06-24, DT 64). Har hyrestiden löpt ut, skall medlingsärendet som yttrandet handläggs i skrivas av. En förutsättning för att hyresnämnden skall kunna avge ett yttrande som har begärts kort före hyrestidens utgång, är därför att parterna frivilligt går med på att flytta fram tidpunkten för hyresförhållandets upphörande.

Begärs ett yttrande nära hyrestidens utgång, brukar hyresnämnden kontakta parterna och uppmana dem att flytta fram tidpunkten för hyresavtalets upphörande med en eller två månader. De flesta parter går med på det. Svensk Handel rekommenderar sina medlemsföretag att i den aktuella situationen teckna ett särskilt avtal med hyresvärden som kan ha följande innehåll.

Överenskommelse

Mellan hyresvärden och hyresgästen har denna dag träffats följande överenskommelse.

1. Mellan parterna gällande hyresavtal, som är uppsagt för ändrade hyresvillkor per den 31 december 1999, förlängs till och med den 31 mars 2000.
2. Av hyresvärden verkställd uppsägning för villkorsändring skall i stället avse avtalets upphörande för villkorsändring till och med den 31 mars 2000.
3. Medlingsansökan med anledning av gjord uppsägning skall avse den framflyttade uppsägningsdagen.
4. Om parterna träffar överenskommelse om förlängning av hyresavtalet skall de nya villkoren gälla från och med den 1 januari 2000.
5. Om överenskommelse om vidare förlängning av hyresavtalet ej träffas skall hyran för tiden 1 januari 2000 - 31 mars 2000 utgöras av den hyra som hyresnämnden anger i sitt yttrande över marknadshyra, dock lägst nu utgående hyra.

Ett yttrande om marknadshyra kommer med den återgivna överenskommelsen att avse marknadshyran vid den ursprungligen avtalade hyrestidens utgång (dvs. den 31 december 1999).

Svensk Handel har anfört att det är otillfredsställande såväl från hyresvärdens som hyresgästens synvinkel att motpartens agerande i närheten av avflyttningstidpunkten kan medföra att hyresnämnden inte kan avge ett yttrande om marknadshyran. Det måste också från rättssäkerhetssynpunkt anses otillfredsställande att en hyresgästs möjlighet att utnyttja sin rätt enligt en skyddslagstiftning är beroende av en förvaltningsmyndighets möjlighet att inom rimlig tid handlägga frågan. Svensk Handel förordar att hyresnämnden får befogenhet att flytta fram avflyttningsdagen i uppsägningen i avvaktan på hyresnämndens yttrande.

Utredningen delar Svensk Handels uppfattning att det är otillfredsställande att en hyresnämnd kan helt sakna praktisk möjlighet att avge ett yttrande som, i enlighet med bestämmelserna i hyreslagen och nämndlagen, har begärts kort före hyrestidens utgång. Det är givetvis också otillfredsställande att en part, genom att motsätta sig att gå med på att flytta fram tidpunkten för hyresavtalets upphörande, ensidigt kan förhindra att ett yttrande kan avges eller att ett yttrande inte

kan avges på grund av hög arbetsbelastning hos hyresnämnd eller sjukdom hos personal vid hyresnämnd eller hos en part.

Den genomgång som utredningen tidigare har gjort (avsnitt 10.1.6) visar att åtskilliga yttranden avgetts under mycket stor tidspress. Parterna har haft endast kort tid på sig för att söka få fram ett jämförelsematerial. Hyresnämnden måste hålla sammanträde, besiktiga lokalerna och avfatta beslut. Tidspressen medför att kvalitén på yttrandena kan bli eftersatt.

Utredningen anser mot bakgrund av det anförda att det finns behov av något längre tid för handläggningen av ett yttrande.

Ett alternativ kan vara att införa en bestämmelse om att ett yttrande måste begäras senast viss tid före hyrestidens utgång, förslagsvis två månader. En sådan bestämmelse skulle sätta press på parterna att tidigare under hyrestiden än som för närvarande sker förhandla med varandra för att nå en överenskommelse. Den skulle också leda till att de flesta yttranden skulle hinna avges före hyrestidens utgång. En part som underlåtit att begära yttrande under den aktuella tiden, kommer dock att gå miste om möjligheten att få ett vägledande yttrande. Det finns också en risk för att parter kommer regelmässigt att begära yttrande om de inte har kommit överens om en förlängning vid den aktuella tidpunkten och att det sålunda kommer att begäras betydligt fler yttranden jämfört med det nuvarande antalet. Det leder i sin tur till inte önskvärda arbetsökningar för parter och hyresnämnder. Detta alternativ bör därför inte genomföras.

Ett annat alternativ kan vara att införa en möjlighet att avge ett yttrande efter hyrestidens utgång. Om hyresgästen har flyttat från lokalen, kan hyresnämnden avge ett yttrande som kan återopas i en ersättningsprocess. Detta alternativ innebär dock att det alltså kommer att finnas risk för att en part inte har tillgång till ett yttrande vid ett ställningstagande till om hyresförhållandet skall förlängas. Har parterna bestämt att hyresförhållandet skall förlängas, kommer möjligheten att få ett yttrande att sakna all praktiskt betydelse. Dessutom kommer då bestämmelsen i 21 a § nämndlagen om att parterna skall beredas tillfälle att inom en viss tid anmäla till hyresnämnden om de antar den hyra som nämnden har angett i sitt yttrande, att bli betydelselös. Utredningen anser att inte heller detta alternativ bör genomföras.

Enligt utredningens mening bör utgångspunkten alltså vara att ett yttrande skall avges under gällande hyrestid och att det skall vara vägledande för parternas ställningstagande till om hyresförhållandet skall förlängas eller inte. Eftersom det inte är lämpligt att kräva att parterna skall begära yttrande senast viss tid före hyrestidens utgång, förordar utredningen att det i stället införs - om parterna inte frivilligt kan enas

om att förlänga hyrestiden - en möjlighet för hyresnämnden att besluta om en sådan förlängning. Detta skulle leda till att de inte acceptabla bristerna som finns med den nuvarande ordningen undanröjs.

Har ett avtal sagts upp till upphörande, upphör avtalet vid hyrestidens utgång. Någon möjlighet för hyresnämnden att besluta om förlängning finns då inte (såvida inte hyresvärden enligt 57 a § första stycket 2 eller 3 hyreslagen anvisat en ersättningslokal och det har begärts yttrande om huruvida denna är godtagbar). Har avtalet i stället sagts upp för villkorsändring, bör hyresnämnden enligt utredningens förslag kunna besluta om en mycket kort förlängning av hyrestiden eller med förslagsvis högst tre månader.

Utredningen anser inte att detta förslag strider mot principerna om indirekt besittningsskydd. En part har dessutom inte någon ovillkorlig rätt att vid den avtalade hyrestidens utgång förfoga över eller avträda lokalen. Såväl hyresvärd som hyresgäst kan nämligen i samband med att hyresförhållandet skall upphöra, ansöka om uppskov med avflyttning (59 § hyreslagen) och sådant uppskov kan beviljas två år. Förslaget ligger i stället väl i linje med önskvärda rättssäkerhetssträvanden; parts möjlighet att få ett yttrande skall inte vara beroende av hyresnämndens tillfälliga arbetsbelastning eller motpartens inställning.

Skulle hyresnämnden besluta om förlängning av hyrestiden, skall ett yttrande om marknadshyran avse hyran vid den avtalade hyrestidens utgång. Som grund för prövningen i en ersättningsprocess bör läggas marknadshyran vid den avtalade hyrestidens utgång och den ståndpunkt som hyresvärden slutligen intagit vid förhandlingarna inför hyresnämnden (jfr 21 a § nämndlagen).

Om hyresnämnden beslutar om en förlängning av hyrestiden, uppstår frågan om hyresvillkoren under den tid som hyresförhållandet förlängs. Utredningen anser inte att det är lämpligt att de ursprungliga villkoren skall med automatik gälla under denna tid. Det skulle t.ex. kunna leda till att part regelmässigt kommer att begära yttrande om det gällande hyresavtalet i förhållande till det rådande marknadshyresläget är förmånligt för honom eller henne. I stället anser utredningen att hyresnämnden bör fastställa skäliga villkor för den tid under vilken förlängning har medgetts. Villkoren behöver nödvändigtvis inte fastställas i samband med beslutet om förlängning utan kan fastställas även efter det att nämnden har avgett yttrandet. Skulle parterna enas om en fortsatt förhyrning, skall de överenskomna villkoren fastställas. Förslaget överensstämmer även i detta avseende med nu gällande praxis.

Utredningen gör bedömningen att det förslag som nu har skisserats inte kommer att leda till att det begärs fler yttranden jämfört med det nuvarande antalet. En begäran om yttrande leder med automatik till att parterna måste söka fram ett relevant jämförelsematerial och det är i sig

både tidskrävande och kostsamt. Under den tid som beslutet om förlängning av hyrestiden avser skall, som nämnts, inte de gamla hyresvillkoren gälla utan hyresnämnden skall i stället - med hänsyn till det då rådande marknadshyresläget - fastställa skäligena hyresvillkor. En part kan sålunda inte uppnå förmånligare hyresvillkor av att begära en förlängning av hyrestiden.

Rätten till förlängning av hyrestiden kan inte vara ovillkorlig. Skulle en part utnyttja systemet på ett otillbörligt sätt, t.ex. genom att inte inställa sig vid medlingssammanträde och sedan begära ett yttrande när det endast återstår kort tid av hyrestiden, kan det finnas anledning att inte medge någon förlängning. I sådant fall kommer något yttrande inte att avges.

Ett beslut om förlängning av hyrestiden bör, liksom ett beslut om hyresvillkoren under förlängningstiden, inte få överklagas. Ett överklagande skulle kunna undergräva hyresnämndens möjlighet att avge yttrande. Dessutom måste beaktas att ett beslut om uppskov med avflyttning i samband med att ett hyresförhållande skall upphöra (59 § hyreslagen), inte får överklagas.

10.2.5 Medlingsförfarandet

Utredningens förslag: Utredningen föreslår inte någon förändring av reglerna om uppsägning av ett avtal eller om medlingsförfarandet.

Utredningen hänvisar till de förslag som lämnats i utredningens tidigare betänkande (SOU 1999:15).

Utredningen har i sitt tidigare delbetänkande, Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15), föreslagit att hyres- och arrendenämnderna skall avskaffas och att merparten av de ärenden som i dag handläggs vid nämnderna skall föras över till domstol. Vidare har utredningen föreslagit att medlingsförfarandet och möjligheten att avge yttrande enligt 12 a § nämndlagen skall avskaffas. Förslagen låg i linje med de riktlinjer som angavs i direktiven till uppdraget i den delen (se dir. 1997:97).

Förslagen i betänkandet har remissbehandlats. Regeringen har efter remissbehandlingen anfört att den vid en samlad bedömning funnit att *organisationsförslagen* i betänkandet i huvudsak inte bör genomföras (skr. 1999/2000:106). Utredningen har mot bakgrund härav utgått från att de nuvarande bestämmelserna om förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal i allt väsentligt behålls. Utredningen har sålunda utgått från att det även i framtiden kommer att finnas någon form av medlingsförfarande och att i samband med medlingen yttrande om

marknadshyra kommer att kunna avges. Däremot är utredningen givetvis medveten om att en del mindre ingripande förändringar kan bli aktuella. Ett totalt avskaffande av möjligheten att avge yttrande om marknadshyra torde inte bli aktuellt.

I detta kapitel har behandlats den del av uppdraget som avser hur jämförelseprövningen enligt 57 a § hyreslagen går till och reglerna om ersättning i fall av förlängningsvägran enligt 58 b § hyreslagen. Utredningen har i samband med arbetet funnit, som framgår av de föregående avsnitten, att vissa regler som berör bestämmelserna om yttrande enligt 12 a § nämndlagen bör ändras. Dessa förslag kan och *bör genomföras även om det skulle genomföras andra förändringar* i bestämmelserna om medlingsförfarandet vilka aktualiserats av utredningens tidigare delbetänkande.

Svensk Handel har i skrivelse till utredningen även föreslagit en ändring av bestämmelserna om att hyresgästen skall ansöka om medling. Enligt Svensk Handel bör det ankomma på hyresvärden att göra sådan ansökan.

Utredningen har i denna del av sitt arbete inte noterat något direkt överhängande behov av en sådan ändring. Den nuvarande ordningen, där hyresgästen ansöker om medling oavsett om hyresvärden eller hyresgästen har sagt upp avtalet, är väl inarbetad på hyresmarknaden. Risker för att en ändring kan ge upphov till nya problem får inte underskattas.

Utredningen föreslår således inte en sådan ändring som Svensk Handel aktualiserat.

10.2.6 Ersättningsreglerna

Utredningens förslag: Om hyresförhållandet upphör till följd av att hyresvärden utan fog vägrar förlängning eller för förlängning uppställer oskäligen hyresvillkor (obefogad förlängningsvägran), skall hyresgästen alltid ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen. Ersättningsbestämmelserna i 58 b § hyreslagen ändras inte i övrigt.

Ersättning enligt huvudregeln

Enligt gällande rätt skall hyresvärden vid obefogad förlängningsvägran i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör (se 58 b § andra stycket hyreslagen). Enligt förarbetena till bestämmelsen är hyresvärden i princip skyldig att utge

ersättning för all den ekonomiska skada som hyresförhållandets upplösning medför för hyresgästen. Bedömningen av hyresgästens ersättningsanspråk skall ske på samma grunder som vid bestämmandet av ersättning vid expropriation.

År 1989 utökades hyresgästens rätt till ersättning för ändring av lokalen som han hade bekostat (se prop. 1987/88:146 s. 34 f och 49). Före lagändringen gällde begränsning av den ersättningsgilla förlusten till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde. Numera gäller att kvarvarande värde av ändringsarbeten i lokalen som hyresgästen bekostat skall ersättas, även om de inte medfört en ökning av lokalens värde som hyreslägenhet. Hyresgästernas trygghet i sin besittning har därmed stärkts.

Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare har anfört att principerna för beräkning av rörelseskada bör ses över. Enligt förbunden skall rörelsens marknadsvärde vid tiden för uppsägningen vara avgörande för skadeståndets storlek. Vid beräkningen av marknadsvärdet skall beaktas vad en klok och seriös köpare vid tiden för uppsägningen är villig att betala för rörelsen.

Enligt Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare är motiveringen härtill att de investeringar hyresgästen lagt ned i verksamheten inte kommer hyresgästen till godo. Inte heller beaktas en upparbetad kundkrets eller goodwill, som uppkommer först efter flera års drift av verksamheten. Hyresgästens ekonomiskt svåra år, initialt tre år från tillträdet, beaktas inte heller i de gängse metoderna för beräkning av skada. Rörelsens faktiska värde, marknadsvärde, är rätteligen vad en seriös köpare är villig att erlagga för rörelsen.

Enligt utredningen skulle det mest rimliga ersättningsanspråket bestå av en ersättningslokal. Hyresgästen skulle alltså vid en obefogad förlängningsvägran kunna kräva en likvärdig lokal samt ersättning för de merkostnader som uppstår i samband med flytningen. I praktiken går det dock inte att ställa upp detta krav, bl.a. på grund av det begränsade utbudet av lediga lokaler. Ekonomisk kompensation måste i stället utgå. Om det visar sig att hyresvärden har erbjudit hyresgästen en ersättningslokal och denne utan rimligt motiv inte förhyrt den, torde detta dock komma att beaktas i en eventuell skadeståndprocess eftersom hyresgästen då inte kan anses ha medverkat till att begränsa skadan (om det inte rör sig endast om minimiskadestånd).

Fastställandet av ersättningen vid obefogad förlängningsvägran skall, som nämnts, ske på samma grunder som vid bestämmandet av ersättning vid expropriation. Principerna härför är väl förankrade. Utredningen anser inte att det finns skäl att föreslå ändring av dessa grundläggande principer. Vid beräkning av rörelseskada finns även viss

möjlighet att bestämma ersättning i enlighet med vad en seriös köpare är villig att betala för den (se RH 1999:45)

Mindre rörelseidkare, som varken kan uppvisa något marknadsvärde vid tiden för uppsägningen eller någon egentlig vinst som kan ligga till grund för en beräkning av t.ex. ett avkastningsvärde, får återropa bestämmelsen om minimiersättning. Samma sak gäller för ideella organisationer. Genom att ändra bestämmelsen om minimiersättning skulle besittningsskyddet för dessa hyresgäster kunna stärkas.

Minimiersättning

Den bestämmelse som gett anledning till flest synpunkter är bestämmelsen om minimiersättning (58 b § första stycket hyreslagen). Enligt den gäller att hyresvärden alltid vid obefogad förlängningsvägran skall betala ersättning med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda avtalet, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp.

Bestämmelsen infördes år 1989. Införandet föregicks av omfattande diskussioner. Lokalhyreskommittén föreslog att minimiskadeståndet skulle uppgå till en årshyra (SOU 1987:47 s. 109 f). I propositionen förordades att minimiskadestånd skulle utgå med en årshyra dock högst två basbelopp (prop. 1987/88:146 s. 36). Vid den slutliga behandlingen i Bostadsutskottet bestämdes minimiersättningen till en årshyra, dock högst fyra basbelopp (BoU 1987/88:21 s. 12).

Det främsta motivet för ett minimiskadestånd var att många lokalhyresgäster inte hade något tillfredsställande besittningsskydd eftersom de inte kunde räkna med att få någon ersättning för hinder eller intrång i sin verksamhet. Bland dessa fanns många småföretagare vars rörelser saknade ekonomiskt värde om resultatet belastades med en företagsledarlön samt myndigheter och ideella föreningar som inte drev någon kommersiell verksamhet. Det var enligt kommittén inte tillfredsställande att sanktionen mot obefogad uppsägning i så hög grad var beroende av hyresgästens verksamhet och ekonomiska ställning (prop. 1987/88:146 s. 35 f.).

Bestämmelsen om minimiersättning har enligt utredningens mening rent generellt stärkt hyresgästernas besittningsskydd. Den har inneburit att många hyresgäster som inte har kunnat påvisa någon ersättningsbar skada har fått rätt till ersättning vid obefogad förlängningsvägran. Regeln anses också ha underlättat förlikningsverksamheten i hyresnämnd och förenklat beräkningen av skadeståndet. Av svar som Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare lämnat framgår att det vid obefogad förlängningsvägran vanligen utbetalas

ersättning med antingen en årshyra (om den understiger fyra basbelopp) eller fyra basbelopp.

Under den tid som bestämmelsen varit i kraft har lokalhyresmarknaden i framför allt de största städerna förändrats. Enligt organisationerna har antalet aktörer blivit färre. Dessutom har under år 1998 och 1999 hyrorna för butiker och kontor i de större städerna stigit på ett dramatiskt sätt.

Utredningen har jämfört hyrorna år 1990 respektive år 2000 för några lokaler i centrala Stockholm (Biblioteksgatan, Drottninggatan, Klarabergsgatan och Birger Jarlsgatan). Hyrorna för de jämförda lokalerna har stigit med 100-140 procent under den aktuella perioden. Samtidigt har basbeloppet under motsvarande period ökat med drygt 30 procent. Hyrorna för de jämförda lokalerna har därmed stigit betydligt snabbare än basbeloppet.

Ett minimiskadestånd på högst fyra basbelopp har med de hyresnivåer som nu gäller i de största städerna fått en allt mindre betydelse. Det kan belysas med följande exempel. En butikslokal i bästa läge i Stockholm på cirka 100 kvm har ett troligt marknadshyresvärde på 7 500 kr/kvm. Den totala årshyran blir då 750 000, vilket innebär en månadshyra på 62 500 kr. Fyra basbelopp enligt lagen om allmän försäkring uppgår till knappt 150 000 kr. Minimiskadeståndet för det fall hyresgästen inte kan påvisa större skada uppgår således endast till två och en halv månadshyror. För hyresvärdens del innebär det att om han kan finna en ny hyresgäst som är villig att teckna ett treårigt hyreskontrakt med en hyra som är sju procent högre, är det för honom från ekonomisk synpunkt motiverat att vägra förlängning och betala skadestånd med fyra basbelopp samt att hyra ut lägenheten till den högre hyran.

Enligt Svensk Handel har det under de senaste åren blivit allt vanligare att hyresvärden inte godtar den hyra som hyresnämnden fastställt i yttrande om marknadshyra. Hyresvärdar begär i stället icke marknadsanpassade hyror. Under åren 1998 och 1999 har enligt Svensk Handels kännedom hyresvärdarna i ett tjugotal fall inte antagit den hyra som hyresnämnden fastställt. Godtar inte hyresvärden nämndens yttrande, måste hyresgästen antingen acceptera en hyra som överstiger den nivå som hyresnämnden anser utgör marknadshyra eller flytta och inleda en ersättningsprocess.

Utredningen kan vidare konstatera att många småföretagare driver verksamheter som, om de skulle avvecklas, inte ger någon ersättning för hinder eller intrång i rörelsen. Det beror på, som nämnts, att vid värderingen av en rörelse skall resultatet belastas med värdet av rörelseinnehavarens egen arbetsinsats. I regel skall denna anses motsvara kostnaden för att anställa en person för att utföra motsvarande

arbete. Detta får till konsekvens att rörelsen i vissa fall inte skall anses ge något överskott och att den därför skall anses sakna ekonomisk värde.

Lönsamhetsutredningar som Handelns Utredningsinstitut har gjort visar att en mycket stor andel av landets butiksinnehavare vid en avveckling inte kan få någon ersättning för hinder eller intrång i rörelsen. Utredningarna visar bl.a. att detaljhandelsföretag inom dagligvaruhandel, beklädnadshandel, hemtrustningshandel och övrig fackhandel med en eller två sysselsatta i genomsnitt uppvisar ett negativt resultat efter kalkylerad chefslön. Samma sak gäller detaljhandelsföretag inom dagligvaruhandel med tre till fem anställda. Det är först detaljhandelsföretag med 6-20 anställda som uppvisar någon egentlig vinst (se Detaljhandelns lönsamhet 1980-97 och SSLF:s lönsamhetsundersökning 1998, båda av AB Handelns Utredningsinstitut).

Den totala ersättningen enligt 58 b § hyreslagen för företag som inte uppvisar någon egentlig vinst blir mycket liten. De kan i princip enbart räkna med att få ersättning för kostnader för flyttning, för värdeminskning på egendom och för kvarvarande värde av ändringsarbeten. I praktiken utgår i många fall då endast minimiersättning.

Begränsningen av minimiskadeståndet till fyra basbelopp har, till följd av hyresutvecklingen under de senaste åren i de största städerna, urholkat lokalhyresgästernas besittningsskydd där. Begränsningen leder också till att skadeståndet blir, ställt i relation till den totala hyreskostnaden, mindre om det rör sig om en större lokal jämfört med om det rör sig om en mindre lokal. Detta trots att den verkliga skadan många gånger kan vara större i det förstnämnda fallet.

Enligt utredningens mening har många småföretagare ett svagt besittningsskydd till följd av ersättningsreglerna. Särskilt nystartade småföretag har svårigheter att påvisa något värde samtidigt som det kan ha gjorts stora investeringar i dessa företag. Även ideella föreningar och myndigheter har ett dåligt skydd eftersom de av naturliga skäl inte kan uppvisa någon rörelseskada. Detta är otillfredsställande. Besittningsskyddet bör alltså stärkas.

För att besittningsskyddet vid obefogad uppsägning inte i så hög grad skall vara beroende av *hyresgästens verksamhet* och *lönsamhet* samt *hyrans storlek*, förordar utredningen att basbeloppsregeln tas bort. I stället skall minimiersättning alltid utgå med en årshyra.

Utredningens förslag kommer att leda till att småföretagare, nystartade företag som inte har hunnit att ge någon vinst och ideella föreningar, som hyr dyra lokaler, kommer att få ett starkare besittningsskydd. Minimiersättningen blir nämligen med den föreslagna bestämmelsen högre i de fall där årshyran överstiger fyra basbelopp.

Förslaget kommer också att ge vissa andra, som utredningen ser det, positiva effekter. Bl.a. kommer det att verka återhållande på hyreskrav och underlätta fastställandet av ersättningens storlek.

11 Möjligheten att få en förhandlingsordning upphävd

11.1 Bakgrund

Utredningens uppdrag

I hyresförhandlingslagen (1978:304) anges i vilka former och under vilka förutsättningar som *kollektiva hyresförhandlingar* beträffande bostadslägenheter kan bedrivas. Med kollektiva hyresförhandlingar avses hyresförhandlingar som på hyresgästsidan förs av en hyresgästorganisation.

Enligt hyresförhandlingslagen förs hyresförhandling på grundval av en *förhandlingsordning*. Avtal om förhandlingsordning träffas av en hyresvärd, ensam eller tillsammans med en organisation av fastighetsägare i vilken hyresvärden är medlem, och en organisation av hyresgäster. En förhandlingsordning kan också komma till stånd efter beslut av hyresnämnden. Om ett enskilt hyresavtal innehåller en *förhandlingsklausul* som hänvisar till förhandlingsordningen, blir de *förhandlingsöverenskommelser* som träffas på grundval av förhandlingsordningen bindande för hyresgästen.

Ett avtal om förhandlingsordning kan upphöra genom att det sägs upp av någon av de förhandlande parterna. Hyresnämnden kan också i en tvist om införande eller upphävande av en förhandlingsklausul, förordna att en förhandlingsordning inte vidare skall gälla.

Enligt direktiven skall utredningen lägga fram förslag som gör det möjligt att få en förhandlingsordnings bestånd prövad utan samband med tvist om införande eller slopande av en förhandlingsklausul (se dir. 1997:97 s. 11-12 och 20).

En förhandlingsordnings omfattning

En förhandlingsordning avser ett eller flera hus (se 6 § hyresförhandlingslagen). Förhandlingsordningen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset eller husen (se 3 § första stycket hyresförhandlingslagen).

Förhandlingsordningen omfattar dock inte en lägenhet om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte skall innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet varat tre månader i följd (se 3 § andra stycket hyresförhandlingslagen). En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte skall innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja att gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd (se 3 § tredje stycket hyresförhandlingslagen).

Sedan den 1 april 1997 finns förbud mot fler än en förhandlingsordning per hus (flera förhandlingsordningar kan dock gälla för ett hus om de har tecknats av olika hyresvärdar, se 4 § hyresförhandlingslagen).

Rätt till förhandlingsordning

Om en hyresvärd vägrar att träffa avtal med en hyresgästorganisation om förhandlingsordning, kan organisationen få frågan prövad av hyresnämnden. Om organisation av hyresgäster vägrar att ingå avtal om förhandlingsordning, har hyresvärden motsvarande rätt till prövning (se 9 § hyresförhandlingslagen).

Hyresnämnden skall enligt 10 § hyresförhandlingslagen bifalla en ansökan om förhandlingsordning om det med hänsyn till hyresgästorganisationens kvalifikationer, det antal lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlingsordningen skall gälla. Det föreligger sålunda inte någon presumtion för att en ansökan om införande av förhandlingsordning skall bifallas. Den part som gör gällande att det föreligger rätt till förhandlingsordning skall styrka sitt påstående (se prop. 1996/97:30 s. 47 f.).

I förarbetena anges inte hur stor andel av lägenheterna som kan behöva komma att omfattas av förhandlingsordningen för att hyresnämnden skall bifalla en begäran om förhandlingsordning. Det anges dock som riktlinje att om antalet lägenheter som skulle komma att omfattas av förhandlingsordningen uppgår till mer än ett hundratal, torde det regelmässigt vara skäligt att förhandlingsordningen skall gälla. Är antalet lägenheter som skulle omfattas av förhandlingsordningen lägre, torde det i allmänhet vara skäligt att förhandlingsordningen gäller om den kommer att omfatta ett flertal av lägenheterna i det eller de hus som förhandlingsordningen skulle gälla (se prop. 1996/97:30 s. 47).

I förarbetena tas även upp frågan om hur man bör bedöma den situationen då två eller flera hyresgästorganisationer konkurrerar om

förhandlingsrätten beträffande ett och samma hus. Enligt förarbetena bör skälighetsbedömningen i en sådan situation normalt utfalla till förmån för den förhandlingsordning som kan antas komma att omfatta flest lägenheter (a.a. s. 47).

En förhandlingsordning kan upphöra efter uppsägning gjord av någon av förhandlingsordningens parter. Om en förhandlingsordning har sagts upp, kan motparten inom viss tid hänskjuta frågan om förlängning till hyresnämnden. En tvist om förlängning av en förhandlingsordning skall prövas enligt samma grunder som en tvist om införande av förhandlingsordning (se 13 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Den som begär att en förhandlingsordning skall upphöra bör visa att rekvisiten för rätt till förhandlingsordning inte längre är uppfyllda (se prop. 1996/97:30 s. 47).

Förhandlingsskyldighet

En förhandlingsordning medför rätt och skyldighet att förhandla med motparten beträffande de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen. Förhandlingsskyldigheten kan sålunda omfatta även en lägenhet som saknar förhandlingsklausul under förutsättning att hyresvärden och hyresgästen inte har kommit överens om att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul eller hyresnämnden har fattat beslut om det. En hyresgästorganisation kan vara skyldig att förhandla för en lägenhet även om hyresgästen inte är medlem i organisationen.

De kollektiva förhandlingarna kan leda till att parterna träffar en överenskommelse - förhandlingsöverenskommelse - med varandra.

Förhandlingsklausul

Om ett hyresavtal innehåller en förhandlingsklausul, binds hyresgästen till de förhandlingsöverenskommelser som träffas på grund av den förhandlingsordning som förhandlingsklausulen hänvisar till. Förhandlingsklausulen ger således hyresvärden rätt att tillämpa de överenskomna villkoren.

En hyresgäst och en hyresvärd kan avtala om att deras hyresavtal inte skall innehålla förhandlingsklausul. Om de inte kan komma överens, kan frågan hänskjutas till hyresnämnden för prövning (se 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Upphävande av förhandlingsordning

En förhandlingsordning kan, som nämnts, upphöra efter uppsägning av någon av förhandlingsordningens parter. Om en förhandlingsordning sägs upp, kan motparten hänskjuta frågan om förlängning av förhandlingsordningen till hyresnämnden för prövning.

Enligt hyresförhandlingslagens ursprungliga lydelse fanns förbud mot flera förhandlingsordningar för ett och samma hus. För att undvika att en konkurrerande organisation skulle utestängas från möjligheten att ingå avtal om förhandlingsordning ansågs att det borde finnas en möjlighet för hyresnämnden att utan att förhandlingsordningen sagts upp, förordna att den inte längre skulle gälla (prop. 1977/78:175 s. 116 f.). Det fanns sålunda möjlighet för hyresnämnden att i en tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul, förordna att en förhandlingsordning inte längre skulle gälla (se 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen i dess lydelse före den 1 juli 1994).

Den 1 juli 1994 togs förbudet mot fler än en förhandlingsordning per hus bort. Det innebar att flera organisationer samtidigt kunde ha avtal om förhandlingsordning med hyresvärden. Samtidigt slopades bestämmelsen om att hyresnämnden kunde upphäva en förhandlingsordning i samband med tvist om förhandlingsklausul.

Förbudet mot flera förhandlingsordningar återinfördes den 1 april 1997 (se 4 § hyresförhandlingslagen). Samtidigt återinfördes bestämmelsen om att hyresnämnden i en tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul kan förordna att en förhandlingsordning inte vidare skall gälla (se 3 a § hyresförhandlingslagen). Om hyresnämnden förordnar att en förhandlingsordning inte vidare skall gälla för huset eller husen, medför det att de förhandlingsklausuler som hänvisar till förhandlingsordningen förlorar sin verkan. För att ett beslut av detta slag skall kunna meddelas måste det finnas särskilda skäl (se prop. 1996/97:30 s. 84 och 1977/78:175 s. 152 f.).

Bostadsutskottets uttalande

I samband med att reglerna i hyresförhandlingslagen ändrades den 1 april 1997 uttalade bostadsutskottet (se bet. 1996/97:BoU5 s. 9) att hyresnämndens möjligheter att upphäva en förhandlingsordning inte borde göras beroende av att en tvist om införande eller slopande av en förhandlingsklausul hänsköts till nämnden. Samtliga de hyresgäster som önskade bli företrädade av en annan organisation än den som hade en gällande förhandlingsordning kunde ju redan ha fått sina klausuler slopade. Även den hyresgäst som på avtalsmässig grund fått sin förhandlingsklausul slopad borde enligt utskottet ges möjlighet att få frågan om en förhandlingsordnings bestånd prövad.

11.2 Överväganden och förslag

Utredningens förslag: Organisation av hyresgäster ges behörighet att vid hyresnämnd ansöka om att en förhandlingsordning som har ingåtts av en annan hyresgästorganisation, inte längre skall gälla. Frågan om förhandlingsordningen skall upphävas, prövas i ett särskilt ärende.

Möjligheten att i en tvist om införande eller upphävande av en förhandlingsklausul förordna att en förhandlingsordning inte längre skall gälla, tas bort.

Som anförts skall utredningen lägga fram förslag som gör det möjligt att få en förhandlingsordnings bestånd prövad utan samband med tvist om införande eller slopande av en förhandlingsklausul (se dir. 1997:97 s. 11-12 och 20).

Hyresgästerna i ett hus kan tänkas ha önskemål om att en annan organisation än den som omfattas av den gällande förhandlingsordningen skall sluta avtal om förhandlingsordning med hyresvärden. Eftersom det finns förbud mot flera förhandlingsordningar kan hyresvärden och den sistnämnda organisationen förhindra detta genom att förlänga den gällande förhandlingsordningen. Den enda möjlighet som då finns för att få till stånd en prövning av den gällande förhandlingsordningens bestånd, är att i samband med en tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul begära att förhandlingsordningen skall upphävas (se 3 a § hyresförhandlingslagen). Som bostadsutskottet konstaterat kan samtliga hyresgäster som önskar bli företrädade av en ny organisation redan ha fått sina förhandlingsklausuler slopade, varför den gamla förhandlingsordningens bestånd inte kan prövas utan att någon av

hyresgästerna först begär att det åter skall införas en förhandlingsklausul i hans eller hennes hyresavtal (se bet. 1996/97:BoU5 s. 9).

Någon möjlighet för en konkurrerande hyresgästorganisation att få till stånd en prövning av en gällande förhandlingsordnings bestånd finns inte.

Syftet med den nuvarande bestämmelsen i 3 a § hyresförhandlingslagen är att hyresgästerna i ett hus för vilket gäller en förhandlingsordning skall ges möjlighet att få den gällande förhandlingsordningen upphävd till förmån för en ny förhandlingsordning med en annan organisation. Om hyresgästerna endast vill förhandla enskilt med hyresvärden föreligger inte skäl att upphäva förhandlingsordningen (se prop. 1996/97:30 s. 84 och prop. 1977/78:175 s. 152 f). För att en förhandlingsordning skall upphävas bör det vara utrett att det finns en konkurrerande hyresgästorganisation som är beredd att söka etablera förhandlingsrätt med hyresvärden. Det innebär att det i princip måste finnas en organisation som är beredd att omgående ingå avtal med hyresvärden om förhandlingsordning. Vidare bör det kunna antas att en förhandlingsordning med den nya organisationen kommer att omfatta fler lägenheter än vad den gällande förhandlingsordningen gör (se prop. 1996/97:30 s. 47). Frågan om den gällande förhandlingsordningens bestånd är enligt den nuvarande ordningen sålunda främst en fråga som rör hyresvärden respektive den hyresgästorganisation som har ingått den gällande förhandlingsordningen och den konkurrerande hyresgästorganisationen. Mot denna bakgrund och med beaktande av resonemanget om att berörda hyresgäster redan kan ha fått sina förhandlingsklausuler upphävd, föreslår utredningen att frågan om upphävande av förhandlingsordning skall prövas i ett särskilt ärende - inte i en tvist angående förhandlingsklausul - och att enskilda hyresgäster inte skall vara part i ärendet.

Det skall vara den organisation som hyresgästerna vill skall ingå nytt avtal om förhandlingsordning som skall vara sökande i ett ärende om upphävande av en förhandlingsordning. De enskilda hyresgästernas möjlighet att få förhandlingsordningen upphävd till förmån för en ny förhandlingsordning kommer enligt utredningens bedömning härigenom att öka. Såväl de hyresgäster som har en förhandlingsklausul i sina hyresavtal, som de som fått sina förhandlingsklausuler upphävd, kommer att ha möjlighet att initiera en konkurrerande organisation att begära prövning av förhandlingsordningens bestånd. Dessutom kommer frågan om den nya organisationen har förutsättningar att ingå förhandlingsordning att kunna prövas redan i samband med att det avgörs om den gällande förhandlingsordningen skall upphävas; enligt den nuvarande ordningen skall denna fråga behandlas först sedan

förhandlingsordningen har upphävts i samband med införandet av den nya förhandlingsordningen (se prop. 1977/78:175 s. 152).

Motparter till den konkurrerande hyresgästorganisationen skall vara de som har tecknat den gällande förhandlingsordningen, dvs. hyresvärden, i förekommande fall fastighetsägareorganisation samt hyresgästorganisationen. Eftersom de är parter i den förhandlingsordning som är föremål för prövning, får de anses ha ett sådant intresse av saken att de bör inta partsställning.

Syftet med den nya bestämmelsen skall vara detsamma som med den nuvarande bestämmelsen i 3 a § hyresförhandlingslagen, nämligen att få den gällande förhandlingsordningen upphävd till förmån för en ny förhandlingsordning. Avsikten är alltså inte att en förhandlingsordning skall upphävas endast därför att hyresgäster vill förhandla enskilt med hyresvärden. De hyresgäster som vill förhandla enskilt kan ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet genom att se till att deras hyresavtal inte innehåller någon förhandlingsklausul.

Liksom en ansökan om rätt till förhandlingsordning enligt 9 och 10 §§ hyresförhandlingslagen, bör en ansökan om upphävande av förhandlingsordning ha föregåtts av någon form av framställning från den konkurrerande organisationen till hyresvärden med begäran om att sluta avtal om förhandlingsordning. Utredningens ståndpunkt är givetvis att förhandlingsordningar i största möjliga utsträckning skall komma till stånd på frivillig väg.

Det måste ställas samma krav på den organisation som söker etablera förhandlingsrätt genom en talan om upphävande av en förhandlingsordning, som på en organisation som enligt 9 och 10 §§ hyresförhandlingslagen begär prövning av frågan om rätt till förhandlingsordning. Det måste sålunda vara en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Hur stor faktisk förhandlingskapacitet som krävs beror på hur stort lägenhetsbestånd som en ny förhandlingsordning är tänkt att omfatta. Ett minimikrav bör vara att organisationen förfogar över personer som kan ta ansvar för förhandlingsverksamheten och som har möjlighet att delta i sammanträden i den utsträckning som ett regelbundet förhandlingsarbete fordrar (se prop. 1977/78:175 s. 109 f., 113 och 114 samt prop. 1996/96:30 s. 27).

För att hyresnämnden skall upphäva en förhandlingsordning måste det finnas särskilda skäl. En förutsättning för att sådana skäl skall anses föreligga är givetvis att den nya organisationen uppfyller de allmänna kraven på förhandlingskapacitet. Därutöver bör det normalt krävas att en förhandlingsordning med den nya organisationen kan antas komma att omfatta fler lägenheter än vad den gällande förhandlingsordningen gör. Vidare måste den nya organisationen uppfylla de övriga krav som

gäller för rätt till förhandlingsordning. Bl.a. bör de riktlinjer som gavs när de nuvarande bestämmelserna om rätt till förhandlingsordning infördes beaktas (se prop. 1996/97:30 s. 45 f.). Antalet lägenheter som skall omfattas av den nya förhandlingsordningen bör sålunda vara relativt stort. Är antalet lägenheter som kommer att omfattas av förhandlingsordningen lägre än ett hundratal, torde det i allmänhet krävas att förhandlingsordningen med den nya organisationen omfattar ett flertal av lägenheterna i det eller de hus som förhandlingsordningen skall gälla (a.a. s. 47).

I en tvist om upphävande av förhandlingsordning kan den situationen uppstå att en förhandlingsordning med den nya organisationen omfattar fler lägenheter än vad den gällande förhandlingsordningen gör, men att ingen av förhandlingsordningarna omfattar så många lägenheter som krävs i en tvist enligt 9 och 10 §§ hyresförhandlingslagen för rätt till förhandlingsordning. I ett sådant läge finns det enligt utredningens mening normalt inte skäl att upphäva den gällande förhandlingsordningen. Ett sådant beslut skulle nämligen riskera att förlora all praktisk betydelse; hyresvärden kunde då säga upp ett avtal om förhandlingsordning med den nya organisationen och därefter ingå nytt avtal med den gamla organisationen.

Bevisbördan för att förutsättningar att upphäva en förhandlingsordning föreligger bör åvila den som begär att förhandlingsordningen skall upphöra, dvs. den konkurrerande organisationen.

Sedan hyresnämndens beslut att upphäva förhandlingsordning vunnit laga kraft och förhandlingsordningen upphört att gälla, får den konkurrerande organisationen söka träffa avtal om förhandlingsordning med hyresvärden. Utredningen anser sålunda inte att det i ärendet om upphävande av förhandlingsordning skall fastställas ny förhandlingsordning - denna sak bör anstå till dess att det är rättskraftigt avgjort att den gamla förhandlingsordningen har upphört att gälla. Hyresvärden och den nya hyresgästorganisationen får härigenom också möjlighet att på frivillig väg lösa saken. För att det efter hyresnämndens beslut inte skall uppkomma en period under vilken det inte gäller någon förhandlingsordning för huset eller husen, kan hyresnämnden förordna att den gamla förhandlingsordningen skall gälla under viss tid efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Ett ärende angående upphävande av förhandlingsordning bör handläggas enligt reglerna i nämndlagen för ärende angående förhandlingsordning. Det innebär bl.a. att parterna skall kallas till ett sammanträde inför nämnden, om det inte är uppenbart att förhandling inte behövs (se 4 § första stycket 5 a och 15 a § tredje stycket nämndlagen). Hyresnämndens beslut vinner sedan tiden för överklagande gått ut rättskraft (se 22 § nämndlagen).

Liksom övriga beslut som hyresnämnden fattar enligt hyresförhandlingslagen, bör beslut angående upphävande av förhandlingsordning kunna överklagas till Svea hovrätt. I hovrätten skall lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt tillämpas. Eftersom en enskild hyresgäst inte är part i målet föreslås att de allmänna bestämmelserna om fördelning av rättegångskostnad skall tillämpas i hovrätten (jfr 32 § hyresförhandlingslagen).

12 Kostnader och ikraftträdande

Kostnader

De förslag som utredningen lämnat kommer att leda till i stort sett oförändrat antal ärenden vid hyresnämnder och domstolar.

Förslaget om att ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd får göras tidigast två månader - i stället för en månad - efter det att meddelande om åtgärden lämnats till hyresgästen (avsnitt 4.2.5), kommer enligt utredningens bedömning att leda till färre tillståndsärenden. Samtidigt kan förslaget om att hyresnämnden kan förbjuda förbättrings- och ändringsarbeten även innan de har påbörjats, leda till något fler förbudsärenden.

När det sedan gäller förslaget om verkställighetsförordnanden vid förlängningstvister (avsnitt 7.2.3), gör utredningen bedömningen att det kommer att minska överklagandefrekvensen för den ärendekategorin. Hyresgäster kommer inte längre att genom att enbart överklaga kunna "sitta kvar på lagen".

Förslaget om att en andrahandshyresgäst skall, om hans lägenhet omfattas av ett blockhyresavtal, få besittningsskydd under de två första åren av hyresförhållandet (avsnitt 8.2), kan förväntas leda till ett något ökat antal ärenden angående avstående från besittningsskydd och förlängning av hyresavtal. Ärenden angående avstående från besittningsskydd är normalt av mycket enkel karaktär. Utredningen vill också peka på att de förslag som utredningen tidigare lämnat i ett delbetänkande om att begränsa antalet ärenden angående avstående från besittningsskydd (SOU 1999:15 s. 247-257), kan förmodas mer än halvera denna ärendekategori.

När det sedan gäller de förslag som lämnats beträffande indirekt besittningsskydd vid lokalhyra (avsnitt 10.2.1-10.2.6), kan de enligt utredningens mening inte förväntas medföra ökad arbetsmängd för hyresnämnder och domstolar. Förslaget om ta bort begränsningen av minimiersättning till fyra basbelopp, bör leda till mer återhållsamma hyreskrav och färre tvister.

Slutligen torde förslaget om att det skall bli möjligt för en hyresgästorganisation att få till stånd en prövning av en gällande

förhandlingsordnings bestånd (avsnitt 11.2), att leda till endast ett fåtal nya ärenden.

Utredningen gör sammanfattningsvis bedömningen att förslagen kommer inte att medföra någon ökning av arbetsmängden för hyresnämnder och domstolar. Förslagen kommer i övrigt inte att påverka kostnaderna eller intäkterna för stat, kommun, företag, organisationer eller enskilda.

Ikraftträdande

Utredningen har i sitt tidigare delbetänkande, *Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål* (SOU 1999:15), föreslagit att hyres- och arrendenämnderna skall avskaffas och att merparten av de ärenden som i dag handläggs vid nämnderna skall föras över till domstol. Förslagen låg i linje med de riktlinjer som angavs i direktiven till uppdraget i den delen (se dir. 1997:97).

Förslagen i betänkandet har remissbehandlats. Regeringen har efter remissbehandlingen anfört att den vid en samlad bedömning funnit att organisationsförslagen i betänkandet i huvudsak inte bör genomföras. Regeringen har också anfört att den under år 2001 avser att remittera ett förslag som administrativt knyter hyres- och arrendenämnderna till tingsrätterna vid de nuvarande orterna (skr. 1999/2000:106). Utredningen har mot bakgrund härav vid utformningen av förslagen i detta betänkande utgått från att hyresnämnderna skall finnas kvar.

Om hyresnämnderna administrativt knyts till tingsrätter, påverkar det inte förslagen i betänkandet.

Utredningen förordar att de nya bestämmelserna som utredningen nu föreslår, skall träda i kraft den 1 juli 2001.

Vid reformer på hyresrättens område har det i regel ansetts föreligga skäl att låta nya bestämmelser ges verkan även på avtal som har ingåtts innan de nya bestämmelserna trädde i kraft (se bl.a. prop. 1987/88:146 s. 42-43, prop. 1996/97:30 s. 99-100 och prop. 1997/98:46 s. 59). Skälet till detta har bl.a. varit att det i allmänhet har ansetts angeläget att snabbt förbättra hyresgästernas ställning i skilda hänseenden. Utredningen förordar mot bakgrund härav att de nya bestämmelserna om hyresgästinflytande vid ombyggnad skall tillämpas på samtliga ombyggnadsprojekt som påbörjas efter ikraftträdandet. Vidare förordar utredningen att de nya bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd skall gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har avtalet sagts upp före ikraftträdandet, skall däremot äldre bestämmelser tillämpas.

Även de nya bestämmelserna om verkställighetsförordnande vid förlängningstvist, bör gälla i fråga om hyresavtal som har ingåtts före

ikraftträdandet. Har avtalet sagts upp före ikraftträdandet, skall däremot äldre bestämmelser gälla.

De nya bestämmelsen om att andrahandshyresgästen vid blockuthyrning skall ha besittningsskydd även under de två första åren av förhyrningen, anser utredningen däremot inte bör ges retroaktiv verkan. Bakgrunden till detta är att hyresvärden har ett starkt intresse av att förutsättningarna för upplåtelsen inte ändras under upplåtelsen på ett så markant sätt som detta förslag kan innebära.

13 Författningskommentar

13.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 18 d §

I paragrafen finns bestämmelser om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete. Det föreslås att *andra stycket* ändras på så sätt att det föreskrivs att åtgärder som avser de gemensamma delarna av fastigheten måste, för att de skall få genomföras, ha godkänts av *mer än* hälften av hyresgästerna i de berörda bostadslägenheterna. För närvarande är det tillräckligt om sådana åtgärder har godkänts av hyresgästerna i minst hälften av lägenheterna. Om det inte finns stöd hos en enkel majoritet av berörda hyresgäster, kan hyresvärderna ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till åtgärderna. Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 4.2.5).

12 kap. 18 e §

I paragrafen finns bestämmelser om hur en hyresvärd skall gå till väga inför en planerad upprustning eller ombyggnad. I *andra stycket* har den tidpunkt vid vilken hyresvärderna tidigast kan ansöka om tillstånd att utföra åtgärden ändrats från en månad till två månader efter det att han skriftligen har underrättat hyresgästen om åtgärden.

12 kap. 18 h §

I paragrafen finns bestämmelser om s.k. förbudsföreläggande. Hyresnämnden kan förbjuda hyresvärd att utföra förbättrings- eller ändringsåtgärd om hyresgästen inte har godkänt åtgärden och hyresnämnden eller hovrätten inte har lämnat tillstånd till den.

Enligt *första stycket* måste förbättrings- eller ändringsåtgärden *påbörjas* för att ett förbudsföreläggande skall få meddelas. Som framgår av avsnitt 4.2.8 anser utredningen att det bör finnas möjlighet

att meddela ett förbuds föreläggande även innan en åtgärd har påbörjats. Det har i stycket därför lagts till att förbud skall även meddelas när en ombyggnadsåtgärd *kan antas påbörjas* utan godkännande eller tillstånd.

Utgångspunkten är att hyresvärdar följer reglerna om hyresgästinflytande. Avsikten med den nya bestämmelsen är att stoppa illojala förfaranden. En hyresgäst skall sålunda inte utan vidare kunna utverka beslut om förbuds föreläggande när han fått reda på att en ombyggnad av hans fastighet planeras att genomföras.

För att en ombyggnadsåtgärd skall antas påbörjas utan godkännande eller tillstånd måste det finnas någon form av indikation på att värden inte tänker följa reglerna, t.ex. att han tidigare inte har följt dem eller att han uppgett till hyresgästerna eller i yttrande till hyresnämnden att han inte tänker inhämta godkännande eller tillstånd. Att hyresvärden t.ex. blottlagt en vägg kan inte utan vidare tas till intäkt för att han kommer att utföra åtgärder utan samtycke eller tillstånd. Om värden uppger att det skett i undersökande syfte och att han har för avsikt att inhämta godkännande och han tidigare inte har utfört åtgärd utan godkännande eller tillstånd, torde det inte finnas skäl att bifalla ansökan.

12 kap. 45 §

Vid upplåtelse av bostadslägenhet har hyresgästen besittningsskydd i enlighet med bestämmelserna i 46-52 §§ hyreslagen. I 45 § första stycket 1 anges att bestämmelserna om besittningsskydd i 46-52 §§ inte gäller om hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än två år i följd. Det föreslås (se avsnitt 8.2) att undantaget i första stycket 1 inte skall omfatta det fall då förstahandshyresgästen hyrt lägenheten genom ett s.k. blockhyresavtal. I *andra stycket* har därför angetts att undantaget i första stycket 1 inte gäller *om hyresavtalet är träffat med en hyresvärd som i sin tur har hyrt lägenheten tillsammans med minst ytterligare två lägenheter för att hyra ut dem i andra hand*. De nuvarande bestämmelserna i andra stycket, som handlar om avstående från besittningsskydd, har flyttats till ett nytt *tredje stycke*.

En andrahandshyresgäst får enligt förslaget omedelbart besittningsskydd om hans hyresvärd, dvs. förstahandshyresgästen, har hyrt lägenheten tillsammans med minst ytterligare två lägenheter i syfte att hyra ut dem i andra hand. Förstahandshyresgästen måste alltså med en hyresvärd ha ingått ett hyresavtal som omfattar minst tre lägenheter. Det finns inget krav på att lägenheterna skall ligga bredvid varandra. De kan till och med vara utspridda på olika fastigheter. De lägenheter som omfattas av blockhyresavtal som hyresnämnd godkänt enligt 1 § sjätte

stycket hyreslagen, kommer därmed att omfattas av de nya bestämmelserna om utvidgat besittningsskydd. De nya bestämmelserna skall även tillämpas på lägenheter som omfattas av blockhyresavtal som inte prövats av hyresnämnd under förutsättning att blockhyresavtalet gäller minst tre lägenheter som skall hyras ut i andra hand.

Om en hyresgäst hyr ut i andra hand sin egen bostadslägenhet eller bostadsrättslägenhet som han bor i, får andrahandshyresgästen besittningsskydd först när hans hyresförhållande varat två år. Samma sak gäller om förstahandshyresgästen hyr högst två lägenheter i syfte att hyra ut dem i andra hand. Detta gäller t.ex. då ett företag hyr en lägenhet för att hyra ut den till en anställd eller en förälder hyr en lägenhet för att hyra ut den till ett barn.

12 kap. 50 §

I paragrafen anges hur länge som en hyresgäst får bo kvar i lägenheten om hans hyresavtal har sagts upp med iakttagande av reglerna om uppsägningstid. Vidare finns bestämmelser om hyresvillkoren under tiden som hyresgästen får bo kvar. I första mening anges sålunda att om frågan om förlängning av hyresavtalet ännu inte är avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. Har hyresnämnden enligt 13 a § nämndlagen ålagt hyresgästen att flytta vid t.ex. hyrestidens utgång och hyresgästen överklagar beslutet, får hyresgästen sålunda bo kvar tills Svea hovrätt slutligt avgjort målet. Det gäller även för det fall hovrätten avgör målet efter den tidpunkt då hyresgästen enligt hyresnämndens beslut skulle ha flyttat.

Som framgår av den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.2.3) föreslår utredningen att hyresnämnden skall kunna förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta, får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft. Har hyresnämnden meddelat ett sådant förordnande, får hyresgästen inte bo kvar efter den tidpunkt då han eller hon enligt beslutet om avflyttningsåläggande måste lämna lägenheten, även om hyresgästen skulle överklaga beslutet. I ett nytt *andra stycke* har därför angetts att om det har förordnats att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft, får hyresgästen dock endast bo kvar till den tidpunkt då lägenheten enligt beslutet skall lämnas.

Av bestämmelserna i 52 kap. 7 § rättegångsbalken jämförda med 2 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt får anses följa att Svea hovrätt kan inhibera hyresnämndens beslut om omedelbar verkställighet. Endast om Svea hovrätt har inhiberat hyresnämndens förordnande om verkställighet, får hyresgästen bo kvar tills

hovrätten tagit slutlig ställning till om hyresavtalet skall förlängas eller inte.

De nuvarande bestämmelserna i andra meningen om hyresvillkoren under den tid som hyresgästen får bo kvar, har flyttats till ett nytt *tredje stycke*.

12 kap. 55 §

I paragrafen finns bestämmelser om hyrans storlek. I *tredje stycket* har lagts till en hänvisning om att även bestämmelser som föreslås i en ny 55 a § skall beaktas vid hyressättningen.

12 kap. 55 a §

I paragrafen, som är ny, har förts in bestämmelser om vissa omständigheter som inte skall beaktas respektive skall beaktas vid en bruksvärdesprövning. Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 4.2.8).

Enligt *första stycket* skall hyresnämnden vid prövning av hyran för en lägenhet inte beakta förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d §, om åtgärden har utförts utan godkännande av hyresgäst eller tillstånd av hyresnämnd eller Svea hovrätt. Hyresgästen måste invända att åtgärden har utförts utan godkännande eller tillstånd. Hyresnämnden behöver sålunda inte ex officio undersöka om så är fallet.

Förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden har utfört med vederbörligt samtycke eller tillstånd skall givetvis beaktas.

Under en pågående ombyggnad kan det uppkomma behov av att utföra åtgärder som inte omfattas av föreliggande godkännande eller tillstånd. Hyresvärden måste då inhämta godkännande eller tillstånd till de nya åtgärderna. Om han t.ex. av förbiseende underlåter att göra det, får dessa åtgärder inte någon inverkan på bruksvärdet. I realiteten torde dock denna typ av mer eller mindre tilläggsåtgärder endast ha en marginell inverkan på bruksvärdet och därmed liten eller ingen inverkan alls på hyran.

Att hyresvärden dömts att betala vite för överträdelse av förbud enligt 18 h §, utgör inte hinder mot att tillämpa bestämmelsen.

Förordnar hyresnämnden om villkorsändring, skall det i beslutet anges från vilken tidpunkt som de nya villkoren skall gälla. Huvudregeln är därvid att ett beslut om ändring av hyresvillkor inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från dagen för ansökan (se 55 c § första och andra styckena hyreslagen och 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen [1978:708]). Endast den

omständigheten att hyresgästen inte har insett möjligheten att få sina hyresvillkor ändrade till följd av att förbättrings- eller ändringsåtgärd har utförts utan godkännande eller tillstånd, utgör inte skäl att enligt 55 c § fjärde stycket hyreslagen eller 25 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen förordna att ett beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt.

I *andra stycket 1 och 2* har angetts vissa undantag från bestämmelsen i första stycket. Det har sålunda angetts att bestämmelsen i första stycket inte skall tillämpas om lägenheten är upplåten till någon annan hyresgäst än den som skulle ha godkänt åtgärden eller som har övertagit hyresrätten enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket från den som skulle ha godkänt åtgärden. Bestämmelsen i första stycket skall sålunda tillämpas om den hyresgäst som skulle ha godkänt ombyggnadsåtgärden alltså bor kvar i lägenheten. Samma sak gäller om en lägenhet, som varit avsedd att användas som gemensam bostad för den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden och hans make eller sambo, tillagts maken genom bodelning eller arvsskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt 16 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem (se 33 § andra stycket hyreslagen). Har den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden överlåtit hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbodde med honom (se 34 § hyreslagen), skall bestämmelsen i första stycket också tillämpas. Detta gäller oavsett om överlåtelsen kommit till stånd efter samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. I båda fallen skall den nye hyresgästen anses ha *övertagit hyresrätten* från den förra hyresgästen. Om en make eller sambo som inte hade del i hyresrätten har fått överta hyresrätten av en hyresgäst som skulle ha godkänt ombyggnadsåtgärden och fått hyresavtalet förlängt för egen del (se 47 § andra stycket hyreslagen) gäller samma sak. Det har inte heller i detta fall någon betydelse om det skett med samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden.

Det saknar betydelse för en tillämpning av bestämmelsen i första stycket om den hyresgäst som skulle ha godkänt ombyggnadsåtgärden sagts upp och tecknat ett nytt hyreskontrakt eller det gamla kontraktet fått löpa vidare.

Bestämmelsen kan inte avtalas bort (se 1 § femte stycket hyreslagen). En hyresvärd kan sålunda inte t.ex. i samband med överlåtelse av en hyresrätt avtala bort hyresgästens rätt. Skulle hyresvärden däremot ha gett sitt samtycke till en överlåtelse av en hyresrätt som hyresgästen inte hade kunnat utverka tillstånd till, t.ex. därför att överlåtelsen skedde till någon som inte var närstående eller samboförhållandet inte varit varaktigt enligt 34 § hyreslagen, skall den nye hyresgästen inte anses ha övertagit hyresrätten från den tidigare

hyresgästen. I sådant fall finns det inget hinder för att avtala om sedvanlig bruksvärdehyra.

Om lägenheten är upplåten till annan hyresgäst än den som skulle ha godkänt ombyggnadsåtgärden eller som övertagit hyresrätten från den som skulle ha godkänt åtgärden, finns inget hinder mot att ta ut normal bruksvärdehyra. Upplåts lägenheten i andra hand av den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden, skall lägenheten givetvis inte anses upplåten till *annan hyresgäst*.

Av *tredje stycket* följer att när fem år förflutit sedan den otillåtna åtgärden slutfördes, får hyresvärden ta ut sedvanlig bruksvärdehyra även om den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden då fortfarande bor i lägenheten. Samma sak gäller om närstående som avses i andra stycket 2 bor i lägenheten. Med *tidpunkten för ändring av hyran* avses den tidpunkt från vilken den nya hyran skall utgå - inte tidpunkten då hyran fastställs.

12 kap. 57 a §

I *andra stycket* finns bestämmelser om att ett yttrande enligt 12 a § nämndlagen har presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist. Hyresnämnden kan yttra sig om dels marknadshyran för en lokal, dels om huruvida en s.k. ersättningslokal är godtagbar.

Utredningen föreslår att hyresnämnden även skall kunna yttra sig om annat hyresvillkor än hyran och att också ett sådant yttrande skall ha presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist (se avsnitt 10.2.3 och författningsförslaget beträffande 12 a § nämndlagen). I *andra stycket 2* har därför lagts till "eller något annat hyresvillkor än hyran".

12 kap. 58 b §

I paragrafen finns bestämmelser om vilken ersättning hyresgästen har rätt till, om hyresvärden är ersättningsskyldig enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket hyreslagen.

I *första stycket* finns bestämmelser om det s.k. minimiskadeståndet som hyresgästen alltid har rätt till. Som framgår av avsnitt 10.2.6 föreslår utredningen att minimiskadestånd skall utgå med en årshyra. Begränsningen till fyra basbelopp har därför tagits bort.

12 kap. 58 c §

I paragrafen, som är ny, har tagits in bestämmelser om förlängning av hyrestiden i samband med att hyresnämnden skall avge yttrande enligt 12 a § nämndlagen. Förslaget har behandlats i avsnitt 10.2.4.

Begärs ett yttrande enligt 12 a § nämndlagen, bör hyresnämnden lämpligen ta ställning till om den hinner avge yttrandet före den avtalade hyrestidens utgång. Står det klart att yttrandet inte hinner avges före hyrestidens utgång, bör nämnden underrätta parterna om det och höra om de frivilligt går med på att förlänga hyrestiden. Nämnden bör samtidigt upplysa parterna om möjligheten att ansöka om förlängning av hyrestiden.

Utgångspunkten bör vara att parterna träffar överenskommelse med varandra om att förlänga hyrestiden. Skulle parterna inte komma överens, får endera parten, för att yttrande skall kunna avges, ansöka om förlängning av hyrestiden.

I första stycket anges att hyresnämnden får, på ansökan av någon av parterna, besluta om skälig förlängning av hyrestiden.

En ansökan om förlängning, bör handläggas i medlingsärendet.

Ett beslut om förlängning av hyrestiden, medför att hyresgästen får nyttja lokalen även under den tid som beslutet avser.

Ett beslut om förlängning av hyrestiden har också andra rättsverkningar. Bl.a. medför det att medlingsärendet inte skall skrivas av vid den avtalade hyrestidens utgång. Eftersom medlingsärendet inte skrivs av, kan hyresvärden bli ersättningsskyldig gentemot hyresgästen om han innan medlingen har avslutats, skulle för förlängning av hyresförhållandet kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i sin uppsägning (se 58 § fjärde stycket hyreslagen). Har avtalet sagts upp av hyresgästen för villkorsändring, kan hyresvärden likaså bli ersättningsskyldig om han innan medlingen har avslutats vägrar förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräver högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet (se 58 a § tredje stycket hyreslagen).

Av 58 a § hyreslagen följer att hyresgästen kan förta verkan av sin egen uppsägning för villkorsändring ända fram till den förlängda hyrestidens utgång. Av 59 § hyreslagen följer vidare att ansökan om uppskov med avflyttning på grund av att hyresförhållandet skall upphöra, kan göras fram till utgången av förlängningstiden.

Vid bedömning av om förlängning skall medges och under hur lång tid det bör ske, bör hyresnämnden ta hänsyn till den tid det tar att avge yttrandet (inklusive den tid det tar för parterna att enligt 21 a § andra stycket nämndlagen yttra sig). Kan nämnden avge yttrandet i samband med hyrestidens utgång, kan en förlängning på en månad vara tillräcklig. Har yttrande däremot begärts kort före hyrestidens utgång, kanske en förlängning med tre månader skall medges.

Har en part utnyttjat systemet på ett otillbörligt sätt, t.ex. genom att inte inställa sig vid medlingsammansättningsråd och genom att därefter begära ett yttrande när det endast återstår kort tid av hyrestiden, kan det anses utgöra skäl för att inte bevilja uppskov (är inte skäligt), i vart fall om motparten skulle motsätta sig en förlängning.

Ett yttrande om marknadshyran för lokalen skall, även om det har beslutats om förlängning av hyrestiden, avse hyran vid den avtalade hyrestidens utgång. Som grund för prövningen i en ersättningsprocess bör läggas marknadshyran vid den avtalade hyrestidens utgång och den ståndpunkt som hyresvärden slutligen intagit vid förhandlingarna inför hyresnämnden. Enligt 3 § förordningen (1975:529) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd skall parternas slutliga ståndpunkt vid medlingen antecknas i protokoll (jfr prop. 1978/79:89 s. 25).

Skall parterna förlänga hyresförhållandet, bör utgångspunkten vara att ett nytt avtal skall avse tiden från det uppsagda avtalets utgång och inte tiden från den beslutade hyrestidens utgång.

En ansökan om förlängning av hyrestiden måste ha kommit in till hyresnämnden före den avtalade hyrestidens utgång. Har ansökan inte prövats före hyrestidens utgång, får hyresgästen sitta kvar i lokalen till dess frågan har prövats (jfr prop. 1987/88:146 s. 32).

Hyresnämnden kan i samband med ett beslut om förlängning, inte ålägga hyresgästen att flytta vid hyrestidens utgång (13 a § nämndlagen).

Beslutas om förlängning, skall hyresnämnden enligt *andra stycket senast i samband med att medlingsärendet avskrivs, fastställa skäliga hyresvillkor för den tid som beslutet avser*. Om hyresnämnden skall avge ett yttrande om marknadshyran kan hyresnämnden lämpligen, dels i samband med beslutet om förlängning förordna att de gamla hyresvillkoren skall gälla tills vidare, dels i samband med att medlingsärendet avskrivs fastställa hyresvillkoren slutligt för hela förlängningstiden. Vid den tidpunkt då medlingsärendet avskrivs har hyresnämnden tillgång till marknadshyresyttrandet och har då alltså ett bättre underlag för ett slutligt ställningstagande.

Hyresnämnden måste inhämta parternas synpunkter beträffande hyresvillkoren. Har parterna enats om en förlängning av hyresförhållandet, skall hyresnämnden fastställa de villkor som parterna kommit överens om.

Om parterna inte är överens om hyresvillkoren, får villkoren fastställas efter en tämligen fri värdering. Har nämnden avgett yttrande om marknadshyran, bör lämpligen den hyra som fastställts i yttrandet läggas till grund för beslutet.

Hyresnämndens beslut om förlängning av hyrestiden respektive om hyresvillkoren under förlängningen, får inte överklagas (se författningsförslaget beträffande 70 § hyreslagen).

Ett avslag på en ansökan om förlängning vinner inte rättskraft. Däremot gör ett bifall det (se författningsförslaget beträffande 22 § nämndlagen).

12 kap. 70 §

I paragrafen finns bestämmelser om vilka beslut som får överklagas. I *andra stycket* har lagts till att beslut i frågor enligt 58 c § hyreslagen inte får överklagas. Varken beslut om förlängning av hyrestiden eller beslut om hyresvillkoren under förlängningstiden får överklagas.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Punkt 1

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

Punkt 2

De nya bestämmelserna i 12 kap. 18 d, 18 e, 18 h, 55 och 55 a §§, skall inte tillämpas i fråga om förbättrings- eller ändringsåtgärder som har påbörjats före den 1 juli 2001. Avgörande är när åtgärden rent faktiskt påbörjas - inte när t.ex. ombyggnaden upphandlas.

Punkt 3

I fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 juli 2001, skall 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse tillämpas. Det innebär att har före den 1 juli 2001 avtal om upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet träffats med en hyresvärd som i sin tur hyrt lägenhet genom ett s.k. blockhyresavtal, får andrahandshyresgästen besittningsskydd först när hans hyresförhållande har varat två år. Träffas andrahandshyresavtalet efter den 1 juli 2001, får däremot andrahandshyresgästen besittningsskydd omedelbart även om blockhyresavtalet har träffats före den 1 juli 2001.

Punkt 4

De nya bestämmelserna i 12 kap. 50, 57 a, 58 b, 58 c och 70 §§ om bostadshyresgästs rätt att bo kvar under tiden som en förlängningstvist pågår och lokalhyresgästs besittningsskydd, skall gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet den 1 juli 2001. Om hyresavtalet har sagts upp före den 1 juli 2001, skall däremot äldre bestämmelser tillämpas.

13.2 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

3 a §

I paragrafen har införts bestämmelser om prövning av frågan om en förhandlingsordnings bestånd. De nuvarande bestämmelserna i paragrafen om att en förhandlingsordning kan upphävas i en tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul enligt 2 § andra stycket har tagits bort. Ändringarna har behandlats i avsnitt 11.2.

I *första stycket* föreskrivs att hyresnämnden får på *ansökan av en organisation av hyresgäster* förordna att en förhandlingsordning inte längre skall gälla. En ansökan skall läggas upp som ett särskilt ärende och handläggas enligt reglerna i nämndlagen för ärende angående förhandlingsordning (se bl.a. 4 § första stycket 5 a, 15 a § och 16 f-23 b §§ nämndlagen).

Hyresgästorganisation som inte omfattas av den gällande förhandlingsordningen är behörig att göra ansökan. Något krav på att organisationen skall ha medlemmar i det eller de berörda husen, finns inte. Organisationen måste dock vara rättskapabel och ha som syfte att ta till vara hyresgästernas intressen i hyresfrågor.

En förhandlingsordning skall upphävas om det finns *särskilda skäl*. Som utvecklats i den allmänna motiveringen (avsnitt 11.2) krävs för att sådana skäl skall anses föreligga att sökanden har en sådan organisation att den kan fullgöra förhandlingsskyldigheten. Sökanden bör också uppfylla de övriga kraven som gäller för rätt till förhandlingsordning. Vidare bör en förhandlingsordning med den nya organisationen normalt kunna antas komma att omfatta fler lägenheter än vad den gällande förhandlingsordningen gör. Även andra omständigheter, såsom det sätt på vilket berörda hyresgästorganisationer tidigare har fullgjort förhandlingsskyldighet, kan vägas in i bedömningen.

Bevisbördan för att det finns skäl att upphäva förhandlingsordningen åvilar sökanden (jfr avsnitt 11.2).

Hyresnämnden kan förordna att *förhandlingsordningen inte längre skall gälla för ett eller flera hus*. Beroende på

omständigheterna i det enskilda fallet kan ett förordnande innebära att förhandlingsordningen antingen upphävs helt eller att den skall upphöra att omfatta lägenheterna i ett eller flera hus.

Beslutas det att en förhandlingsordning skall upphöra att gälla, bör det anges från vilken tidpunkt som detta skall gälla. Denna tidpunkt bör givetvis ligga efter den tidpunkt då beslutet vinner laga kraft. Om det inte anges när förhandlingsordningen upphör att gälla, upphör den att gälla i och med att hyresnämndens beslut vinner laga kraft.

I ett nytt *andra stycke* finns bestämmelser om vem som skall ha ställning som motpart i ett ärende om upphävande av förhandlingsordning. Som framgår av den allmänna motiveringen skall hyresvärd, i förekommande fall organisation av fastighetsägare samt hyresgästorganisation med vilka förhandlingsordningen gäller anses som motparter till den hyresgästorganisation som söker etablera förhandlingsrätt.

Det är endast de organisationer av fastighetsägare som jämte hyresvärd tecknat avtal om förhandlingsordning som avses i bestämmelsen. Fastighetsägareorganisation som inte är part i förhandlingsordningen men som hyresvärderna är medlem i och som brukar företräda hyresvärderna som ombud vid de kollektiva hyresförhandlingarna, skall inte betraktas som motpart.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Punkt 1

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

Punkt 2

Har tvist enligt 2 § andra stycket om upphävande av förhandlingsklausul hänskjutits till hyresnämnd före den 1 juli 2001, skall 3 a § i sin nuvarande lydelse tillämpas. Det innebär att hyresnämnden kan även efter den 1 juli 2001 i en tvist om förhandlingsklausul, upphäva en förhandlingsordning.

13.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

I paragrafen anges hyresnämndens uppgifter. I *första stycket 2* införs en föreskrift om hyresnämndens behörighet att pröva tvist om förlängning av hyrestiden enligt 58 c § hyreslagen.

12 a §

I *första stycket* finns bestämmelser om att hyresnämnden kan vid medling i anledning av uppsägning av lokalhyresavtal, avge yttrande om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 57 § första stycket 2 och 3 hyreslagen. Dessa bestämmelser behålls oförändrade.

Som framgår av avsnitt 10.2.3, anser utredningen att hyresnämnden även skall kunna yttra sig om andra hyresvillkor än själva hyran. Det kan t.ex. gälla krav på att hyresgästen skall ställa säkerhet för hyresfordran, hyresgästens öppethållandetider, skyldighet för hyresgästen att gå med i en särskild företagareförening, särskild vitesklausul m.m. I stycket har därför tagits in en bestämmelse om att hyresnämnden även kan yttra sig om *huruvida de hyresvillkor som hyresvärden i övrigt kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållande enligt 12 kap. 57 § första stycket 5 jordabalken*.

Hyresnämnden skall bedöma skäligheten hos villkoren utifrån den praxis som utbildats enligt 57 § första stycket 5 hyreslagen.

Finner hyresnämnden att ett hyresvillkor är skäligt och överensstämmer med god sed i hyresförhållande, skall nämnden begränsa sitt yttrande till ett konstaterande av att hyresvillkoret får anses skäligt. Om nämnden finner att villkoret inte är skäligt, skall nämnden ange det. Har hyresvärden - med anledning av hyresgästens invändning - uppställt villkor som skall gälla för det fall det ursprungliga villkoret inte bedöms som skäligt, måste nämnden ta ställning även till det andra villkoret.

Om det har begärts att hyresnämnden skall yttra sig om både marknadshyran och ett visst hyresvillkors skälighet, måste hyresnämnden först ta ställning till hyresvillkorets skälighet. Finner nämnden att villkoret är skäligt, skall marknadshyran bestämmas med beaktande av villkoret och av de övriga villkor som hyresvärden kräver för förlängning. Skulle hyresvillkoret däremot inte bedömas som skäligt,

skall hyresnämnden bortse från villkoret när marknadshyran bestäms. Hyresnämnden skall då enbart beakta de övriga villkor som värden kräver för förlängning.

Det är givetvis angeläget att hyresnämnden tydligt anger vilka hyresvillkor som ett yttrande om marknadshyran har baserats på.

Det kan naturligtvis inträffa att en hyresvärd för förlängning kräver villkor som inte är skäligen men att hyresgästen begär att hyresnämnden enbart skall yttra sig om marknadshyran. Hyresnämnden får då utgå från att det oskäliga villkoret skall gälla. Rimligtvis kan villkoret i sig anses sänkande på marknadshyran för lokalen.

Ett yttrande om ett hyresvillkors skälighet, föreslås få presumptionsverkan i en efterföljande tvist om ersättning (se författningsförslaget beträffande 57 a § hyreslagen).

Bestämmelserna i *andra stycket*, som handlar om att hyresnämnden kan vid medling i ett ärende som gäller anläggningsarrende avge yttrande om arrendeavgiften, kvarstår oförändrade (jfr dir. 1997:97 s. 18).

I ett nytt *tredje* stycke har intagits en bestämmelse om att ett yttrande skall grundas på utredningen i ärendet.

Bestämmelsen är tillämpbar på alla typer av yttranden som avses i första och andra styckena.

Med *utredningen i ärendet* avses såväl den utredning som parterna åberopat som det jämförelsematerial som hyresnämnden själv tillfört ärendet. Material som nämnden själv tillfört ärendet måste dock parterna ha beretts tillfälle att yttra sig över för att yttrandet skall få grundas på det.

Paragrafen hindrar inte att hyresnämnden beaktar sådana omständigheter som är allmänt veterliga och allmänna erfarenhetssatser även om parterna inte har beretts tillfälle att yttra sig över dem. Likaså hindrar den inte att hyresnämnden beaktar sin kännedom om hyresförhållanden när den värderar åberopad utredning. Däremot får hyresnämnden inte tillföra ärendet utredning som parterna inte har fått yttra sig över. Som framgår av avsnitt 10.2.2 utgör en förutsättning för att hyresnämnden skall få tillföra ärendet utredning att den åberopade utredningen är bristfällig eller uppenbart missvisande.

I vissa ärenden åberopas inte någon utredning alls utan hyresnämnden är hänvisad till en mer eller mindre renodlad rättslig bedömning. Så kan vara fallet vid bedömningen av om en anvisad ersättningslokal är godtagbar enligt 57 § första stycket 2 och 3 hyreslagen. Givetvis får hyresnämnden företa sådan rättslig prövning trots att det inte har åberopats någon egentlig utredning.

Bestämmelsens innebörd i övrigt framgår av avsnitt 10.2.2.

Någon ändring av hur de olika frågorna skall bedömas i materiellt avseende avses inte.

13 a §

I paragrafen finns för närvarande bestämmelser om att hyresnämnden kan i beslut, varigenom förlängningstalan ogillas, ålägga hyresgästen att flytta från lägenheten. Bestämmelserna finns nu i paragrafens *första stycke*. Bestämmelser med motsvarande innehåll finns i 9 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Hyresnämnden får enligt första stycket ålägga hyresgästen att flytta *vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas*. Skyldigheten att flytta inträder vid olika tidpunkter i olika fall. Om förlängningstvisten avgörs före hyrestidens utgång och uppskov med avflyttning enligt 52 § hyreslagen inte medges, skall hyresgästen flytta när hyrestiden löper ut. Medges uppskov, inträder skyldigheten att flytta vid uppskovstidens utgång. Meddelar hyresnämnden beslut i förlängningsfrågan efter hyrestidens utgång och medges inte uppskov, är hyresgästen i princip skyldig att flytta när beslutet meddelas.

När tiden för överklagande av hyresnämndens beslut om avflyttning löpt ut, kan beslutet verkställas som en lagakraftäggande dom (se 32 § nämndlagen).

I ett nytt *andra stycket* har intagits bestämmelser om att hyresnämnden kan, i samband med att den meddelar ett förordnande om avflyttning enligt första stycket, även förordna att beslutet får verkställas utan hinder av att det inte har vunnit laga kraft. Till följd av den föreslagna ändringen i 50 § hyreslagen, blir hyresgästen skyldig att flytta även om han skulle överklaga hyresnämndens beslut. Skulle hyresgästen inte rätta sig efter hyresnämndens beslut, kan kronofogdemyndigheten verkställa avhysningen.

För att hyresnämnden skall kunna förordna om omedelbar verkställighet, måste hyresvärden ha framställt ett yrkande härom. Yrkandet kan framställas såväl skriftligen i inlägga till nämnden som muntligen inför nämnden. Hyresgästen skall alltid beredas tillfälle att yttra sig över yrkandet.

Ett förordnande om omedelbar verkställighet får, liksom ett beslut om avflyttning enligt första stycket, meddelas även före hyrestidens utgång. Ett avflyttningsbeslut får givetvis inte verkställas före den i beslutet angivna avflyttningstidpunkten.

Två förutsättningar måste vara uppfyllda för att hyresnämnden skall få förordna om omedelbar verkställighet; dels måste hyresavtalet upphöra att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, dels måste det finnas skäl för ett förordnande.

Ett hyresavtal "*upphör... att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad*" om hyresvärden har åberopat att hyresgästen enligt 46 § första stycket 1 hyreslagen inte har rätt till förlängning av avtalet därför att hyresrätten är förverkad och

hyresnämnden bifallit hans talan på i vart fall denna grund. Om hyresvärdens talan har bifallits enbart på annan grund än förverkande, får förordnande om verkställighet inte meddelas. Det gäller även om hyresrätten i praktiken skulle vara förverkad.

För att ett förordnande skall få meddelas måste det finnas *skäl till det*. Motsvarande rekvisit återfinns i bestämmelsen om förordnande om verkställighet av domstols dom (se 17 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken).

Vid bedömningen av om omedelbar verkställighet skall kunna medges måste hyresnämnden beakta såväl hyresvärdens intresse av att omedelbart kunna förfoga över lägenheten som den skada och olägenhet som kan åsamkas hyresgästen genom verkställigheten. Stor betydelse måste tilläggas den större eller mindre sannolikheten av ändring av beslutet vid överklagande till Svea hovrätt.

Om rätt till förlängning inte finns därför att hyresrätten är förverkad på grund av underlåtenhet att betala hyran, torde det i allmänhet finnas skäl att meddela verkställighetsförordnande, i vart fall om underlåtenheten pågått någon tid. Hyresvärden har då intresse av att kunna förfoga över lägenheten för att hyra ut den till någon annan och därigenom få in hyra. Om hyresgästen efter förverkandet har betalat hyresskulden, torde det däremot inte finnas skäl att meddela förordnande om omedelbar verkställighet.

Särskilt tungt vägande skäl för verkställighetsförordnande kan vara allvarliga störningar, grov vanvård av lägenhet eller grava avvikelser från det avtalade ändamålet för förhyrningen. Hyresvärden måste i dessa fall anses ha ett mycket starkt intresse av att omedelbart kunna förfoga över lägenheten.

I andra meningen har intagits bestämmelse om att, när det finns anledning, hyresnämnden skall föreskriva att hyresvärden skall ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att utge om beslutet ändras. En bestämmelse med motsvarande innehåll finns i 17 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken. Vid bedömningen av om det bör föreskrivas om säkerhet som villkor för verkställighet, bör särskilt beaktas sannolikheten för att beslutet kan komma att ändras vid ett överklagande.

Av bestämmelserna i 52 kap. 7 § rättegångsbalken jämförda med 2 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt, får anses följa att Svea hovrätt kan inhibera hyresnämndens beslut om omedelbar verkställighet. Särskild bestämmelse om inhibition är därför inte påkallad.

Paragrafen innehåller bestämmelser om handläggning av ärende enligt bostadsförvaltningslagen och ärende angående upprustningsföreläggande och tillstånd till förbättrings- och ändringsarbete. I ett nytt *sjätte stycke* har förts in bestämmelser om att hyresnämnd skall underrätta byggnadsnämnd om det i ett ärende angående upprustningsföreläggande, tillstånd till förbättrings- eller ändringsarbete eller förbud mot sådan åtgärd uppkommer fråga om en åtgärd är förenlig med bestämmelserna om varsamhet i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10). Hyresnämnden skall underrätta byggnadsnämnden om t.ex. en hyresgäst invänder att en åtgärd inte är förenlig med bestämmelserna i plan- och bygglagen. Hyresnämnden behöver inte ta ställning till om det finns fog för invändningen. Byggnadsnämnden skall vidare underrättas om hyresnämnden vid syn gör sådana iakttagelser att den anser - utan att det har invänts - att det kan ifrågasättas om en åtgärd är varsam.

Underrättelse skall skickas till byggnadsnämnden oavsett om åtgärden kräver bygglov, bygganmälan eller får utföras utan bygglov och bygganmälan.

Om det invänts att en åtgärd inte är förenlig med plan- och bygglagens bestämmelser och hyresvärden därefter återkallar sin ansökan om tillstånd - t.ex. därför att han inte skall utföra åtgärden eller hyresgästen har godkänt åtgärden - behöver byggnadsnämnden inte underrättas.

Med byggnadsnämnd avses sådan nämnd som enligt 1 kap. 7 § plan- och bygglagen fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet.

Det är lämpligt att hyresnämnden underrättar parterna om dels bestämmelserna i plan- och bygglagen, dels nämndens skyldighet att underrätta byggnadsnämnden om åtgärderna.

Ändringen är inte avsedd att ändra innebörden eller tillämpningen av det s.k. objektiva hyresgästintresset i 18 f § hyreslagen.

17 §

Ändringarna i 3 a § hyresförhandlingslagen medför att möjligheten att få frågan om en förhandlingsordnings bestånd prövad i ett ärende angående införande eller upphävande av en förhandlingsklausul tas bort. Bestämmelserna i förevarande paragrafs *fjärde stycke* om att organisation med vilken förhandlingsordning gäller kan inträda som medpart till hyresvärden om det begärs prövning av frågan om en förhandlingsordnings bestånd i ett ärende angående en förhandlingsklausul tas därför bort.

22 §

I paragrafen finns bestämmelser om rättskraft. Av *första stycket* följer, genom hänvisningen till 4 § första stycket 2, att ett beslut om förlängning av hyrestiden enligt 58 c § hyreslagen vinner rättskraft. Lämnas ansökan utan bifall, vinner beslutet, enligt föreslaget tillägg, inte rättskraft.

*Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**Punkt 1*

De nya bestämmelserna måste träda i kraft samtidigt som ändringarna i jordabalken och hyresförhandlingslagen, förslagsvis den 1 juli 2001.

Punkt 2

De nya bestämmelserna i jordabalken om bostadshyresgästs rätt att bo kvar under tiden som en förlängningstvist pågår och lokalhyresgästs besittningsskydd, föreslås gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet den 1 juli 2001 (se punkt 4 i övergångsbestämmelserna till förslag till lag om ändring i jordabalken). Till följd härav måste även de nya bestämmelserna i 4, 12 a, 13 a och 22 §§ gälla i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 juli 2001. Om hyresavtalet har sagts upp före den 1 juli 2001, skall däremot äldre bestämmelser tillämpas.

Punkt 3

Har tvist enligt 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen om upphävande av förhandlingsklausul hänskjutits till hyresnämnd före ikraftträdandet den 1 juli 2001, kan frågan om förhandlingsordningens bestånd prövas i denna tvist även efter den 1 juli 2001.

Särskila yttranden

Särskilt yttrande av Eila Andersson och Ulrika Hägred angående hyresgästinflytande vid ändring av byggnad

Hyreslagstiftningsutredningen har enligt tilläggsdirektiven haft att utvärdera de regler om hyresgästinflytande vid ombyggnad¹ som infördes 1 april 1997, bland annat med hänsyn till varsamhetskraven i plan- och bygglagstiftningen. Utredningen kommer fram till att hyresgästernas inflytande har stärkts och föreslår bara små förändringar. När det gäller hur hyresgästernas intressen ska komma till uttryck vid prövning i hyresnämnden föreslås ingen ändring utan man menar att övervägande skäl talar för att behålla "det objektiva hyresgästintresset" för att beskriva de boendes intressen vid en rättslig prövning. Vi gör här en annan bedömning och menar att hyreslagen bör ändras så att det blir de berörda hyresgästernas synpunkter och önskemål som vid en prövning i nämnden vägs mot fastighetsägarens intressen. Begreppet "det objektiva hyresgästintresset" bör alltså enligt vår mening utmönstras ur reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Vi ser framförallt följande skäl till detta:

Det är för det första otidsenligt att betrakta hyresgäster i allmänhet som en enhetlig grupp, när man i övrigt idag är så medveten om hur viktigt det är att ta såväl lokala som individuella hänsyn. Det kommer till uttryck t.ex. i samband med nybyggnad eller vid insatser i socialt utsatta bostadsområden. För det andra visar utredningen att det så kallade objektiva hyresgästintresset är en ren konstruktion, som är härledd snarare ur *fastighetsägarintresset* än ur hyresgästernas intresse, vilket gör prövningen i hyresnämnden ganska meningslös. Slutligen är vi övertygade om att förutsättningarna för att ombyggnader ska ske på ett

¹ I plan- och bygglagen är den korrekta termen "ändring av byggnad". Vi använder ändå här begreppet "ombyggnad" i den betydelse det har i allmänt språkbruk.

varsamt sätt förbättras om de aktuella hyresgästerna, med sina erfarenheter av hur det är att bo i huset, får ett konkret inflytande vid ombyggnad. Vi utvecklar detta närmare nedan med utgångspunkt i utredningen.

Hyresgäster är ingen enhetlig grupp

Utredningen andas ett generaliserande ovanifrånperspektiv när det gäller synen på dem som bor i hyresrätt. Man konstaterar att i de rättsfall som utredningen gått igenom har det i de flesta fall bara varit enstaka hyresgäster som motsatt sig åtgärderna och drar därav den långtgående slutsatsen "Detta talar för att hyresgäster i allmänhet inte har något emot aktualiserade ombyggnadsåtgärder". Detta får fungera som ett argument mot att ta bort "det objektiva hyresgästintresset" som grund för prövningen. Men ingen torde komma på tanken att vid en rättslig prövning dra alla bostadsrättsinnehavare eller alla villaägare över en kam och tala om ett "objektivt bostadsrättsinnehavarintresse" eller ett "objektivt villaägarintresse". Eller, för den delen, låta hyresnämnden avgöra vad som är ett objektivt intresse för fastighetsägare i största allmänhet.

Det enda rimliga enligt vår mening är att vid en prövning utgå från vad de som faktiskt bor i fastigheten anför. I vissa sammanhang, framförallt när det gäller de gemensamma delarna av huset, kan det vara naturligt att se till vad majoriteten av hyresgästerna har för uppfattning. Många gånger är det dock fullt möjligt att ta hänsyn till enskildas önskemål, även om det skulle innebära att man inte kan genomföra samma åtgärder i alla lägenheter samtidigt. Utredningen ger själv goda exempel på vilka möjligheter fastighetsägarna har - och i praktiken utnyttjar helt frivilligt - att utgå från enskilda hyresgästers ganska detaljerade önskemål om när, hur och på vilket sätt ändringar ska genomföras i den egna lägenheten. Men om fastighetsägaren skulle ha beaktansvärda skäl att genomföra samma åtgärd i samtliga lägenheter och några få hyresgäster motsätter sig det, bör detta att de flesta hyresgästerna vill ha åtgärden genomförd naturligtvis spela roll vid hyresnämndens prövning.

"Det objektiva hyresgästintresset" förvillar begreppen

Den principiella frågan är vad som ska vägas mot vartannat vid en prövning i hyresnämnden. Med dagens regler är det enligt utredarens egen slutsats så att hyresnämnden har att väga fastighetsägarens

intresse mot något som är liktydigt med modern nybyggnadsstandard, d.v.s. i praktiken *fastighetsägarens* intressen.

När utredningen diskuterar alternativen uttrycks det i termer av "det subjektiva hyresgästintresset". Man talar om konsekvenserna av att "införa ett subjektivt hyresgästintresse". Genom att på det här sättet ställa det "objektiva hyresgästintresset" mot det "subjektiva" förvirrar man enligt vår mening begreppen. Objektivitet klingar i de flestas öron betydligt bättre än subjektivitet, speciellt i rättsliga sammanhang. Men i så fall borde man väl vara konsekvent och också tala om att man vill ställa detta så kallade objektiva hyresgästintresse mot "det *subjektiva fastighetsägarintresset*"?

Om man på motsvarande sätt skulle försöka identifiera ett "objektivt fastighetsägarintresse" ligger det nära till hands att tro att tolkningen skulle bli precis densamma som för "det objektiva hyresgästintresset", nämligen vad som motsvarar modern nybyggnadsstandard idag.

Ett argument som förs fram är att parterna bör ha möjlighet att förutse hur en viss situation skulle bedömas av hyresnämnden. Och det är nog så att om man tar bort den ena partens möjligheter att få sina synpunkter och önskemål beaktade och ersätter det med en standardiserad motpart så blir förmodligen utslaget mer förutsägbart. Men i andra sammanhang räcker det att låta praxis utbildas, vilket efterhand ger parterna större möjligheter att förstå hur det är tänkt att reglerna ska fungera.

Utredningens genomgång av ärenden som tagits upp av Hyresnämnden i Stockholm och i Svea hovrätt utmynnar i en rad slutsatser. Utredningen kommer bl.a. fram till att de åtgärder som fastighetsägaren har velat genomföra "synes ha varit befogade". Men detta är inget hållbart argument för att inte låta den enskilde hyresgästen eller hyresgästerna i huset vara motpart vid hyresnämndens prövning. Om åtgärderna är befogade och fastighetsägaren verkligen har ett beaktansvärt intresse av att genomföra dem mot den boendes uttryckliga vilja, så borde hyresnämnden kunna komma till samma slutsats ändå.

Hyresgästinflytande främjar varsamhet

När det gäller varsamhetskraven vid ombyggnad kommer utredningen till slutsatsen att man *inte* bör införa en ordning där hyresnämnden gör en självständig prövning av om kraven på varsamhet uppfylls. Utredningen lägger i stället fram ett par förslag som syftar till att utveckla kontakterna mellan hyresnämnden och kommunernas byggnadsnämnder: Hyresnämnden ska bli skyldig att underrätta byggnadsnämnden om de ärenden där frågan om varsamhet har varit

uppe. Hyresnämnden ska också klargöra för parterna i dessa ärenden att byggnadsnämnden kan ingripa om inte varsamhetskraven uppfylls. Utredningens förslag i denna del är väl avvägda. Dessa enkla åtgärder skulle bidra till att närma tillämpningen av hyreslagen till plan- och bygglagen, vilket är eftersträvansvärt, eftersom båda lagarna på olika sätt griper in i människors boende.

Det vore också mycket bra om dessa båda lagar återspeglade samma synsätt och värderingar. Här finns det brister idag. Följande avsnitt ur *Allmänna råd om ändring av byggnad* (BÅR), Boverket 1999, visar vilka intentioner och värderingar samhället har gett uttryck för i plan- och bygglagstiftningen. "Varsamhet är att hushålla med resurser och att respektera brukarna och ta tillvara till exempel de boendes uppfattning och kunskap om sin bostad." (sid 11). "Den sociala aspekten på varsamhet beträffande bostäder bör tillgodoses genom att de boende medverkar i planeringen av åtgärderna." (sid 12). "Det är viktigt att ta tillvara de boendes synpunkter på vad som är värt att bevara och vad som bör bytas ut eller ändras på annat sätt." "Planlösningar och inredning i bostadslägenheter bör inte ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla funktions- eller måttkrav som kan ställas på nybyggda bostäder." (sid 29).

Detta står i bjärt kontrast till utredningens argumentation för att hålla kvar prövningen gentemot "det objektiva hyresgästintresset". Utredningen konstaterar ju själv att detta begrepp "av de dömande myndigheterna getts en sådan innebörd att hyresvärdarna i princip har möjlighet att utföra sådana åtgärder som innebär att lägenheterna uppnår modern nybyggnadsstandard".

Samstämmigheten med hyreslagen är också bristfällig. Intentionerna med de regler som infördes i hyreslagen 1 april 1997 är visserligen att fastighetsägaren inför en ombyggnad i första hand ska samråda med hyresgästerna, så att en prövning i hyresnämnden inte behövs. Men denna goda föresats följs alltså enligt vår mening inte upp med en rimlig lösning på hur avvägningen ska göras i de fall man inte kommer överens. Det behöver inte, som utredningen tycks utgå ifrån, bara handla om att hyresgästerna ska kunna förhindra åtgärder utan kan också gälla på vilket sätt dessa ska genomföras, t.ex. vad som är mest varsamt.

Vi menar att begreppet "objektivt hyresgästintresse" bör utmönstras och att man i stället bör ge de boende reella möjligheter att få sina synpunkter och önskemål beaktade vid en rättslig prövning i samband med ombyggnad.

Särskilt yttrande av Per-Åke Eriksson

Utredningen har haft i uppdrag att behandla ett stort antal, delvis vitt skilda frågor på hyresområdet. Många av förslagen är väl avvägda, efter det att hänsyn har tagits till olika intressen och till problemen med långtgående detaljregleringar. Andra frågor har däremot inte blivit tillräckligt väl utredda och förslagen riskerar att försämra hyresmarknadens funktion, om de genomförs.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

Av utredningen framgår att förekommande problem, bl.a. med en mängd onödiga ärenden hos hyresnämnderna, framför allt beror på det stora antalet formella regler som många hyresgäster inte uppfyller. Lösningen kan då inte vara att föreslå att ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd ska kunna ges in till hyresnämnden först två - mot nuvarande en - månader, efter det att skriftligt meddelande om åtgärden lämnats till hyresgästen. Enligt min uppfattning bör problemet i stället lösas genom regelförenkling, t.ex. genom att kravet på formellt godkännande från hyresgästen tas bort. En bättre ordning vore om den hyresgäst som anser att åtgärder som hyresvärden informerat om strider mot hyreslagens bestämmelser kan vända sig till hyresnämnden för att få detta prövat.

Utredningen föreslår vidare att åtgärder som genomförts utan godkännande eller tillstånd inte skall beaktas vid en hyresprövning. Enligt min uppfattning vore det fel att införa en sådan sanktion. För det första visar erfarenheten inte på något behov av sådan sanktion. För det andra har regelverket en så detaljerad omfattning att det inte i förväg går att bedöma risken för en sådan sanktion. Den föreslagna ordningen skulle därmed leda till en oacceptabel rättsosäkerhet. För det tredje står inte sanktionen i rimlig proportion till konsekvensen av om någon missar en bagatellartad formell bestämmelse. För det fjärde skulle en sådan sanktion ytterligare förskjuta tyngdpunkten från sakfrågorna mot formalia, på ett sätt som inte gagnar vare sig hyresgäster eller hyresvärdar.

Lokalhyresfrågor

Lokalhyreslagstiftningen bör utformas med utgångspunkt från att lokalhyresgäster och hyresvärdar är näringsidkare och därmed jämbördiga. Enligt min uppfattning borde därför utredningen ha föreslagit att en frivilligt avtalad indexklausul eller motsvarande skall gälla även vid kortare avtalstider än tre år. Då skulle man kunna undvika många onödiga uppsägningar av sådana avtal för villkorsändring.

Utredningen uppmärksammar problemet med att tvister i hyresnämnder ofta drar så långt ut på tiden att nämnden inte hinner avge yttrande före hyrestidens utgång. Det vill utredningen lösa genom att tillåta nämnden att, på parts begäran, tvångsförlänga avtalstiden. Förutom att man därmed riskerar en sammanblandning med nuvarande regler för uppskov med avflyttning, löser det knappast problemet med arbetsanhopning i slutet av en tidsfrist. Enligt min uppfattning borde i stället utredningen sökt finna en ordning som gör att parterna tar ställning vid en tidigare tidpunkt än vid hyrestidens utgång. Då skulle man också kunnat lösa problemet med de lokalhyresgäster som väntar till hyrestidens utgång med att ge besked om de accepterar begärda villkor eller ej. Både hyresgäster och hyresvärdar har rimligen intresse av att i god tid kunna anpassa sig för tiden efter hyresavtalets utgång och av att tvångsmässiga uppskov e.dyl. kan undvikas.

Utredningen slår fast att ersättningen vid obefogad förlängningsvägran skall bestämmas på samma sätt som vid expropriation. Man framhåller särskilt att det inte finns skäl att ändra på dessa grundläggande principer. Ändå föreslås att minimiersättningen skall höjas och alltid uppgå till en hel årshyra. Många hyresgäster skulle med en sådan ordning få en omfattande överkompensation i förhållande till den skada som de drabbas av - alltså ett betydande avsteg från grundläggande ersättningsprinciper. Det är förvånande att utredningen, utan närmare granskning och utredning av faktiska förhållanden, grundat ett så viktigt ställningstagande på lösa påståenden från en part, Svensk Handel, om att nuvarande regler missbrukas. Detta trots att påståendena har ifrågasatts och trots att Svensk Handel inte kunnat bestyrka dem. Enligt min uppfattning finns inga skäl att frångå nuvarande ersättningsbestämmelser.

Bilaga 1

Kommittédirektiv

Dir 1997:97

Översyn av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål

Beslut vid regeringssammanträde den 21 augusti 1997

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare tillkallas för att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål. Utredaren skall lämna förslag till de regler som behövs och till de författningsändringar i övrigt som förslagen kan medföra.

Prövningen av hyres- och arrendemål

Utredaren skall utreda om hyres- och arrendenämnderna kan integreras organisatoriskt med tingsrätterna och utforma de regler som krävs för detta liksom för en enhetlig instansordning och ett mer enhetligt förfarande för mål på det hyres- och arrenderättsliga området. Förutsättningen för uppdraget i denna del är bl.a. att intresseledamöter som huvudregel skall delta i prövningen och att nämndprocessens principer om muntlighet och s.k. obligatorisk medling (förlikningsverksamhet) skall behållas.

Hyreslagstiftningen

Utredaren skall överväga vissa frågor om
- lokalhyresgästers besittningsskydd,

- indexreglering av lokalhyra,
- förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall,
- hyresgästers ställning då lägenheter har förstörts genom olyckshändelse m.m.,
- bostadshyresgästers besittningsskydd vid s.k. blockuthyrning,
- hyresgästinflytande vid ombyggnad,
- formerna för upphävande av förhandlingsordning,
- förhandlingsersättning till hyresgästorganisationer,
- majoritetskrav vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt,
- interimistiska beslut i hyrestvister, och
- handikappanpassning av bostadslägenheter.

Behovet av en översyn

Prövningen av hyres- och arrendemål

Processordningen inom det hyresrättsliga området är splittrad. Flertalet hyrestvister prövas i dag i hyresnämnd med Svea hovrätt som över- och slutinstans. Särskilda regler om förfarandet finns i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) och i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Vissa mål inom det hyresrättsliga området prövas emellertid som vanliga tvistemål enligt rättegångsbalken av tingsrätt - hovrätt - Högsta domstolen (se exempel i prop. 1993/94:200 s. 47 f.).

Även inom det arrenderättsliga området är processordningen splittrad; vissa tvister prövas av arrendenämnd som första instans, medan andra prövas av fastighetsdomstol som första instans. Systemet för överprövning är inte bara krångligt och svåröverskådligt utan det skiljer sig också från vad som gäller för hyresmål. Dessutom gäller att flertalet arrendemål inte kan överklagas till Högsta domstolen, vilket innebär att det saknas en renodlad prejudikatinstans på området. Slutligen finns det systematiska brister när det gäller arrendetvister; beslut från tolv arrendenämnder skall fullföljas till 27 fastighetsdomstolar. Antalet överprövningsinstanser är alltså mer än dubbelt så stort som antalet underinstanser.

Av direktiven till utredningen om domstolsväsendets organisation (Domstolskommittén; dir. 1995:102) framgår (s. 6 f.) att en utgångspunkt för den utredningen skall vara att hyres- och arrendenämndernas verksamhet kommer att integreras med tingsrätterna. Frågan om detta skall ske genom rent administrativ samverkan mellan nämnderna och tingsrätterna eller om integrationen skall drivas längre skall enligt direktiven övervägas i annat sammanhang.

Regeringen anser att det nu är lämpligt att gå vidare i denna fråga.

Det kan därvid först konstateras att en enhetlig instansordning skapar förutsättningar för att likartade tvister i större utsträckning kan handläggas enligt enhetliga förfaranderegler. Ett mer enhetligt prövningssystem ökar också möjligheten till gemensam handläggning av frågor som har samband med varandra.

Den splittring i processordningen på området som innebär att likartade tvister kan prövas av såväl hyresnämnd/arrendenämnd som tingsrätt/fastighetsdomstol är svår att åtgärda med en enbart administrativ samordning. En sådan samordning leder inte heller till några större effektiviseringar. Starka skäl talar därför för att det inte är tillräckligt att nämnderna samordnas administrativt med tingsrätterna utan att samordningen måste drivas längre, dvs. att hyres- och arrendenämnderna integreras organisatoriskt med tingsrätterna. Intresset av ett sammanhållet domstolsväsende tillgodoses också om nämnderna kan införlivas med tingsrätterna och upphöra att vara ett mellanting mellan förvaltningsmyndighet och domstol.

Ytterligare ett skäl för en organisatorisk integrering av hyres- och arrendenämnderna med tingsrätterna är att den nuvarande instansordningen med Svea hovrätt som första och sista domstolsinstans i hyresmål strider mot principerna bakom den instansordning som numera gäller för de allmänna domstolarna och de allmänna förvaltningsdomstolarna. Numera förekommer det endast undantagsvis att mål prövas av hovrätt eller kammarrätt som första domstolsinstans. Ordningen med Svea hovrätt som över- och slutinstans i hyrestvister infördes i samband med Bostadsdomstolens avskaffande och var tänkt endast som ett provisorium (se prop. 1993/94:200 s. 54 f.). Genom en ändrad instansordning som innebär att målen prövas av tingsrätt skulle det också vara möjligt att införa krav på prövningstillstånd i ledet tingsrätt - hovrätt. Den typen av regler är svåra att införa med dagens system eftersom hovrättsprövningen är den första domstolsprövningen.

Hyreslagstiftningen

Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra

I 57 § hyreslagen finns huvudprinciperna för det s.k. indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster. Utgångspunkten är att hyresförhållandet upphör om hyresvärden har sagt upp avtalet till hyrestidens utgång och parterna inte senare kommer överens om förlängning. Om hyresvärden säger upp avtalet och som villkor för förlängning kräver hyresvillkor som inte är skäliga, exempelvis en hyra som inte är skälig, blir hyresvärden emellertid skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresavtalets upplösning.

Detsamma gäller om hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet.

Det indirekta besittningsskyddet gäller även när hyresgästen enligt 58 a § hyreslagen har sagt upp avtalet för villkorsändring. Hyresgästen blir således tvungen att flytta om parterna inte kommer överens om de fortsatta hyresvillkoren men kan bli berättigad till skadestånd om den hyra som hyresvärden kräver inte är skälig.

Vid prövningen av om en begärd hyra är skälig tillämpas bestämmelserna i 57 a § hyreslagen. Enligt dessa skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas ha på den öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall man främst beakta hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) kan hyresnämnden i samband med medling avge yttrande om marknadshyran. Om det material som parterna har åberopat inte anses jämförbart med prövningslägenheten, återstår det att bestämma marknadshyran efter en allmän skälighetsbedömning.

När skadeståndets storlek bestäms gäller enligt 58 b § hyreslagen följande. Hyresvärden skall alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som motsvarar fyra basbelopp. Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av denna ersättning, skall hyresvärden, fransett vissa särskilda fall, i skälig omfattning ersätta förlusten. En förutsättning för att hyresgästen skall få ersättning enligt 58 b § hyreslagen är dock att hyresgästen inom viss tid från uppsägningen hänskjuter tvisten till hyresnämnden för medling.

Som har framgått kan den reformerade hyresprocess som utredaren skall pröva komma att medföra att vissa förfaranderegler, som sammanhänger med bestämmelserna om lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd, får en ny utformning. Som exempel kan nämnas att det i fortsättningen kanske inte blir möjligt att hänskjuta en tvist om uppsägning av ett lokalhyresavtal till tingsrätten för medling. Inte heller kommer då ett sådant yttrande som avses i 12 a § nämndlagen att kunna lämnas. Det finns mot denna bakgrund anledning att se över också de materiella bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd.

Som nyss har framgått skall vid avgörandet av om en hyra är skälig en jämförelse ske med marknadshyran. Det har från Sveriges Köpmannaförbund och Sveriges Fastighetsägareförbund framförts kritik av hur denna jämförelseprövning går till. Kritiken går ut på att prövningen i allmänhet inte sker enligt huvudregeln, dvs. efter en direkt

jämförelse mellan likvärdiga lokaler, utan att marknadshyran oftast fastställs efter en allmän skälighetsbedömning. Det finns anledning att undersöka om kritiken har fog för sig och i så fall ta ställning till om reglerna bör ändras.

Indexreglering av lokalhyra

Enligt huvudregeln i 19 § tredje stycket hyreslagen skall hyran för lokaler i princip vara till beloppet bestämd. Under vissa förutsättningar finns det emellertid möjlighet att avtala om rörlig hyra.

Rörlig hyra får sålunda beräknas med utgångspunkt i hyresgästens rörelseintäkter. Annan form av rörlig hyra får vidare bestämmas genom en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden - eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare i vilken hyresvärden är medlem - och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Om hyresavtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år, gäller dessutom att hyran kan utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund. Det innebär att man till sistnämnda typ av avtal kan knyta en s.k. indexklausul.

Såväl Sveriges Köpmannaförbund som Sveriges Fastighetsägareförbund har lämnat synpunkter på hyreslagens reglering av denna fråga. Köpmannaförbundet har anfört att det bör införas ett förbud mot indexklausuler eller att storleken av indexregleringen bör begränsas till att avse högst 50 procent av en överenskommen bashyra. Fastighetsägarförbundet däremot har framfört att förbudet mot rörlig hyra i avtal som löper på kortare tid än tre år inte är motiverat och därför bör upphävas.

Mot bakgrund av de olika synpunkterna finns det anledning att nu på nytt se över förutsättningarna för att bestämma lokalhyra enligt annan beräkningsgrund och att därvid se över den nuvarande treårsgränsen.

Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

I 4 § hyreslagen anges vilka uppsägningstider som gäller för hyresavtal. Enligt första stycket upphör sålunda ett tillsvidareavtal som avser en bostadslägenhet att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Ett tillsvidareavtal som avser en lokal upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen. Det finns också särskilda regler om uppsägningstiderna vid avtal som har träffats för bestämd tid och som skall sägas upp för att upphöra att gälla.

I 5 § hyreslagen finns vissa bestämmelser som gäller endast för bostadslägenheter. Enligt andra stycket gäller att, om hyresgästen har avlidit, dödsboet inom en månad från dödsfallet får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Regeln om förtida uppsägningsrätt vid dödsfall har motiverats med att det för ett dödsbo med liten behållning kan vara av beaktansvärt ekonomiskt intresse att snarast bli fri från skyldigheten att betala hyra.

Riksdagens bostadsutskott har berört frågan om motsvarande regel bör gälla även vid lokalhyra (se bet. 1992/93:BoU24 s. 19 f.). Utskottet pekade därvid på att särskilt småföretagares familjer kan drabbas hårt om lokaler inte kan sägas upp vid dödsfall och verksamheten upphör. Enligt utskottets mening finns det därför anledning att närmare överväga om en regel motsvarande den som gäller för bostadshyresgäster vid dödsfall borde införas för lokaler.

Regeringen anser att det nu är lämpligt att göra en översyn av detta slag.

Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse m.m.

Av 10 § första stycket hyreslagen framgår att hyresavtalet förfaller om en hyreslägenhet före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Om hyresvärden är vållande till händelsen eller inte utan dröjsmål underrättar hyresgästen om vad som inträffat, har hyresgästen rätt till ersättning för skada. Detsamma gäller enligt 16 § första stycket, om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan eller hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande.

Om en lägenhet förstörs och hyresavtalet till följd därav upphör att gälla men hyresvärden inte har vållat förstörelsen, har däremot hyresgästen inte någon rätt till ersättning för skada. Om lägenheten restaureras, har hyresvärden inte heller någon skyldighet att erbjuda lägenheten till den tidigare hyresgästen. Inte heller är hyresvärden skyldig att om möjligt hyra ut en annan likvärdig lägenhet till hyresgästen.

Sveriges Köpmannaförbund har i en skrivelse till regeringen kritiserat denna ordning. Om en förstörd lokal återuppförs, kan den nyuppförda lokalen hyras ut till en ny hyresgäst och ett av den tidigare hyresgästen upparbetat kommersiellt läge kan utnyttjas av den nye hyresgästen. Det vore enligt förbundet rimligare om hyresvärden i en sådan situation var skyldig att erbjuda den tidigare hyresgästen lokalen före andra intressenter.

Det finns mot denna bakgrund anledning att utvärdera de aktuella bestämmelserna och överväga om den nuvarande regleringen är lämplig. Den kritik som har framförts av Köpmannaförbundet avser bestämmelsernas tillämpning vid lokalhyra. Reglerna gäller emellertid även vid bostadshyra. För bostadslägenheter kan även sociala skäl tala för att skyddet för hyresgästerna i nu berört hänseende bör förstärkas.

Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid s.k. blockuthyrning

Det förekommer att en hyresgäst hyr flera bostadslägenheter av samma hyresvärd i avsikt att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen kan vara ett företag som hyr ut till sina anställda eller en studentbostadsstiftelse som hyr ut till studenter. Denna företeelse benämns blockuthyrning.

För bostadshyresgäster gäller att de i allmänhet har ett s.k. direkt besittningsskydd. Det direkta besittningsskyddet innebär att, om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till hyrestidens utgång, hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet utom i de fall då hyresvärden kan åberopa någon besittningsskyddsbrötande omständighet (46 § hyreslagen). Vissa undantag gäller. Om hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd, saknar sålunda andrahandshyresgästen besittningsskydd (45 § första stycket 1 hyreslagen). Om ett hyresavtal är förenat med rätt till förlängning, finns det under vissa förutsättningar möjlighet för hyresvärden och hyresgästen att avtala bort besittningsskyddet. I många fall kräver en sådan överenskommelse hyresnämndens godkännande för att vara giltig (45 § andra stycket hyreslagen).

Tidigare hade bostadshyresgäster besittningsskydd även vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Hyresnämnderna handlade ett stort antal ärenden om godkännande av avtal om avstående av besittningsskydd vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Den 1 juli 1993 slopades förlängningsrätten vid sådana upplåtelser. Det antogs att detta skulle medföra en minskning av hyresnämndernas arbetsbörda utan att i praktiken innebära någon beaktansvärd försämring för andrahandshyresgästerna (prop. 1992/93:115 s. 27 och bet. 1992/93:BoU24 s. 16). Genom utformningen av 45 § första stycket 1 hyreslagen har emellertid det generella undantaget från besittningsskyddet kommit att omfatta även fall där lägenheter hyrs ut enligt bestämmelserna om blockuthyrning. Denna konsekvens synes inte ha uppmärksamats i lagstiftningsärendet. Bestämmelsen bör därför ses över.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

Den 1 april 1997 infördes nya bestämmelser i hyreslagen om hyresgästinflytande vid ombyggnad (18 d - 18 h §§ hyreslagen). Samtidigt upphävdes bestämmelsen i 55 a § hyreslagen om att man vid en bruksvärdesprovning av en lägenhet inte skulle beakta vissa förbättringsarbeten som hade utförts i lägenheten.

Den nya ordningen innebär att en fastighetsägare får utföra en standardhöjande åtgärd eller en åtgärd som medför en inte obetydlig ändring av en lägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten endast om åtgärden har godkänts av den berörda hyresgästen eller, om åtgärden avser de gemensamma delarna av fastigheten, av en majoritet av hyresgästerna i de berörda lägenheterna. Om samtycke inte erhålls, kan hyresvärdens ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till åtgärden. Hyresnämnden skall, på ansökan av en berörd hyresgäst, förbjuda en fastighetsägare som har påbörjat en ombyggnadsåtgärd utan erforderligt samtycke eller tillstånd att utföra åtgärden (förbuds föreläggande). Förbudet kan förenas med vite.

En hyresvärd som avser att genomföra en större ombyggnad i ett hus har möjlighet att säga upp hyresavtalen i huset inför ombyggnaden. Enligt 46 § första stycket 4 hyreslagen har en hyresgäst i så fall inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden och det dessutom inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

I samband med riksdagsbehandlingen av lagförslaget om hyresgästinflytande vid ombyggnad gjorde riksdagen två tillkännagivanden (se bet. 1996/97:BoU5 s. 15 rskr. 1996/97:143).

Det ena tillkännagivandet avsåg påföljden för den hyresvärd som inte följer reglerna om hyresgästinflytande. Bostadsutskottet, till vars uttalande riksdagen anslöt sig, delade regeringens uppfattning att det bör finnas en påföljd för den hyresvärd som inte följer reglerna och att den valda formen, vite, var lämplig. Däremot ansåg utskottet att den närmare utformningen av lagtexten kunde medföra vissa tillämpnings- och effektivitetsproblem. Utskottet pekade därvid på att hyresnämnden inte är behörig att pröva frågan om förbuds föreläggande förrän en åtgärd har påbörjats och att nämnden skall meddela ett föreläggande då det gäller en otillåten åtgärd. Utskottet tog också upp den situationen då en otillåten åtgärd redan är utförd när nämnden meddelar sitt beslut. Utskottet ansåg att regeringen borde återkomma till riksdagen med förslag till behövliga ändringar. I detta sammanhang borde regeringen också uppmärksamma frågan om hyressättningen för en lägenhet i vilken otillåtna ändringsåtgärder blivit bestående.

I det andra tillkännagivandet tog utskottet upp bestämmelserna om hyresvärdens möjligheter att säga upp ett hyresavtal inför en större ombyggnad. Dessa bestämmelser har ibland kritiserats. I prop. 1996/97:30 s. 77 övervägdes därför om rätten att säga upp ett hyresavtal inför en ombyggnad skulle begränsas. Mot bakgrund av att vissa av de genomförda ändringarna skulle medföra att en hyresvärd inte längre skulle ha någon fördel av att säga upp ett hyresavtal inför en ombyggnad uttalade regeringen att det för närvarande inte fanns skäl att ändra bestämmelsen i 46 § första stycket 4 hyreslagen.

Regeringen anser att det nu är lämpligt att se över de frågor som riksdagen har tagit upp.

Upphörande av förhandlingsordning

Samtidigt med att bestämmelserna om hyresgästinflytande vid ombyggnad infördes genomfördes vissa ändringar av hyresförhandlingslagen. Bl.a. återinfördes förbudet mot flera förhandlingsordningar för ett och samma hus. Som en följd av detta återinfördes även möjligheten för hyresnämnden att, i samband med att nämnden prövar frågan om införande eller slopande av en förhandlingsklausul, bestämma att en förhandlingsordning skall upphöra. Rätten för en hyresgäst att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet behölls men förenades med vissa inskränkningar.

I sitt av riksdagen godkända betänkande uttalade bostadsutskottet (bet. 1996/97:BoU5 s. 9) att hyresnämndens möjligheter att upphäva en förhandlingsordning inte borde göras beroende av att en tvist om införande eller slopande av en förhandlingsklausul hänsköts till nämnden. Samtliga de hyresgäster som önskar bli företrädare av en annan organisation än den som har en gällande förhandlingsordning kan ju redan ha fått sina klausuler slopade. Även den hyresgäst som på avtalsmässig grund fått sin förhandlingsklausul slopad borde enligt utskottet ges möjlighet att få frågan om en förhandlingsordnings bestånd prövad.

Vad riksdagen har uttalat ger anledning att se över förutsättningarna för att frågan om upphörande av förhandlingsordning skall kunna prövas.

Förhandlingsersättning

1995 års hyreslagstiftningsutredning föreslog i delbetänkandet Ändringar i hyresförhandlingslagen Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m. (SOU 1995:119) att den hyresgästorganisation som har ingått

förhandlingsordning för ett hus skulle ha rätt att få förhandlingsersättning av hyresvärden. Utredningens modell innebar att förhandlingsersättningen inte skulle ses som en del av hyran utan som en hyresvärdens kostnad för förvaltningen av huset.

I propositionen konstaterades att förslaget avstyrkts av flertalet remissinstanser. Bland annat mot den bakgrunden och då regeringen erfarit att det pågick diskussioner mellan hyresmarknadens parter om en förändrad form av förhandlingsersättning ansågs det vid den tidpunkten inte finnas skäl att ändra den nuvarande regleringen (prop. 1996/97:30 s. 59 f.).

Diskussionerna mellan hyresmarknadens parter har sedermera avbrutits. I stället har Hyresgästernas Riksförbund och SABO i en skrivelse till regeringen gemensamt presenterat ett förslag till hur rätten till förhandlingsersättning kan utformas. Sveriges Fastighetsägareförbund har förklarat att förbundet inte kan biträda detta förslag.

Mot denna bakgrund anser regeringen att det finns anledning att åter se över frågan om förhandlingsersättning.

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

En s.k. ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening, som därefter förvärvar fastigheten av ägaren och upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som så önskar.

I 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) föreskrivs att en bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt, om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt, den s.k. ombildningslagen, ger hyresgästerna rätt att före andra köpare förvärva den fastighet de bor i för ombildning till bostadsrätt. En förutsättning för detta är att hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening och att föreningen gör en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i inskrivningsregistret. En intresseanmälan kan göras om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Så länge en sådan anmälan gäller får en fastighetsägare som huvudregel inte överlåta fastigheten till någon annan köpare, om inte föreningen genom ett hembud först har erbjudits att förvärva fastigheten.

Ursprungligen krävdes för att en intresseanmälan skulle kunna göras att minst två tredjedelar av hyresgästerna hade förklarat sig intresserade av ett förvärv. För att föreningsstämmans beslut om ett förvärv skulle vara giltigt krävdes att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna som omfattades av förvärvet biträdde beslutet. Den 1 juli 1992 ändrades kraven på kvalificerad majoritet till enkel majoritet. Ändringen gjordes för att underlätta ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Hyresgästernas Riksförbund har därefter i en skrivelse till regeringen gjort gällande att sådana ombildningar kan vara förenade med problem. Ett problem har sagts vara att motsättningar uppstår mellan hyresgäster som vill delta i ombildningen och de som inte vill delta. Ett annat problem är att de ombildande hyresgästerna, bostadsrättshavarna, kan få svårigheter att finansiera förvärvet och förvaltningen av fastigheten, om inte en större majoritet deltar i ombildningen. Detta kan i sin tur resultera i att det sedvanliga underhållet i de lägenheter som upplåts med hyresrätt blir eftersatt. En hyresgäst som vill byta bostad kan också få svårigheter att finna en person som är villig att flytta in som hyresgäst i ett hus som ägs av en hyresgästbildad bostadsrättsförening.

Mot bakgrund av vad som nu har redovisats finns anledning att se över de ovan nämnda majoritetskraven.

Tidigare utredningsförslag

1989 års hyreslagskommitté behandlade frågan om eventuella lagstiftningsåtgärder för att förhindra att tvister om ändring av hyra genom förhållning från motparten drar ut så länge i tiden att hyresvärdens likviditet äventyras. Kommittén övervägde införandet av en ordning med interimistiska beslut i hyrestvister eller en specialreglering av motsvarande slag i hyresförhandlingslagen (se SOU 1991:86 s. 152 - 156). Kommittén ansåg emellertid att det fall som hade föranlett övervägandena var synnerligen ovanligt och att ytterligare erfarenhet borde vinnas innan en eventuell lagändring genomfördes. Regeringen anser att det nu, i samband med övervägande om ett nytt system för prövning av hyrestvister, är lämpligt att förutsättningslöst överväga om det finns ett behov av den aktualiserade lagändringen.

I Handikapputredningens slutbetänkande Ett samhälle för alla (SOU 1992:52) föreslogs att en hyresgäst skulle ges rätt att utan hyresvärdens samtycke handikappanpassa en bostadslägenhet. Hyresvärdens samtycke skulle emellertid behövas, om anpassningen var omfattande och berörde planlösning eller gemensamma utrymmen. Förslaget har ännu inte genomförts. Det finns enligt regeringens mening anledning att ytterligare överväga förslaget.

Utredningsuppdraget

Prövningen av hyres- och arrendemål

Allmänt

Utredaren skall pröva om hyres- och arrendenämnderna organisatoriskt kan föras samman med tingsrätterna. Utredaren skall lämna förslag till de regler som därvid kan behövas. Utredaren skall också utforma de regler som krävs för en enhetlig instansordning och mer enhetliga förfaranderegler när det gäller hyres- och arrendemål.

Domstolsverket kommer att få i uppdrag att utreda de organisatoriska och personella frågor som blir följden av det nya systemet.

Om nämnder och tingsrätter samordnas organisatoriskt, upphör nämnderna att vara självständiga myndigheter och nämndernas verksamhet och personal förs över till tingsrätterna. Tills vidare bör - i avvaktan på resultatet av Domstolskommitténs arbete - den organisatoriska samordningen bara beröra de tingsrätter inom vars domkrets de nuvarande nämnderna är belägna. En sådan lösning har såväl praktiska som personalmässiga fördelar. Utredaren skall överväga om den organisatoriska samordningen bör föranleda ändring av övriga tingsrätters behörighet att pröva hyres- och arrendetvister. Det innebär således att utredaren skall ta ställning till om endast de tingsrätter med vilka nämnderna samordnas skall vara behöriga att ta upp hyres- och arrendetvister eller om även övriga tingsrätter skall vara behöriga att ta upp sådana tvister.

Instansordning

En organisatorisk samordning mellan hyres- och arrendenämnder och tingsrätter innebär att avgöranden i hyres- och arrendemål kan överklagas från tingsrätt till den hovrätt under vilken tingsrätten hör. Utredaren skall undersöka om den nuvarande regleringen när det gäller förbud mot överklagande (jfr 12 kap. 70 § andra stycket och 8 kap. 31 § andra stycket jordabalken) är väl avgränsad eller om vissa ärendetyper bör läggas till eller tas bort. Utredaren skall också överväga i vad mån krav på prövningstillstånd bör gälla i hovrätt för övriga ärendetyper. För att prejudikatbildningsfunktionen skall bevaras bör målen kunna överklagas till Högsta domstolen. Nackdelarna med den förlängda instanskedjan kan motverkas genom regler om att hovrätts avgörande i princip inte får överklagas till Högsta domstolen men att hovrätten, om den anser att det finns en prejudikatfråga i målet, skall kunna ge tillstånd

till överklagande till Högsta domstolen (fullföljdsförbud med ventil; jfr prop. 1988/89:78 s. 32 ff).

Ett problem är att arrendetvister klandras till fastighetsdomstol samtidigt som de tingsrätter som skall samordnas med arrendenämnd med ett undantag (tingsrätten i Sundsvall) är fastighetsdomstol. Problemet kan lösas genom att klanderinstitutet avskaffas så att målen får överklagas till hovrätt i stället.

Vissa ärendetyper kan undvaras

Utredaren skall överväga om bestämmelserna att en nämnd kan medla och fungera som skiljenämnd i hyres-, arrende- och bostadsrättstvister (jfr 1 § första stycket 1 och 4 samt 4 § första stycket 1 och 5 nämndlagen) kan upphävas. Antalet sådana ärenden är så vitt känt litet och det är således fråga om förfaranden som inte är så efterfrågade. När det gäller medling beträffande lokal är antalet ärenden större eftersom medling är obligatorisk i vissa fall enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen. Den obligatoriska medlingen beträffande lokal bör tas bort; parterna bör kunna vända sig till domstol enbart när det verkligen behöver fattas ett beslut, t.ex. vid uppskov med avflyttning (59 § hyreslagen). Utredaren skall vidare undersöka om ytterligare någon eller några av de uppgifter som i dag åligger nämnderna kan begränsas, undvaras eller föras över till någon annan myndighet.

Förfarandet

Om nämnderna integreras fullständigt med tingsrätterna, skall de positiva inslagen i nämndprocessen behållas. Det innebär att intresseledamöter som huvudregel skall delta vid prövningen och att det även i framtiden skall gälla vissa särskilda förfaranderegler för hyres- och arrendemål. Regleringen bör således även i fortsättningen ha inslag av obligatorisk muntlighet och medling (jfr 9 och 12 §§ nämndlagen). Den nuvarande ordning som innebär att parterna står för sina egna rättegångskostnader bör i princip bevaras. Det är också viktigt att den snabbhet som kännetecknar nämndförfarandet bevaras. I övrigt kan en utgångspunkt vara att lagen (1996:242) om domstolsärenden skall gälla för de ärenden som i dag handläggs enligt nämndlagen. Utredaren skall överväga om någon eller några ärendekategorier hanteras bättre enligt rättegångsbalkens regler än enligt ärendelagens eller om de mål som i dag handläggs enligt rättegångsbalken i stället bör prövas enligt ärendelagens regler. Vidare skall utredaren undersöka om det behövs

specialregler av sådant slag som i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Hyreslagstiftningen

Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra

Utredaren skall, med beaktande av den tidigare redovisade kritiken, undersöka hur jämförelseprövningen enligt 57 a § hyreslagen i praktiken går till. Om undersökningarna ger skäl för det, skall utredaren överväga på vad sätt bestämmelsen bör ändras. Utredaren bör därvid beakta att liknande bestämmelser om jämförelseprövning finns även beträffande bostadshyra (55 § hyreslagen) och arrendeavgift vid anläggningsarrende (11 kap. 5 a § jordabalken). Någon ändring av dessa bestämmelser bör emellertid inte övervägas nu.

Utredaren skall i detta sammanhang också överväga om det finns anledning att föreslå någon ändring i reglerna om storleken av den ersättning som skall utgå i fall av förlängningsvägran enligt 58 b § hyreslagen.

Under alla förhållanden skall utredaren lämna förslag till hur de aktuella bestämmelserna skall ändras med hänsyn till den nya hyresprocess som utredaren kan komma att föreslå.

Indexreglering av lokalhyra

Utredaren skall se över förutsättningarna för att vid tillämpningen av 19 § hyreslagen bestämma lokalhyra enligt "annan beräkningsgrund". Utredaren skall undersöka om utvecklingen efter 1988, då treårsgränsen infördes, ger anledning att nu ompröva denna gräns. I övrigt skall en utgångspunkt vara att de möjligheter som enligt gällande rätt finns att avtala om ersättning enligt bränsle-, va- och elklausuler eller att avtala om s.k. omsättningshyra skall finnas kvar. Det finns inte heller skäl att ändra förutsättningarna att få bestämma hyran genom en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare i vilken hyresvärden är medlem och å andra sidan en organisation av hyresgäster.

Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

Utredaren skall undersöka behovet av en särskild regel om rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal på grund av hyresgästens dödsfall.

Om ett sådant behov konstateras, skall utredaren lämna förslag till ny reglering.

Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse m.m.

Utredaren skall se över reglerna om vad som gäller då en lägenhet har förstörts genom en olyckshändelse m.m. Om utredaren finner att lokal- eller bostadshyresgästernas ställning i den angivna situationen behöver stärkas, skall olika tänkbara lösningar övervägas, t.ex. en återflyttningsrätt för hyresgästen.

Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid s.k. blockuthyrning

Utredaren skall pröva om det är lämpligt att en hyresgäst som i andra hand hyr en bostadslägenhet genom s.k. blockuthyrning i förhållande till sin hyresvärd omfattas av reglerna om besittningsskydd i samma omfattning som en hyresgäst som hyr direkt av fastighetsägaren. Om utredaren anser att ett sådant besittningsskydd skall finnas, skall utredaren lämna förslag till nödvändiga lagändringar.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

Utredaren skall, med beaktande av de tillkännagivanden som riksdagen gjorde i samband med de senaste ändringarna i hyreslagen (se bet. 1996/97:BoU5 och rskr. 1996/87:143), överväga den närmare utformningen av de sanktioner som bör kunna riktas mot den hyresvärd som inte följer reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Utredaren skall därvid särskilt uppmärksamma de problem som bostadsutskottet har pekat på. Utredaren skall också ta ställning till om, och i så fall i vilken utsträckning, en otillåten ombyggnadsåtgärd som blir bestående skall påverka hyran.

Utredaren skall också utvärdera hur bestämmelsen om uppsägning inför en större ombyggnad (46 § första stycket 4 hyreslagen) har tillämpats i praktiken. Därvid skall utredaren ägna särskild uppmärksamhet åt eventuella skillnader i tillämpningen mellan tiden före och efter ikraftträdandet av de nya reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Om utvärderingen ger anledning till det, skall utredaren lägga fram förslag till reglering som begränsar hyresvärdens möjligheter att säga upp hyresavtal med anledning av en större ombyggnad.

Upphörande av förhandlingsordning

Utredaren skall vidare lägga fram förslag till en lagreglering som gör det möjligt att få en förhandlingsordnings bestånd prövad utan samband med en tvist om införande eller slopande av en förhandlingsklausul.

Förhandlingsersättning

Frågan om införande av en rätt till förhandlingsersättning enligt hyresförhandlingslagen för hyresgästorganisation skall på nytt prövas av utredaren. Det bör därvid, mot bakgrund av regeringens tidigare ställningstagande, vara en naturlig utgångspunkt att en eventuell rätt till en sådan ersättning inte konstrueras i enlighet med det förslag som 1995 års hyreslagstiftningsutredning lade fram. Utredaren bör vid sina överväganden, utöver vad som förts fram av hyresmarknadens parter, särskilt beakta intresset av att hyresförhandlingssystemet även i fortsättningen innehåller tillräckliga incitament för en förhandlingsordnings parter att inom rimlig tid uppnå en förhandlingsöverenskommelse. Om utredaren finner att en rätt till förhandlingsersättning bör införas, skall utredarens förslag vara så utformat att det blir en rimlig balans mellan förhandlingsordningens parter när det gäller deras skyldigheter i ett sådant system. Ett eventuellt förslag måste också innefatta garantier för de enskilda hyresgästernas rättsskydd.

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Utredaren skall utvärdera vilka effekter sänkningen av de tidigare berörda majoritetskraven har fått i praktiken, dels för de hyresgäster som inte deltar i en ombildning och dels för hyresmarknaden i allmänhet. Om utvärderingen ger skäl för det, skall utredaren överväga ändringar i de aktuella bestämmelserna.

Tidigare utredningsförslag

Utredaren skall mot bakgrund av 1989 års hyreslagskommittés överväganden ta ställning till om det för särskilda fall finns behov av en ordning med interimistiska beslut eller liknande när det gäller tvister om hyra.

Slutligen skall utredaren ta ställning till Handikapputredningens förslag till en ny bestämmelse i hyreslagen om handikappanpassning av

lägenhet. Därvid skall utredaren beakta det utrymme som redan enligt gällande rätt finns för en hyresgäst att utföra vissa ändringsåtgärder. Om utredaren anser att en ny bestämmelse bör införas, skall utredaren också överväga vilka möjligheter hyresgästen bör ges att vidta ändringsåtgärder trots att hyresvärden motsätter sig det.

Att beakta i övrigt för utredaren

Utredaren skall i ett delbetänkande senast den 31 augusti 1998 redovisa sina förslag när det gäller prövningen av hyres- och arrendemålen. Uppdraget i övrigt skall redovisas senast den 31 augusti 1999. I den mån uppdraget avseende hyreslagstiftningen berör frågor som har samband med den nya ordningen för prövning av hyres- och arrendetvister, skall utredarens förslag i dessa delar redovisas vid samma tidpunkt som förslaget till nytt system för prövning av hyres- och arrendemål.

För utredningsarbetet gäller regeringens direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående redovisning av regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50), om att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23), om att redovisa jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124) samt att redovisa konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet (dir. 1996:49). Utredaren skall hålla sig underrättad om Bostadsrättsutredningens (Ju 1996:10) arbete.

(Justitiedepartementet)

Bilaga 2

Kommittédirektiv

Dir 1999:16

Tilläggsdirektiv till 1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09)

Beslut vid regeringssammanträde den 11 mars 1999

Sammanfattning av uppdraget

Den utredare som har till uppgift att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen (1997 års hyreslagstiftningsutredning, Ju 1997:09) ges ett utökat uppdrag.

Utredaren skall

- med förtur behandla frågan hur det kan säkerställas att hyresgästorganisationer får ersättning för sitt förhandlingsarbete,
- utvärdera reglerna i hyreslagen om hyresgästinflytande vid ombyggnad och därvid särskilt undersöka om hyresgästerna är tillförsäkrade ett tillfredsställande inflytande, och
- ta ställning till om det är motiverat att införa regler om interimistiska beslut om avflyttning som är särskilt anpassade för hyresmålen och som kan tillämpas i vissa fall när hyresrätten till en lägenhet är förverkad.

Utredarens uppdrag att överväga vissa frågor vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt återkallas.

Bakgrund

1997 års hyreslagstiftningsutredning

Regeringen beslutade den 21 augusti 1997 att tillkalla en särskild utredare för att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen

och systemet för prövning av hyres- och arrendemål (se dir. 1997:97). Utredningen, som har antagit namnet 1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09), har nyligen avgett ett delbetänkande där frågan om systemet för prövning av hyres- och arrendemål behandlas (SOU 1999:15). Enligt direktiven skall utredningen redovisa den återstående delen av uppdraget senast den 31 augusti 1999.

Bland de frågor som utredningen därvid skall överväga kan nämnas förhandlingsersättning till hyresgästorganisationer, hyresgästinflytande vid ombyggnad, majoritetskrav vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och interimistiska beslut i hyrestvister.

Förhandlingsersättning till hyresgästorganisationer

Behovet av en översyn

I en förhandlingsöverenskommelse får det bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess arbete (se 20 § hyresförhandlingslagen [1978:304]). Det finns alltså en möjlighet för parterna i en förhandlingsordning att träffa avtal om förhandlingsersättning till hyresgästorganisationen. Lagen ger däremot inte en hyresgästorganisation en obligatorisk rätt till förhandlingsersättning.

En hyresgästorganisation är skyldig att förhandla om hyran och andra villkor för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen. Hyresgästorganisationen måste således förhandla även för de hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen. Den har emellertid inte någon möjlighet att av dessa oorganiserade hyresgäster ta ut ersättning genom t.ex. medlemsavgifter.

Som framgår av de ursprungliga direktiven har frågan om införande av en rätt för hyresgästorganisationer till förhandlingsersättning varit föremål för överväganden vid flera tillfällen. Parterna på hyresmarknaden har fört förhandlingar i frågan utan att något resultat har kunnat uppnås. Utredaren har mot den bakgrunden fått uppdraget att pröva om en rätt till förhandlingsersättning bör införas.

Det har nu framkommit att förhandlingsöverenskommelser alltmera sällan innehåller avtal om förhandlingsersättning. Detta har i sin tur medfört att intäkterna till hyresgästorganisationerna minskat avsevärt.

Det kollektiva hyresförhandlingssystemet fyller en viktig uppgift för alla parter på hyresmarknaden. För att systemet skall kunna fungera är det närmast en förutsättning att båda parter har ekonomiska resurser att fullgöra sina uppgifter. Särskilt som hyresgästorganisationen är skyldig

att förhandla även för andra än sina medlemmar talar starka skäl för att organisationen bör tillförsäkras ersättning för sitt arbete.

Regeringen anser mot denna bakgrund att det finns anledning för utredaren att med förtur behandla frågan hur det kan säkerställas att hyresgästorganisationer får ersättning för sitt förhandlingsarbete.

Uppdraget

Utredaren skall med förtur behandla frågan om förhandlingsersättning till hyresgästorganisationer. Därvid skall vad som har sagts i de ursprungliga direktiven beaktas. I första hand skall utredaren söka finna en lösning som alla parter på hyresmarknaden kan ställa sig bakom. Om det visar sig inte vara möjligt att finna en sådan lösning, skall utredaren överväga andra lämpliga åtgärder.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

Behovet av en översyn

Den 1 april 1997 trädde nya regler om hyresgästinflytande vid ombyggnad i kraft (18 d-h §§ hyreslagen, se prop. 1996/97:30, bet. 1996/97:BoU5, rskr. 1996/97:143). Reglerna innebär i korthet följande.

En fastighetsägare får utföra en standardhöjande åtgärd endast om den har godkänts av den berörda hyresgästen eller, om åtgärden avser de gemensamma delarna av fastigheten, av en majoritet av hyresgästerna i de berörda lägenheterna. Detsamma gäller för en åtgärd som medför en inte obetydlig ändring av en lägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten. Om hyresgästen inte samtycker till den begärda åtgärden, kan hyresvärden ansöka vid hyresnämnden om tillstånd till åtgärden. Hyresvärdens ansökan skall bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra åtgärden och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Något godkännande behövs inte för åtgärder som vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard.

I skilda sammanhang har kritik riktats mot utformningen av reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Redan i samband med reglernas tillkomst uppmärksammade riksdagen en del frågor, bl.a. hyressättningen för en lägenhet där otillåtna ändringsåtgärder blivit bestående (se bet. 1996/97:BoU5 s. 15, rskr. 1996/97:143). Dessa frågor omfattas av de ursprungliga direktiven till utredaren. Härefter har bl.a. Hyresgästernas Riksförbund i en skrivelse till regeringen hävdade att den nu gällande ordningen inte fungerar på avsett sätt och att

hyresgästerna inte har fått något verkligt inflytande över ombyggnader. Det har även kommit kritik från fastighetsägarhåll. Slutligen har riksdagen nyligen behandlat reglerna och sagt att det finns skäl att utvärdera dessa för att utröna om hyresgästerna har fått ett tillfredsställande inflytande. Riksdagen har särskilt pekat på frågan om regelsystemet tillgodoser rimliga krav på att en ombyggnad görs med varsamhet (se bet. 1998/99:BoU3 s. 5 f., rskr. 1998/99:137).

Regeringen delar riksdagens uppfattning att det nuvarande regelverket bör utvärderas och att de av riksdagen angivna frågorna bör utredas. Inom ramen för detta arbete bör också de synpunkter på nuvarande regler som framförts av Hyresgästernas Riksförbund och från fastighetsägarhåll uppmärksammas. Arbetet bör utföras av Hyreslagstiftningsutredningen.

Uppdraget

Utredaren skall, utöver vad som framgår av de ursprungliga direktiven, utvärdera reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Utvärderingen bör ge svar på om hyresgästerna har ett tillfredsställande inflytande. Om så inte är fallet, skall utredaren med beaktande av det tillkännagivande som riksdagen har gjort föreslå nödvändiga ändringar av reglerna.

Vid utvärderingen bör utrönas om nuvarande regler åstadkommer en tillfredsställande grad av samråd eller förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgäster. Om utredaren finner att så inte är fallet, skall hon överväga lämpliga ändringar i regelverket. En av de möjligheter utredaren därvid skall överväga är att låta frågor av detta slag bli föremål för kollektiva förhandlingar. Ett skäl som talar för en sådan ordning är att det då blir möjligt att på ett helt annat sätt än i dag koppla samman frågan om ombyggnad med ställningstaganden till vilken hyra som i fortsättningen skall betalas.

Eftersom det är viktigt att bebyggelsens kulturhistoriska värden tas till vara, skall utredaren särskilt undersöka om reglerna i hyreslagen i tillräcklig utsträckning tillgodoser rimliga krav på att en ombyggnad genomförs med varsamhet.

En särskild fråga som utredaren skall ta ställning till är om hyresgästerna även bör ges ett inflytande över åtgärder som vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. De skäl som kan anföras för en sådan ordning är delvis av boendedemokratisk natur. Det är emellertid också här angeläget att de ombyggnader och ändringar som görs för att bostäder skall uppnå godtagbar standard genomförs med sådan varsamhet att kulturhistoriska värden inte går förlorade. Utredaren skall i det sammanhanget pröva om det i

undantagsfall bör vara möjligt att undanta lägenheter från upprustningsskyldighet, om det är nödvändigt för att tidstypisk inredning, planlösning eller liknande inte skall förstöras. Ett sådant undantag måste dock förutsätta att hyresgästen eller hyresnämnden i det särskilda fallet har godtagit att lägenheten inte rustas upp enligt alla de kriterier som gäller för lägsta godtagbara standard.

Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad

Behovet av en översyn

Om hyresrätten är förverkad, kan hyresvärden säga upp avtalet till omedelbart upphörande. För att hyresrätten skall vara förverkad fordras det att hyresgästen har gjort sig skyldig till ett väsentligt avtalsbrott. De fall som kan medföra hyresrättens förverkande är närmare beskrivna i 12 kap. 42 § jordabalken (hyreslagen). Förverkande kan inträda, förutom vid försummelse att betala hyran, bl.a. om hyresgästen hyr ut lägenheten i andra hand, använder lägenheten för något annat ändamål än det avtalade, stör ordningen eller inte iakttar sin plikt att väl vårda lägenheten. Hyresrätten kan vidare förverkas om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del, eller om den används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Genom hyresrättens förverkande och uppsägningen av hyresavtalet i förtid upphör hyresförhållandet mellan parterna. Hyresgästen är skyldig att flytta omedelbart. Om hyresgästen inte gör detta och även motsätter sig en ansökan om avhysning, kan det emellertid ta lång tid innan han eller hon kan skiljas från lägenheten. Normalt är det först sedan beslutet om att hyresgästen är skyldig att flytta har vunnit laga kraft som avhysning kan ske. Detta gäller även om det kontraktsbrott som har medfört hyresrättens förverkande är av allvarligt slag. Reglerna gör i dessa avseenden ingen skillnad på lokaler och bostadslägenheter.

Möjligheterna att få frågan om avhysning snabbt löst interimistiskt genom t.ex. ett beslut enligt rättegångsbalkens bestämmelser om kvarstad och andra säkerhetsåtgärder är begränsade. Domstol får enligt 15 kap. 3 § rättegångsbalken visserligen besluta om lämplig åtgärd, om någon har visat sannolika skäl för att han mot någon annan har ett anspråk som är eller kan antas bli föremål för rättegång och om det skäligen kan befaras att motparten hindrar eller försvårar utövningen av sökandens rätt eller väsentligt förringar dess värde. Bestämmelsen kan tillämpas också i mål om avhysning. Som en allmän regel anses dock gälla att rättsförhållandet mellan parterna inte utan starka skäl bör

ordnas provisoriskt innan saken har prövats av domstolen (se NJA II 1943 s. 186 och prop. 1980/81:84 s. 230).

Det är väl känt att avhysningsförfarandet i dag många gånger kan ta lång tid, i en del fall beroende på att svaranden försöker förhålla avgörandet. Regeringen anser att detta är otillfredsställande, särskilt i sådana fall då hyresvärden har starka skäl att snabbt bryta hyresförhållandet för att undanröja fara eller allvarliga olägenheter för övriga hyresgäster. Så kan vara fallet vid vissa allvarliga ordningsstörningar som utgör brott, vid grov vanvård av lägenheten eller vid grava avvikelser från det avtalade ändamålet för förhyrningen, t.ex. då en lokal i strid med vad som har avtalats används som pornografisk klubb.

Uppdraget

Utredaren skall ta ställning till om möjligheterna för domstol att vid vissa fall av förverkande snabbt besluta om avflyttning är tillräckliga och, om så inte befinns vara fallet, föreslå regler som är omedelbart anpassade för hyresmålen. Eftersom en avhysning kan vara en mycket ingripande åtgärd som normalt inte bör komma i fråga förrän det står fullt klart att hyresavtalet skall brytas, bör eventuella nya bestämmelser utformas restriktivt. Vid bedömningen av vilka situationer de nya reglerna bör träffa, skall utredaren särskilt beakta om samma regler bör gälla för bostäder som för lokaler.

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

En ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening, som därefter förvärvar fastigheten av ägaren och upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som så önskar.

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller regler om hur ett beslut om förvärv av ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall gå till. Beslutet skall enligt 9 kap. 19 § fattas på bostadsrättsföreningens stämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Även för en s.k. intresseanmälan enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) krävs det att mer än hälften av de boende står bakom ombildningen.

Tidigare krävdes det en kvalificerad majoritet för att föreningsstämmans beslut om förvärv skulle vara giltigt. Det fordrades nämligen att minst två tredjedelar av hyresgästerna stod bakom

ombildningen. Motsvarande krav gällde även enligt utbildningslagen. Den 1 juli 1992 ändrades kraven från kvalificerad till enkel majoritet.

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren utvärdera vilka effekter sänkningen av majoritetskraven har fått i praktiken och, om utvärderingen ger skäl för det, överväga ändringar i de aktuella bestämmelserna. Intresset för att ombilda hyresrätt till bostadsrätt har den senaste tiden ökat kraftigt. Inte minst för lägenhetsbeståndet hos vissa allmännyttiga bostadsföretag förbereds omfattande ombildningar. Regeringen har mot den bakgrunden ansett det angeläget att en översyn av de nuvarande reglerna kan genomföras skyndsamt. Det är då inte möjligt att avvakta utredarens överväganden i denna del. I stället bör översynen ske inom Regeringskansliet. Där har ett sådant arbete redan inletts. Utredarens uppdrag i nu aktuell del återkallas därför.

Att beakta i övrigt för utredaren

Som tidigare har nämnts skall, enligt de ursprungliga direktiven, utredarens uppdrag vara avslutat den 31 augusti 1999. Med hänsyn till bl.a. de nya uppgifter som utredaren nu får förlängs tiden för utredarens uppdrag till den 31 augusti 2000. Utredaren skall dock senast den 30 juni 1999 redovisa sina överväganden om förhandlingsersättning.

(Justitiedepartementet)

Bilaga 3

Antal ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen vid hyresnämnderna²

	Antal inkomna ärenden ang tillstånd enligt 18 d § hyreslagen			Antal inkomna ärenden ang förbud enligt 18 h § hyreslagen		
	1997 ³	1998	1999	1997	1998	1999
Hyresnämnden i Stockholm	65	81	67	6	14	6
Hyresnämnden i Göteborg	16	5	25	0	0	5
Hyresnämnden i Malmö	0	5	4	0	9	0
Hyresnämnden i Växjö	1	0	1	0	0	0
Hyresnämnden i Jönköping	1	0	0	0	0	1
Hyresnämnden i Linköping	2	2	0	0	1	0
Hyresnämnden i Örebro	0	0	2	0	0	0
Hyresnämnden i Västerås	0	4	1	0	0	1
Hyresnämnden i Gävle	0	0	0	0	0	0

² Uppgifterna har hämtats från Domstolsverkets statistiksystem för hyres- och arrendenämnderna och genom förfrågningar hos hyresnämnderna. Nämnderna lägger vanligtvis upp ärendena fastighetsvis. Hyresnämnden i Göteborg lägger dock upp sina ärenden per gatuadress. Ett ärende kan sålunda omfatta tillstånd till eller förbud mot åtgärder i flera lägenheter.

³ Fr.o.m. den 1 april 1997, då bestämmelserna trädde ikraft.

Hyresnämnden i Sundsvall	0	0	0	0	0	0
Hyresnämnden i Umeå	0	0	0	0	0	0
Hyresnämnden i Luleå	0	0	0	0	0	0
Totalt, samtliga nämnder	85	97	100	6	24	13

Bilaga 4

Ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen som Svea hovrätt har sakprövat 1997-04-01--1999-12-31

Hovrättens beslut **Åtgärd**
Överklagat beslut **Hyresnämndens beslut**
Svea hovrätts beslut

- SÖH 377, 971128** Förbudsföreläggande
Hn Sthlm, 9117-97, 971013 Hn lämnade ansökan utan tillstånd och anförde att ifrågavarande entreprenad hade upphandlats vid sådan tidpunkt att bestämmelserna i 18 d - 18 h §§ hyreslagen inte var tillämpliga på de åtgärder som hade utförts eller som återstod att utföra i lägenheten.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.
- SÖH 420, 971222** Tillstånd
Hn Sthlm, 6859-97, 971009 Kakling av väggar i badrum i samband med stambyte. Väggarna bestod av målad glasfiberväv. Som skäl anfördes även att väggarna var i behov av att fuktisoleras. Fastigheten byggd 1942. Hyresgäster i 16 av 17 lägenheter hade godkänt åtgärden.
Hn lämnade tillstånd och anförde att ”den standard som en kakling av badrum innebär torde motsvara vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av en modern lägenhet”.
Hovr delade hn:s bedömning och lämnade överklagandet utan bifall.
- SÖH 15, 980128** Tillstånd
Hn Sthlm, 9205-97, 971024 Byte av vatten- och avloppsstammar. Omfattande vattenskador under de senaste åren. Fastigheten byggd 1955.
Badrum: Kakel på vägg, klinker på golv, badkar byts alternativt duschraperistång, nytt badrumsskåp, nya beslag som toalettpappershållare, varmvattenuppvärmd handdukstork, badrumsfläkt, framdragnings av el och vatten till tvättmaskin.
Kök: Köksfläkt monteras, diskbänksblandare byts till ett ettgreppsblandare. Ombyggnaden omfattade 154 lägenheter och merparten av hg hade godkänt åtg.
Hg anförde bl.a. att åtg inte var motiverade av boendehänsyn och att de inte fyllde någon funktion samt att det var oskäligt mot hg att åtg genomfördes och att de fick en hyreshöjning.
Hn lämnade tillstånd och anförde att de synpunkter som hg anförde inte stämde överens med det allmänna hyresgästintresset.
Hovr delade hn:s bedömning och lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 18, 980129Hn Gbg, 2116-97,
971110

Tillstånd

Byte av vatten och avloppsstammar. Problem med tätskikt i badrum. Fukt och mögelskador i lägenheterna. Fastigheten byggd under 1950-talet.

Badrum: Byte av handfat och toalett, installation av duschplats i stället för badkar, nytt badrumsskåp med belysning, handdukstork, förberedelse för installation av tvättmaskin.

Kök: Nya skåpsluckor, byte till ny kyl, spishäll byts till hel spis med ugn, spiskåpa, diskbänksbelysning, förhöjd diskbänk till standard 90 cm, nya bänkskivor, nytt kakel över diskbänk och spis, förberedelse för installation av diskmaskin och ny porttelefon.

172 lägenheter. 108 hg godkände åtg. 44 avhörde inte och 20 motsatte sig.

Hg invände bl.a. att de inte motsatte sig stambyte, men att de ansåg övriga åtgärder inte nödvändiga och att de främst motiverades av att hv skulle kunna höja hyran.

Hn lämnade tillstånd. Hn anförde att hv ville utföra åtg som bl.a. syftade till att undanröja risk för framtida skador på fastigheten. Hv hade beaktansvärt intresse. De åtgärder som hv ville utföra ansågs motiverade av att skapa ett till dagens förhållande anpassat boende. Hg hade genom bruksvärdessystemet skydd mot obefogade hyreshöjningar. Nästan två tredjedelar av hg hade godkänt åtg. Betr de invändningar som gick ut på att hg pga ålder, sjukdom, handikapp, hemarbete skulle drabbas hårt konstaterade nämnden att dessa olägenheter endast kunde undvikas om hv lät huset förfalla så att det fick rivas samt att hv hade erbjudit evakueringslägenheter.

Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 27, 980206Hn Sthlm, 10737-97,
971219

Tillstånd

Byte av vatten- och avloppsstammar, ventilationsledningarna och elledningarna. Fastigheten byggd 1939.

Hall: Ny linoleummatta, ny hatthylla, nytt väggskåp, nytt linneskåp.

Badrum: Nytt badrumsskåp, nytt undertak, helkaklade väggar, ny plastmatta, nytt tvättställ och badkar, ny toalettstol, ettgreppsblandare för badkar, ny belysningsarmatur, förberett för tvättmaskin.

Kök: Ny skåpsinredning, ny diskbänk, nya bänkskivor, nytt stänkskydd av kakel, ny elspis i stället för gasspis, ny kyl/frys, ny spiskåpa, ny linoleummatta, ny armatur i tak och över bänk.

Rum: Ny linoleummatta i övriga rum m.m.

Övrigt: Säkerhetsdörrar och nya balkonger.

89 % av hg godkände åtg i lägenheterna och 92 % av hg godkände att balkonger uppfördes.

Hg invände bl.a. att planlösningen var bra och att det inte borde göras så ingripande förändringar. Huset var K-märkt (avseende exteriören och trapphusen). Hg ville även ha kvar gasspis.

Hn lämnade tillstånd och anförde att de sökta åtgärderna fick anses vara nödvändiga för att anpassa bostäder till fullt modern standard. Något inslag av lyxutrustning fanns inte. En övergång från gasspis till elspis medförde en förbättring. Nyttillkomna balkonger måste ses som en förbättring.

Hovr delade hn:s bedömning och lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 195, 980616
Hn Sthlm, 11240-97,
980417

Tillstånd

Byte av stamledningar och av elledningar.
Fastigheten byggd 1947.

Badrum: Golvbeläggning med klinkerplattor, väggbeklädnad med kakel.

Toalett: Golvbeläggning med klinkerplattor.

Kök: Bänkskåp byts till nya med 90 cm höjd, ny diskbänk och nya bänkskivor, kakel över bänkar, bänkskiva höjs.

Övrigt: Sopnedkast plomberas, iordningsställande av cykelrum, badkar, wc-stolar och tvättstall byts där så nyligen inte hade skett.

Hg motsatte sig och anförde bl.a. att hv försummat underhållet och att åtgärd för inte borde få påverka bruksvärdet. Vidare anfördes att det fanns billigare alternativ än nytt kakel i badrum och att de inte ville ha ingrepp i köksutrustningen. Hv förslag innebar att underskåpen på diskbänksidan skulle bytas medan överskåpen skulle behållas. Att höja diskbänkarna var ett svepskäl; hg ville inte att dessa skulle höjas.

Hn lämnade tillstånd. Hn anförde bl.a. att det var ostridigt att fastigheten var i ett sådant skick att en genomgripande upprustning var behövlig för att fastigheten skulle få en tillfredsställande boendestandard. Hn anförde att kakling av badrumsväggar innebar fördelar för både hv och hg. Motsvarande gällde installation av handdukstork, ettgreppsblandare, diskbänksblandare med avstängning för diskmaskin och åtgärder för förberedelse för installation av tvättmaskin. När det gällde den stilblandning som uppkom genom att platsbyggda köksskåp ersattes med prefabricerade skåp ansåg nämnden att det inte kunde anses stå i strid med det objektiva hyresgästintresset. Inte heller de övriga åtgärder i köken stred mot detta intresse.

Hovr delade hn:s bedömning och lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 198, 980616Hn Sthlm, 10685-97,
971121

Förbudsföreläggande

Den 1 september 1997 påbörjades ombyggnadsarbeten i några lägenheter. Sex hg som berördes av arbetena ansökte den 7 oktober 1997 om att hn skulle förbjuda hyresvärden att utföra arbetena. Hv anförde vid hn att ombyggnadsåtgärderna redan hade utförts i lägenheter som beboddes av fyra av de hg som hade ansökt om förbudsföreläggandet och att ombyggnadsåtgärderna inte hade påbörjats i de lägenheter som beboddes av de övriga hg som hade ansökt om föreläggandet.

Hn lämnade genom beslut den 19 november 1997 ansökningarna utan bifall.

Hovr konstaterade att ombyggnaderna i etapp 1 avslutats i mitten av oktober och att hg som berördes av den etappen återinflyttade den 17 oktober 1997. Etapp 2 påbörjades den 20 oktober och stod klar för inflyttning den 16 december 1997. Hovr konstaterade vidare att hv:s yttrande över hg:s ansökan inkom till hn den 17 oktober 1997, dvs. på återinflyttningsdagen för de hg som berördes av etapp 1. Hovr anförde att "eftersom det var erforderligt att infordra hv:s yttrande över ansökningarna innan beslut fattades, saknade hyresnämnden laglig möjlighet att meddela förbud mot den del av ombyggnaden som var klar den 17 oktober". Beträffande ombyggnadsarbetena i etapp 2 anförde hovr att dessa vid tidpunkten för ansökan i hn var nära förestående. De var planerade att börja den 20 oktober 1997, omedelbart efter avslutande av etapp 1. Entreprenaden var etablerad redan genom ombyggnadsåtgärderna i etapp 1 och kravet att ombyggnadsåtgärderna skulle ha påbörjats fick enligt hovr inte tolkas så snävt som hv och hn hade gjort. Hn borde därför ha kallat parterna till ett sammanträde för prövning i sak av frågan om förbud skulle meddelas mot ombyggnaden under etapp 2. Eftersom den hg som berördes av etapp 2 hade återinflyttat i sin lägenhet redan innan överklagandet nådde hovr, hade också frågan om förbud mot ombyggnadsåtgärderna i etapp 2 fallit. Hovr lämnade därför överklagandena utan bifall.

SÖH 202, 980616Hn Sthlm, 11806-97,
980224

Tillstånd

Stambyte. Fastigheten byggd under 1930-talet.

Kök: Ny köksinredning

Badrum: Klinker på golv, kakel upp till ca 2,1 meter, nytt el-uttag, handdukstork, förberedelse för installation av tvättmaskin m.m.

Hg anförde bl.a. att det inte var varsamt eller samhällsekonomiskt lönsamt att göra så omfattande ombyggnader som hv ville. Snickerierna fullt funktionsdugliga. Åtg syftade till att marknadsanpassa hyrorna.

Hv anförde att stambyte i köket inte kunde genomföras utan att köksutrustningen togs ned, vilket inte kunde göras utan att den skadades.

Klinker hade längre livslängd än plastmatta och samma livslängd som kakel.

Hn lämnade tillstånd. Hn anförde att de åtgärder som hg önskade vidta var förenliga med vad hg i allmänhet önskade och att hv hade ett starkt intresse av att standarden i huset blev enhetlig. Hn anförde också att en del av de argument som anförts inte var sådana som skulle beaktas inom ramen för det s.k. objektiva hyresgästintresset.

Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 230, 980820
Hn Sthlm, 2433-98,
980526

Tillstånd
Stambyte

Kök: Ny spis och kyl/frys, kolfilterfläkt, ny skåpsinredning.

WC 1: Golv förses med klinker, ny wc-stol.

WC 2: Klinker på golv, ny wc-stol

WC 3: Klinker på golv, ny wc-stol och handfat.

Badrum: Kakel på väggarna, klinker på golv, installation av wc-stol, nytt badkar och handfat.

Kaprum: Klinker på golv.

Rum 1: Inläggning av parkett

Hn lämnade tillstånd till samtliga åtgärder förutom inläggning av parkett. Hn anförde att ”med hänsyn till det ringa utrymmet och rummets beskaffenhet i övrigt kan ett parkettgolv ej tillföra rummet något av värde för en hyresgäst”
Hovr lämnade överklagandet (endast hg klagade) utan bifall.

SÖH 241, 980826
Hn Sthlm, 1129-98,
980508

Tillstånd

Stambyte. Fastigheten byggd år 1929.

Kök: Nya kökskåp, ny spis, ny diskbänk, ny kyl/frys, ny linoleummatta.

Badrum: Klinker på golv, kakel på väggar, handdukstork, nytt porslin och nytt badrumsskåp.

Övrigt: Taket sänks för ljudisolering, parketgolv läggs in och ny säkerhetsdörr.

Gemensamma utrymmen: Källarförråd tas bort.

Hv: I köket var stammarna så belägna att diskbänk och underskåp måste rivas bort. Eftersom skåpen var av äldre modell var det inte ekonomiskt försvarbart att återställa dem. Gasspis skulle bytas mot elspis. Var inte praktiskt att ha två olika system. Alla lägenhetsdörrar i fastigheten skulle ha samma standard och utseende.

Av 24 hg hade 14 godkänt åtgärderna och 5 motsatt sig. Övriga hg hade saneringskontrakt.

Hg invände att det inte var nödvändigt att riva ut hela köken. Vidare invändes att gasleveranser var tryggade till år 2025. Ej nödvändigt att byta till säkerhetsdörrar. Nuvarande dörrar kunde även förstärkas.

Hn lämnade tillstånd. Hn anförde att den standard som lägenheterna fick genom åtgärderna torde motsvara vad hg i allmänhet förväntade sig av moderna lägenheter.

Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 298, 981022
Hn Gbg, 553-98,
980623

Tillstånd

Stambyte och byte av elledningarna. Fastigheten byggd under 1930-talet.

Badrum: Fast installation av badkar, utbyte av förbrukat sanitetsporcelain, nytt kakel och klinkers.

Kök: Utbyte av köksskåp, utbyte och höjning av diskbänk, utbyte av kylskåp till kyl/frys, installation av köksfläkt, utbyte av spis.

Hg anförde bl.a. att badrum och kök renoverades några år tidigare. Då installerades nytt badkar, ny toalett och ny vägg och golvbeklädnad. I köket sattes in ny spis fem år tidigare. Det rör sig om en lyxsanering för att höja hyran.

Hn lämnade tillstånd. Hn anförde att vattenlednings- och avloppsstammar torde behöva bytas bl.a. av säkerhetsskäl. Hn anförde också att hyresvärden fick anses ha ett beaktansvärt intresse av att samtidigt med stambyte genomföra övriga åtgärder som syftade till att hela fastigheten fick modern standard.

Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 354, 981130
Hn Sthlm, 2090-98,
980608

Tillstånd

Stambyte. Ny elinstallation. Byte från gas- till elspis. Köksinredningen var med något undantag från 1938.

Badrum: Klinker på golv, kakel på väggar och nytt porslin.

Kök: Ny köksinredning, nya vitvaror och dragkåpa, ny linoleummatta, vägg mellan bänk- och väggskåp kakelbekläds.

En hg anförde att hans kök hade renoverats för sju år sedan och badrummet för fyra år sedan. Hv anförde att det kök som fanns i denna lägenhet inte byggdes längre. Det vore ohållbart att behålla del av befintligt kök mot bakgrund av att hv framdeles skall underhålla köken. Vad gällde badrummet uppfyllde det inte den standard som krävs.

Hn lämnade tillstånd och anförde att ifrågavarande åtg var av den omfattning som varit vanliga under senare års renoveringar av fastighet i samband med stambyte. Åtg framstod som välmotiverade. Vad gällde lägenheten som påstods hade renoverats för sju år sedan, anfördes att dess kök och badrum redan hade en god standard. De skäl som hv anfört fick ändå godtas.

Hovr delade hn:s bedömning och lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 382, 981222
Hn Sthlm, 13105-97,
980416

Tillstånd

Stambyte och byte av el och teleinstallationer. Övergång från gas till elspis, nytt installationssystem.

Badrum: Våtrumsmatta på golv, kakel på vägg, nytt sanitetsporcelain, ny armatur för skåp, nytt skåp, handdukstork.

Kök: Nya köksnickerier, ny diskbänk, bänkarna höjs till standard, ändrad planlösning för kök, ny kyl/frys, ny elspis, ny bänkskåpsarmatur och nya takarmaturer, nya radiatorer vid fönster, nytt ytskikt på väggar och golv.

Övriga rum: nya ytskikt, tak målas, trägolv slipas vid behov.

Övrigt: installation av säkerhetsdörrar

En hg motsatte sig att en vägg mellan kök och sovrum skulle tas bort (se a nedan). Hv anförde att väggen skulle tas bort för att köket skulle bli mer funktionellt. En annan hg invände att hennes kök var renoverat för ett år sedan och höll modern standard (se b nedan). Hv anförde att köket skulle åtgärdas på samma sätt som övriga kök för att få likvärdig standard.

Hn lämnade tillstånd till samtliga åtgärder utom i följande två lägenheter.

a) Tillstånd lämnades inte till att slå ut vägg mellan sovrum och kök i en lägenhet.

b) Tillstånd lämnades inte för att i en lägenhet utföra åtgärder i "övriga rum" och i ett kök med undantag av byte av radiator och gasspis. Hn anmärkte att denna lägenhet hade en standard som markant översteg standarden i de övriga besiktigade lägenheterna och att hyresvärdens intresse av likvärdig utformning av lägenheterna inte kunde anses vara så stor att det fanns anledning att godkänna åtgärderna i kök och i övriga rum.

Såväl hg som hv (hv endast betr lägenhet under b) överklagade till hovr. Hv anförde betr lägenheten under b att bolaget önskade få utföra de begärda åtgärderna i köket därför att den befintliga gasspisen var 50 cm bred och ny standardspis var 60 cm. Vidare behövde avloppsrör bytas från köket fram till stammen liksom vattenledningar och ny VVS. Överskåpen måste anpassas till den nya frånluftsledningen och ev måste vissa skåp bytas pga breddmått.

Blandaren behövde bytas men inte diskbänk. Hovr lämnade överklagandena utan bifall förutom byte av en vattenblandare, i lägenhet under b, som hade medgetts av hg. Hovr anförde betr lägenheten under b att vad som framkommit inte föranledde ändring av hn:s beslut.

- SÖH 49, 990217** Tillstånd
Hn Sthlm, 8277-97 Stambyte. Ny elcentral. Anmäls 60 vattenskadorna sedan 1991. Fastigheten och 8280-97, 971204 från 1940-talet.
och 980202
- Badrum:** Nytt badrumsskåp, nytt undertak, ny plastmatta, helkaklade väggar, ny toalettstol, nytt tvättställ, nytt badkar, ettgreppsblandare för badkar, ny belysningsarmatur, förberett för tvättmaskin.
Kök: Ny skåpsinredning, ny diskbänk med ettgreppsblandare, nya bänkskivor, nytt stänkskydd av kakel, ny elspis, ny kyl/frys, ny spiskåpa, dörr mot vardagsrum glasas, väggar målas, ny linoleummatta, ny belysningsarmatur, källsorteringskärl.
Rum: Nya garderobsskåp och ekparkett i vardagsrum.
Övrigt: Säkerhetsdörrar monteras, fönster mot väg kompletteras med tilläggsfönster, lägenhetsskiljande vägg tilläggsisoleras m.m.
En majoritet av hg hade godkänt åtg.
Hg ifrågasatte om fastighetens stammar var i sådant skick att de ovillkorligen måste bytas ut. Lägenheternas utrustning var i stora delar av sådan kvalitet att den kunde bevaras. Vidare anförde hg att de mål som hv önskade uppnå kunde göras genom en varsam ombyggnad och att tillgängligheten inte ökade.
Hn lämnade tillstånd och anförde att hg:s argument delvis låg vid sidan av vad hn hade att bedöma i ärendet. Hn ansåg inte att ombyggnaderna stred mot det s.k. objektiva hyresgästintresset. Ansökan fick viss tyngd redan av det skälet att det måste vara angeläget för bolaget att få genomföra likartade åtg i hela det aktuella fastighetsbeståndet. Hn ansåg inte att ombyggnaden stred mot det objektiva hyresgästintresset.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.
- SÖH 58, 990223** Förbudsföreläggande
Hn Sthlm, 11353-98, **Hn** avvisade ansökan pga att sökanden inte bodde på den fastighet som talan 990114 avsåg och därför inte berördes av ombyggnaden.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.
- SÖH 70, 990304** Tillstånd
Hn Sthlm, 6042-97, Fastigheten byggd 1969-1970
971009 och 9615-97, Balkongernas framkanter höll på att vittra sönder och måste åtgärdas. I samband med restaurering av balkongerna ville hv bygga ut balkongerna med 980602 60 cm. Den större balkongytan skulle leda till högre hyra med 124 kr per månad. 64 procent av hg hade godkänt åtgärderna.
Hn lämnade tillstånd till balkongutbyggnaden. Hn anförde att den sökta åtgärden fick anses ha ett objektiva och acceptabla motiv. En viss betydelse måste också tillmätas att cirka 60 procent av hg hade godkänt åtgärden. De av hg påstådda olägenheterna om sämre utsikt, insyn samt sämre ljusförhållanden i vardagsrummet hade enligt hn visst fog men denna olägenhet var av marginell betydelse. Utbyggnaden av balkongerna fick anses överensstämma med modern byggnadsstil.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

- SÖH 72, 990305** Förbudsföreläggande
Hn Sthlm, 11550-98, 981216
Hn lämnade ansökan utan bifall och anförde att arbetena var av underhållskaraktär med undantag av höjning av balkongräcket och att balkongerna skulle förses med hylla för blomlådor. De sistnämnda åtg innebar endast en oväsentlig ändring av fastigheten och var därför inte tillståndspliktiga.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.
- SÖH 75, 990309** Tillstånd
Hn Malmö, 1781-98, 981214
Sammanslagning av två lägenheter. Båda lägenheterna saknade badrum, men hade tillgång till dusch i källaren. Hv ville slå i hop lägenheterna och i samband därmed installera ett badrum för att uppnå lägsta godtagbara standard.
Hg motsatte sig att hennes lägenhet ökade från 40 kvm till 100 kvm. Dusch kunde installeras i en garderob, vilket hade skett i en annan lägenhet.
Hn lämnade ansökan utan bifall med hänvisning till att ett bifall skulle medföra att hyresavtalet helt kom att upphöra och att den frågan inte kunde prövas i målet.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall. Hovr anförde att i första hand borde det intresse som en hyresgäst i allmänhet kan ha av att den begärda åtgärden inte utfördes beaktas och att i förarbetena hade som exempel på åtgärder som normalt fick anses stå i strid med det objektiva hyresgästintresset nämnts uppdelning av en lägenhet i två mindre eller en sammanslagning av en lägenhet till en större. Sådana åtgärder borde enligt förarbetena som regel inte få utföras utan berörda hyresgästens vilja. Hv:s intresse att utföra ombyggnaden ansågs inte överväga hg intresse av att lägenheten inte slogs samman.
- SÖH 78, 990309** Tillstånd
Hn Sthlm, 11119-98, 990114
Stambyte. Fastigheten byggd under 1950-talet.
Badrum: Helkakling och klinkerbeläggning, installation av ny wc och handfat, ettgreppsblandare, badrumsskåp och eluttag samt förberedelse för installation av tvättmaskin.
Kök: Installation av ettgreppsblandare.
Efter stambytena skulle de gamla kökssnickerierna återställas om inte hg önskade ett dyrare tillvalsalternativ.
Hg bestred med hänvisning till den hyreshöjning som förväntades och att det inte fanns behov av åtgärderna samt att badrummet höll en modern standard.
Hn lämnade tillstånd till åtgärderna.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

- SÖH 87, 990311** Tillstånd
Hn Sthlm, 10234-98 och 11352-98, 981210
Stambyte. Avloppsstopp hade förekommit. Rost i vattnet. Kortslutning i elsystemet. Fastigheten byggd under 1940-talet.
Kök: Nya skåpssnickerier och vitvaror samt ny linoleummatta.
Badrum: Klinker på golv, kakel på väggar, rör kromas, montering av badkar alt duschplats, ny inredning bestående av tvättställ, wc, badrumsskåp, handdukhängare, handdukstork och toalettpappershållare m.m.
Övrigt: Montering av säkerhetsdörrar.
Hg gjorde gällande att den tekniska och ekonomiska utredningen inte var komplett.
Hn lämnade tillstånd. Hn godtog hv:ns uppgift om att stammarna behövdes bytas.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.
- SÖH 98, 990317** Tillstånd och förbuds föreläggande
Hn Sthlm, 11187-98, 981210
Stambyte. Vattenskador. Fastigheten byggd 1938.
Kök: Ny köksinredning, ny kyl/frys, kolfilterfläkt/spiskåpa, kakelsättning över diskbänk, ny bänkbelysning, ny gasspis, ny golvbeläggning m.m.
Badrum: Klinker på golv, kakel på väggar, ny inredning med badkar, handfat, badrumsskåp med belysning och handdukstork.
Vardagsrum sovrum och hall: Ommålning, tapetsering, parkettgolv slipas, komplettering av eluttag m.m.
Hn lämnade tillstånd. Hn uttalade att den standard som lägenheten fick genom dessa åtgärder motsvarade vad hyresgäster i allmänhet förväntade sig av moderna lägenheter. Ansökan om förbuds föreläggande lämnades utan bifall.
Hovr delade hyresnämndens bedömning och lämnade överklagandet utan bifall.
- SÖH 114, 990329** Tillstånd
Hn Sthlm, 4473-98, 981104
Stambyte. Vattnet missfärgat. Fuktspärrens i badrum fungerade inte vilket medförde att putsen lossnade. Fastigheten byggd 1944
Tvättstuga: Golvet beläggs med klinker och väggar med kakel. Torkskåp och tvättbänk installeras.
Bad: Väggar kaklas och golvet beläggs med klinker. Handdukstork och badrumsskåp med belysning installeras.
Kök: Ny diskbänk och skåp installeras. Vagg ovanför diskbänk och spis kaklas. Köksfläkt monteras. Kakel över diskbänk. Skafferi sätts igen.
Hg ifrågasatte behovet av stambyte. Vidare önskade hg att köksinredningen skulle behållas så långt det var möjligt för att hv vid hyresförhandlingar inte skulle kunna påvisa standardhöjning.
Hn lämnade tillstånd. Hn anförde att för att kunna bedöma behovet av de åtgärder som hyresvärden begärt att få utföra var det erforderligt att hn tog ställning i frågan huruvida stambyte kunde anses påkallat eller inte. Hn anförde vidare att stambyte inte hade skett sedan 1944 och att hyresnämnden vid besiktning konstaterat fläckar på fasaden i nära anslutning till flera badrumsfönster. Hn fann därför behov av stambyte föreligga. Vad sedan gällde köken konstaterade hn att dessa höll klart eftersatt standard. Någon återinsättning av inredningen borde därför inte ske. Vad gällde badrummen var det inte möjligt att återinsätta kakel och klinker.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

SÖH 150, 990422

Hn Sthlm, 3071-98,
3077-98, 3078-98,
3079-98, 980617

Tillstånd

Stambyte. Byte av elsystem. Renovering av ventilationssystem.

Kök: Nya köksskåp

Badrum: Kakel på vägg, klinker på golv, nytt badrumsskåp med belysning, ettgreppsblandare, nytt badrumsgolv.

Gemensamma utrymmen: Nya tvättstugor på gården, nya lägenhetsförråd i källaren, nya lägenheter på vinden.

Hn lämnade tillstånd till samtliga åtgärder förutom att ändra planlösning i en lägenhet. Hn anförde betr sistnämnda lägenhet att det med hänsyn till hg:s ålder (84 år) och hälsotillstånd var oskäligt mot henne att genomföra förändring av lägenhetens planlösning även om det stred mot hv:s fastighetsekonomiska intressen.

Två hg överklagade hn:s beslut. En hg yrkade att hv:s ansökan skulle såvitt avsåg hans badrum lämnas utan bifall utom beträffande anbringande av fuktspärr och utbyte av kakel på väggarna. Hg anförde bl.a. att han fick möjlighet att hyra lägenheten under förutsättning att han själv lät renovera den. Han skulle bekosta arbetet och hv materialet. I badrummet hade han låtit installera bl.a. ett antikt handfat, mässingskranar och ett badkar på ben. Denna inredning hade han själv bekostat. Han hade dessutom lagt in ett mycket exklusivt marmorgolv. Han hade själv bekostat även det. Golvet var hantverksmässigt lagt och med rätt fallvinkel och dubbla fuktskydd.

Hovr fann styrkt att det förelegat en överenskommelse mellan hv och hg av påstått innehåll och att fuktspärr i väggarna kunde anbringas utan att marmorgolvet bröts upp. Beträffande badrummets inredning hade hv inte ens påstått att det inte gick att återmontera den efter det att fuktspärr anbringats och nytt kakel satts upp på väggarna. Vidare konstaterade hovr att renoveringen genomförts för inte så länge sedan samt att material och inredning fick anses ha en exklusiv karaktär; färgval och inredning kunde godtas av en ny hyresgäst. Hovr ansåg att mot denna bakgrund fanns särskilda skäl att beakta hg:s önskan att i huvudsak behålla badrummet i befintligt skick. Hovr lämnade därför inte hv tillstånd att utföra andra åtgärder än vad hg hade medgett, nämligen uppsättande av fuktspärr och nytt kakel på väggarna. Den andre hg:s överklagan lämnades helt utan bifall.

- SÖH 229, 990618**
Hn Sthlm, 3155-3160-98, 980623
- Tillstånd
Hg:s ansökan avsåg uppförande av nio vindslägenheter. Det medförde att befintliga tvättstugor förlades till plan 1 och att förråden på vinden också förlades till plan 1. Vidare begärde hg tillstånd att få uppföra nya cykelrum, barnvagnsrum och sopsorteringsrum.
15 av 79 hg hade godkänt åtgärderna.
Hn lämnade ansökan utan bifall. Hn anförde att i och för sig var hv önskan att bygga nya lägenheter på vinden att anse som ett objektivet och acceptabelt motiv. Därefter gjorde hn en avvägning mellan hv:s och hg:s intressen. Hn konstaterade därvid att hg gick miste om förvaringsutrymmen och att en majoritet hade motsatt sig åtgärderna. Hv hade inte heller framlagt någon fastighetsekonomisk utredning eller framlagt egentliga skäl. Hn fann mot den bakgrunden att det var oskäligt mot hg att lämna tillstånd till åtgärderna.
Hovr ändrade hn:s beslut och lämnade tillstånd till åtgärderna. Hovr anförde att hv i hovrätten hade åberopat en fastighetsekonomisk utredning och att åtgärderna, objektivet sett, till stor del innebar förbättringar för hg och att de nackdelar som enligt hyresgästerna blev följd av ombyggnaderna inte var av beskaffenhet att medföra att det skulle anses oskäligt mot dem att åtgärderna utfördes.
- SÖH 257, 990701**
Hn Sthlm, 11239-97, 980826
- Avvisning av överklagande.
Hn lämnade tillstånd till vissa åtg. Två hg överklagade beslutet.
Hn avvisade överklagandet pga det hade inkommit för sent.
Hovr lämnade överklagandet över avvisningsbeslutet utan bifall.
- SÖH 258, 990701**
Hn Sthlm, 457-99, 990315
- Tillstånd
Fastighet byggd 1927. 30 lägenheter och efter ombyggnaden skulle det finnas 22 lägenheter. Flera av lägenheterna saknade kök och dusch. Av de 30 stod 11 tomma. Två hg hade motsatt sig åtgärderna och 17 hade godkänt dem.
Badrum: Ny planlösning, kakel på väggar och klinker på golv, nytt sanitetsporcelain, förberett för tvättmaskin och torktumlare.
Kök: Diskbänk höjs, kakel ovanför diskbänk, ettgreppsblandare, ny bänkskåpbelysning, takbelysning, köksfläkt, ny elspis och förberett för diskmaskin.
WC: klinker på golv och nytt sanitetsporcelain
Tvättstuga: Ny utrustning och torktumlare.
En del ytterligare åtgärder i gemensamma utrymmen.
Hn lämnade tillstånd till samtliga åtg.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

- SÖH 280, 990830**
Hn Sthlm, 442-99,
990426
- Tillstånd
Stambyte. Fastigheten byggd 1947.
Kök: Byte av kökssnickerier till arbetshöjd 90 cm, nya väggskåp, installation av ettgreppsblandare, elbelysning ovanför diskbänk, förberedelse för diskmaskin.
Badrum: Kakel på väggar, byte av tvättställ, installation av ettgreppsblandare i tvättställ, badkar och dusch, ny wc-stol, handdukstork, badrumsskåp med belysning, förberedelse för anslutning av tvättmaskin.
Hn lämnade tillstånd till samtliga åtg. Hn anförde bl.a. att en hg invänt att han ville behålla ett skafferiskåp. Det väsentliga syftet med att ta bort skafferiet var att göra det möjligt att få en matplats i köket och detta måste stå i överensstämmelse med ett mer allmänt hyresgästintresse. Vidare anförde hn att en hg ifrågasatt om handdukstork är lika bra som nuvarande radiator. Hn fann inte skäl att inte lämna tillstånd till att radiatoren byts ut mot handdukstork.
Tre hg överklagade (dock inte betr handdukstorken). Hovr lämnade överklagandena utan bifall.
- SÖH 296, 990903**
Hn Sthlm, 2791-99,
990608
- Tillstånd
Stambyte. Haft vattenskador. Fastighet byggd under 1930-talet.
Badrum: Nytt klinkergolv, kakling av väggar, nytt porslin, ettgreppsblandare i handfat, ettgreppsblandare i bad/dusch, nytt badrumsskåp, handdukstork.
Kök: Nya underskåp vid diskbänk till höjd 90 cm, ny diskbänk med ettgreppsblandare, ny gasspis med höjd 90 cm, nya överskåp med bänkbelysning över diskbänk och spis, nytt kakel runt diskbänk och spis, ny kolfilterfläkt, ny linoleummatta.
Hn lämnade tillstånd till åtg.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall
- SÖH 302, 990913**
Hn Sthlm, 6754-99,
990811
- Tillstånd
Hv begärde tillstånd att få sätta upp balkong. Majoritet önskade balkong. En hg motsatte sig. Hg anförde att balkongerna var för stora och att insynen ökade.
Hn lämnade tillstånd.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.
- SÖH 304, 990916**
Hn Sthlm, 12483-98,
990224
- Tillstånd
Hv önskade tillstånd att ljudisolera lägenhet. Ljudmätningar hade visat att det var lyhört. En hg motsatte sig åtg och åberopade estetiska aspekter och att ljudmätning inte hade utförts i hans lägenhet. Han ville dock inte att ljudmätning skulle utföras i hans lägenhet.
Hn lämnade tillstånd och anförde att ljudisolering är en åtg som får antas vara av stort värde för hg i allmänhet. Inte enbart den aktuella hg:s intresse borde beaktas utan även att hans grannar kunde ha intresse av ljudisolering i hans lägenhet.
Hovr lämnade överklagandet utan bifall.

Anmärkning

Samtliga uppgifter i sammanställningen har hämtats från handlingar i hyresnämndens och hovrättens akt. Åtskilliga uppgifter i varje ärende som bedömts vara mindre betydelsefulla har utelämnats.

Bilaga 5

Ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen som har inkommit till Hyresnämnden i Stockholm 1998-01-01--06-30

Ärende nr Ansökningsdag Beslutsdag Fastighet Gemensam handläggning	Antal lägenheter på fastigheten Antal hyresgäster som godkänt resp motsatt sig åtgärden Antal motparter vid ansökningstillfället Återkallelser Antal hyresgäster som omfattats av sakprövning	Åtgärd Hyresnämndens beslut Svea hovrätts beslut Hyresvärd (allmännyttan/privat) Information och samråd
132-98 980108 980312 Rågskylten 1	54 lägenheter 6 hg motsatte sig eller avhörde inte 6 motparter Återkallades sedan 5 hg godkänt och 1 hg flyttat	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum Hv: Allmännyttan Skr info, infomöte, samråd med hgför, avtal om hyreshöjning
135-98 980108 980312 Rågrian 1	116 lägenheter 22 hg motsatte sig eller avhörde inte 22 motparter 21 hg godkände, varvid återkallades betr dem Sakprövades betr 1 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Allmännyttan Skr info, infomöte, samråd med hgför, avtal om hyreshöjning
164-98 980112 980114 Plogan 4	Förbudsreläggande 2 hg Sakprövades betr 2 hg	
420-98 980115 980206	Förbudsreläggande 1 hg Återkallades	

Brandbottnen 2

626-98 Oklart antal lägenheter Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum,
 980120 3 hg motsatte sig byte till säkerhetsdörrar
 980817 3 motparter Hv: Privat
 Nipfjället 14 Återkallades sedan de 3 hg sagt upp Skr info
 sig

667-98 Hv begärde att det skulle prövas om
 980123 vissa åtg som angetts i en annan
 980224 ansökan fick utföras
 Bonden Mindre
 14
 G 11806-97

724-98 Oklart antal lägenheter Stambyte. Standardhöjande åtg i kök
 980122 1 motpart Hv: Privat
 980409 Återkallades sedan parterna träffat Skr info
 Vindruvan 20 förlikning

762-98 Förbudsföreläggande
 980122 Återkallades
 990202
 Tre Byttor 1

1098-98 21 lägenheter Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och
 980130 4 hg motsatte sig badrum
 980324 4 motparter Hn: Tillstånd
 Munklägret 18 Återkallades betr 3 hg Överklagades ej
 Sakprövades betr 1 hg Hv: Privat
 Skr info

1120-98 127 lägenheter på fastigheterna Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och
 980130 Torselden 2, Torselden 7 och badrum
 980402 Torsdammen 1 Hv: Privat
 Torselden 7 1 hg på Torselden 7 godkände ej Skr info, flera infomöten, avtal om hyra
 1 motpart efter omb
 Återkallades sedan hg godkänt

1123-98 127 lägenheter på fastigheterna Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och
 980130 Torselden 2, Torselden 7 och badrum
 980402 Torsdammen 1 Hv: Privat
 Torsdammen 1 2 hg på Torsdammen 1 godkände ej Skr info, flera infomöten, avtal om hyra
 2 motparter efter omb

	Återkallades sedan 1 hg godkänt och 1 hg åberopat att han inte fått meddelande	
1124-98 980130 980424 Torselden 2	127 lägenheter på fastigheterna Torselden 2, Torselden 7 och Torsdammen 1 4 hg på Torselden 2 godkände ej 4 motparter Återkallades pga förlikning	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök, badrum och hall samt ny säkerhetsdörr Hv: Privat Skr info, infomöte, avtal med hgför om hyra, samrådsgrupper bildades
1129-98 980128 980508 Borren 28	24 lägenheter 14 hg godkände 5 hg motsatte sig Övriga hg hade rivningskontrakt 5 motparter 2 godkände, varvid återkallades betr dem Sakprövades betr 3 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och badrum Byggd 1929 Hn: Tillstånd Överklagades. Hovr lämnade överklagandet utan bifall Hv: Privat Skf info, infomöte
1405-98 980204 980611 Näsbydal 6 G 11227-97	"Protest" mot ett förslag på stambyte	
2090-98 980216 980608 Mallen 7	36 lägenheter 21 hg godkände 9 hg godkände vissa delar 7 hg avhördades inte 16 motparter Återkallades betr 4 hg som godkänt Sakprövades betr 12 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och badrum Hn: Tillstånd Överklagades. Hovr lämnade överklagandet utan bifall Hv: Privat Skr info, infomöte
2194-98 980219 981207 Lilla Rålbshov 4	1 lägenhet skulle åtgärdas Hg motsatte sig 1 motpart Återkallades sedan parterna träffat en förlikning	På grund av att hg under lång tid vägrat hv tillträde för underhåll begärde hv tillstånd att utföra åtgärder i kök och sovrum. Enligt hv var underhållet kraftigt eftersatt och åtg fordrade då tillstånd.
2320-98 980224 980309 Kvicksilvret 1	Oklart antal lägenheter 1 motsatte sig 1 motpart Återkallades sedan hg godkänt	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum Hv: Allmännyttan Skr info, personligt besök hos hg

2433-98 980225 980522 Furan 7	Oklart antal lägenheter 1 hg motsatte sig 1 motpart Sakprövades betr 1 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök, toalett, kapprum och badrum Hn Tillstånd Överklagades. Hovr lämnade överklagandet utan bifall Hv: Privat Skr info
2701-98 980306 980701 Rosendal Större 10	Samtliga hg utom 1 hade godkänt åtg 1 motpart Återkallades	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och badrum Hv: Privat Skr info
3071-98 980317 980617 Ceres 12 G 3078-98	Se 3078-98	
3077-98 980317 980617 Ceres 17 G 3078-98	Se 3078-98	
3078-98 980317 980617 Ceres 9 G 3078-98, 3071- 98, 3077-98 och 3079-98	Oklart antal lägenheter 3 motp i 3071-98 3 motp i 3077-98 4 motp i 3078-98 2 motp i 3079-98 Sakprövades betr 12 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök, badrum, wc och i gemensamma delar av fastigheten Stammarna var från 1920-talet Hn: Tillstånd till åtg utom betr vissa åtg i en lägenhet Överklagades. Hovr lämnade överklagandet utan bifall betr 1 hg och biföll överklagandet betr 1 hg Hv: Privat Skr info inkl ritningar, infomöte, arbetsgrupp av hg

3079-98	Se 3078-98	
980317		
980617		
Ceres 11		
G 3078-98		
3155-98	76 20+28+28 lägenheter	Uppföra nya vindslägenheter som
980303	14 5+2+7 hg godkände	medförde att förråd på vinden försvann
980623	62 15+26+21 hg motsatte sig	och tvättstugor omplacerades. Vidare
Eriksberg 2	62 motparter	uppföra nya cykelrum, barnvagnsrum och
G 3155-98, 3156-	Sakprövades betr 62 hg	sopsorteringsrum
98 och 3159-98		Hn: Ej tillstånd
		Överklagades. Hovr ändrade hn:s beslut
		och lämnade tillstånd
		Hv: Privat
		Skr info, infomöten
3156-98	Se 3155-98	
980303		
980623		
Eriksberg 2		
G 3155-98		
3159-98	Se 3155-98	
980303		
980623		
Eriksberg 2		
G 3155-98		
3306-98	18 lägenheter	Stambyte, standardhöjande åtg i badrum
980324	3 hg motsatte sig och övriga	och kök
980609	godkände	Hn: Tillstånd
Snön 2	3 motparter	Överklagades ej
	Sakprövades betr 3 hg	Hv: Privat
		Skr info
3758-98	Förbuds föreläggande	
980408	Återkallades pga arbetena var	
980421	avslutade	
Vindruvan 20		
4121-98	32 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum,
980416	28 lägenheter var tomma	kök och gemensamma delar m.m.
980527	Hg i 31 lägenheter godkände	Hv: Allmännyttan

Skörden 25	1 hg motsatte sig 1 motpart Vid sammanträde godkände hg åtg Återkallades	Skr info, samråd med hg för, avtal om hyror efter omb
4123-98 980420 980701 Sicklaön 85:2	Oklart antal lägenheter 5 motparter Återkallades sedan parterna träffat en förlikning	Inglasning av balkonger Hv: Privat Skr info
4429-98 980428 980616 Fällan 3	23 lägenheter 22 hg godkänt 1 hg motsatte sig 1 motpart Sakprövades betr 1 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och kök Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Privat Skr info inkl ritningar m.m.
4473-98 980429 981104 Tåkern 1	15 lägenheter (?) Hg i samtliga lägenheter motsatte sig 13 motparter 1 hg godkände. Tillkom sedan 3 nya hg Sakprövades betr 16 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum, kök och tvättstuga Hn: Tillstånd Överklagades. Hovr lämnade överklagandet utan bifall Hv: Privat Skr info inkl ritningar
4688-98 980506 980922 Riddaren 12	Oklart antal lägenheter 1 motpart Hn avvisade ansökan pga sökanden inte var hv	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och kök
4731-98 980507 981028 Sjökatten 17	Samtliga hg utom 1 godkände 1 motpart Sakprövades betr 1 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och kök Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Privat Skr info
4882-98 980512 980623 Gråberget 25 G 5162-98	Förbuds föreläggande 1 hg Återkallades	

5114-98	22 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och
980520	17 hg godkände	badrum, borttagande av matkällare,
980710	5 hg motsatte sig	säkerhetsdörrar
Borren 28	5 motparter	Hn: Tillstånd
	Sakprövades betr 5 hg	Överklagades ej
		Hv: Privat
		Skr mat, infomöte
5117-98	Oklart antal lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och
980518	Sakprövades betr 8+14+10 hg	badrum
990203		Hn: Tillstånd till åtg i badrum men inte till
Dalkarlslugget 2		åtg i kök
G 5117-98, 5534-		Överklagades, varefter parterna träffade en
98 och 6284-98		förlikning. Hovrätten fastställde
		förlikningen
		Hv: Privat
		Skr info, infomöten, hembesök
5162-98	10 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och
980522	9 hg godkände	badrum
980630	1 hg motsatte sig	Hn: Tillstånd
Gråberget 25	1 motpart	Överklagades ej
G 4882-98	Sakprövades betr 1	Hv: Privat
		Skr mat inkl ritningar, samråd med hg
5409-98	Samtliga utom två hg godkände	Stambyte, standardhöjande åtg i badrum
980528	2 motparter	Hv: Allmännyttan
090907	Vid sammanträde medgav hg att åtg	Skr material, infomöte, avtal om ny hyra
Sängkammaren 3	fick utföras. Återkallades	
5415-98	2 lägenheter	Pga läckage stambyte i två badrum och
980528	2 hg motsatte sig	standardhöjande åtg i dem
980616	Vid sammanträdet förliktes	Hv: Privat
Montebello 2	parterna. Återkallades	Skr info, uppg om hyra efter omb
5426-98	69 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och
980529	9 tomma	badrum
980925	3 hg motsatt sig och 1 kunde inte	Hn: Tillstånd
Metspoet 15	delges	Överklagades ej
	4 motparter	Hv: Allmännyttan
	Återkallades betr 1 hg	Skr mat, samråd med hg, avtal om hyror
	Sakprövades betr 3 hg	efter omb

<p>5534-98 980602 990203 Dalkarlslugget 2 G 5117-98</p>	<p>Se 5117-98</p>	
<p>5560-98 980604 990622 Fältmarskalken G 9515-97, 9644- 97, 9652-97 och 9659-97</p>	<p>Oklart antal lägenheter 1 motpart Sakprövades betr 1 hg</p>	<p>Utbyggnad av balkonger. De gamla balkongplattorna hade vittrat. Fasaden behövde renoveras Byggd 1969-1970 Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Allmännyttan Skr info. Infomöten. Enkät</p>
<p>5587-98 980604 981116 Uppbördsmanen 1 G 6272-98</p>	<p>Förbuds föreläggande 1 hg</p>	
<p>5594-98 980604 981006 Tapeten 5</p>	<p>45 lägenheter 26 hyrdes ut utan besittningsskydd 10 hg godkände Hg i 9 lägenheter motsatte sig åtg Hg i 9 lägenheter motpart Återkallades i tre omgångar</p>	<p>Stambyte. Totalrenovering. Slå samman lägenheter, förändra planlösning, standardhöjning av hela lägenheterna, installera hiss m.m. Hv: Privat Skr mat</p>
<p>6272-98 980624 981120 Uppbördsmanen 1 G 6272-98 och 5587-98</p>	<p>55 lägenheter 6 godkände 1 tom lägenhet 48 motparter 3 hg godkände 3 hg sade upp sig 42 hg återstod Hv återkallade ansökan med hänvisning till att många hg motsatte sig åtg</p>	<p>Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och kök Hv: Privat Skr info</p>

6284-98 Se 5117-98
980623
990203
Dalkarlsbudget 2
G 5117-98

Ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen som har inkommit till Hyresnämnden i Stockholm 1999-01-01--06-30

Ärende nr	Antal lägenheter på fastigheten	Åtgärd
Ansökningsdag	Antal hyresgäster som godkänt resp motsatt sig åtgärden	Hyresnämndens beslut
Beslutsdag	Antal motparter vid ansökningstillfället	Svea hovrätts beslut
Fastighet	Återkallelser	Hyresvärd (allmännyttan/privat)
Gemensam handläggning	Antal hyresgäster som omfattats av sakprövning	Information och samråd
353-99 990104 990201 Fältmarskalken 1	1 hg begärde "omprövning" av ett äldre tillståndsbeslut Talan avvisades	
442-99 990121 990426 Mullvaden Andra 43	36 lägenheter 1 vakant lägenhet 18 hg godkände 15 hg får anses ha motsatt sig åtg 2 hg avhördes ej 16 motparter Vid andra sammanträdet samtyckte 8 hg till åtg varvid hv återkallade betr dem. Hv återkallade betr ytterligare 1 hg Sakprövades betr 7 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och badrum Byggd 1947 Hn: Tillstånd Överklagades. Hovr lämnade överklagandet utan bifall förutom betr en lägenhet Hv: Privat Skr info inkl ritningar, två infomöten
457-99 990115 990315 Liljan 6	30 lägenheter 11 outhyrda lägenheter 2 hg motsatte sig åtg 17 hg godkände 2 motparter Sakprövades betr 2 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och badrum och gemensamma delar Byggd 1928 Hn: Tillstånd Överklagades. Hovr lämnade överklagandet utan bifall Hv: Allmännyttan Skr mat, samråd med hgför, avtal om nya hyror
557-99 990118 990623 Demonstrationen 6 S/Oskar	50-60 lägenheter Samtliga hg utom 1 hg godkände 1 motpart Avskrevs sedan det visat sig att hv ej lämnat skriftligt meddelande till hg	Stambyte. Standardhöjande åtgärder i badrum Byggd 1932 Hv: Privat

1543-99 990128 990602 Cepheus 26	Samtliga utom en hg godk åtg 1 motpart Återkallades sedan hg godkänt åtg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och kök Hv: Privat Skr mat
1563-99 990201 990324 Tofsvipan 1 och Paradisfågeln 3	Två fastigheter 22 av 26 hg godk åtg på ena fastigheten 22 av 24 hg godkände åtg på den andra fastigheten 6 motparter Återkallades sedan samtliga 6 hg godkänt åtg	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök, badrum, hall m.m. Åtg i gemensamma utrymmen och på fasader m.m Hv: Privat Skr mat, referensgrupp
1577-99 990201 990318 Slalomvägen 18- 28 och Snöskostigen 10- 20	76 lägenheter 5 hg motsatte sig åtg eller avhördes inte 5 motp Återkallades betr 1 hg som godk Sakprövades betr 4 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och i kök byte till ettgreppsblandare Byggd 1949-1950 Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Allmännyttan Skr info, samråd med boende, samråd med hgför, avtal om hyror
1851-99 990202 990624 Synålen 2 Spångavägen 51- 53	Förmodligen 12 lägenheter 12 hg motsatte sig 12 motparter Sakprövades betr 12 hg	Stambyte. Standardhöjande åtgärder i badrum och kök Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Privat Skr info, infomöte, samråd hg för, avtal om hyror
2319-99 990216 990324 Guldfisken 3	43 lägenheter 8 hg motsatte sig åtg 8 motparter Återkallades betr 6 hg som godk Sakprövades betr 2 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och badrum Byggd 1948 Hn: Tillstånd Överklagades. Hovrätten avvisade överklagandet Hv: Privat Skr info. Telefonberedskap
2709-99 990219 990604 Dammen 1	54 lägenheter 53 hg godkände åtg 1 hg motsatte sig åtg 1 motpart Återkallades sedan hg godkänt	Utbyggnad av balkong. En rad typer av åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten Hv: Allmännyttan Skr info, samråd med hgför, avtal om

hyror efter omb

2735-99	Förbudsföreläggande	
990304	1 hg	
990706	Återkallades	
Hillen 2		
G 3400-99		
2738-99	Förbudsföreläggande	
990304	1 hg	
990706	Återkallades	
Kloten 1		
2791-99	49 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och badrum
990219	24 hg godkände	Byggd 1938
990808	25 motparter	Hn: Tillstånd
Ingenjören 9	Återkallades betr 6 som godk	Överklagades av 1 hg. Hovr lämnade överklagandet utan bifall
	Sakprövades betr 19 hg	Hv: Privat
		Skr info, infomöte
2819-99	48 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och byte av ettgreppsblandare i kök
990226	1 hg ej svarat	Hv: Allmännyttan
990421	1 motpart	Skr info, samråd med hg för, avtal om hyror efter omb
Kv Isprinsessan, Slalomvägen 2-16	Återkallades sedan hg godkänt	
2849-99	Oklart antal lägenheter. 6 hg i den berörda trappuppgången	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum
990205	1 hg motsatte sig	Byggd 1945
990622	1 motpart	Hv: Privat
Kloten 1	Återkallades	Skr info
3354-99	32 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum
990312	26 hg godkände	Byggd 1947
990511	6 hg motsatte sig	Hv: Privat
Säven 1	6 motparter	Skr info, uppg om hyra efter omb
	Återkallades	
3400-99	Oklart antal lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum
990310	1 hg motsatte åtg	Hv: Privat
990622	1 motpart	Skr info
Hillen 2	Återkallades - förmodligen pga att	

G 3400-99 och 2735-99	hg inte fått skriftligt meddelande	
3402-99 990315 990604 Gråberget 26	Oklart antal lägenheter 14 motparter Hv återkallade betr 1 hg pga var överens med hg Sakprövades betr 13 hg	Stambyte. Standardhöjande åtgärder i badrum, kök och gemensamma delarna av fastigheten Byggd 1926 Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Privat Skr info, infomöte
3647-99 990324 990428 Venngarn 1:7	Förbudsföreläggande Återkallades sedan parterna träffat förlikning	
3661-99 990322 990416 Venngarn 1:7	Oklart antal lägenheter 2 motparter Återkallades. Uppg om orsak därtill saknas	Stambyte. Standardhöjande åtgärder i badrum och kök. Byte till säkerhetsdörr. Åtg i källare och vinden Byggd 1950-talet Hv: Privat Skr info
3701-99 990323 990601 Faktorn 2	Oklart antal lägenheter 15 motparter 7 hg godkände, varvid hv återkallade betr dem Sakprövades betr 8 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och kök. Byte till säkerhetsdörrar Tvättstuga renoveras Byggd 1942 Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Privat Skr info inkl ritning
3777-99 990325 990519 Spettet 4	131 lägenheter 124 hg godkände 7 hg godkände inte eller godk med förbehåll 7 motparter Återkallades sedan samtliga 7 hg godkänt	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och badrum Byggd 1957 Hv: Allmännyttan Skr info inkl ritning
3821-99 990325 990602	Samtliga hg utom 1 hg godkände 1 motpart Återkallades	Stambyte. Vissa standardhöjande åtgärder i badrum Byggd 1934

Timmerman 6		Hv: Privat Skr info
4121-99 990407 990518 Regnbågen 2	118 lägenheter Samtliga hg utom 1 hg godkände 1 motpart Återkallades sedan hg godkänt	Stambyte. Standardhöjande åtgärder i badrum Byggd 1946 Hv: Allmännyttan Skr info, samråd med hg för, avtal om hyror efter omb
4560-99 990421 990608 Lådkameran 3	6 lägenheter 2 hg godkände ej 2 motparter Sakprövades betr 2 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och byte till ettgreppsblandare i kök Byggd 1953 Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Allmännyttan Skr info, samråd med hg för, avtal om hyror efter omb
4809-99 990429 991118 Odin 17	Förbudsföreläggande 1 hg Återkallades	
4846-99 990428 990621 Järnsvampen 1	36 lägenheter i två fastigheter - den andra fastigheten är Järnsvampen 2 se 4847-99 1 hg i Järnsvampen 1 motsatte sig 1 motpart Sakprövades betr 1 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum, byte till ettgreppsblandare i kök Byggd 1946 Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Allmännyttan Skr material, samråd med hg för, samråd med hg, avtal om hyror efter omb
4847-99 990428 990628 Järnstämpeln 2	36 lägenheter i två fastigheter den andra fastigheten är Järnsvampen 1 – se 4846-99 1 hg i Järnsvampen 2 motsatte sig 1 motpart Sakprövades betr 1 hg	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och byte till ettgreppsblandare i kök Hn: Tillstånd Överklagades. Hovr avskrev pga återkallelse Hv: Allmännyttan Skr info, förh med hg för, samråd med hg, avtal om hyror efter omb
5107-99	Samtliga hg utom en godkände	Stambyte, installation av hiss,

990428	1 motpart	lägenhetssammanslagningar, total
990702	Återkallades sedan hg godkänt åtg	upprustning av fastigheten i övrigt
Morkullan 23		Byggd 1901
		Hv: Privat
		Skr info inkl ritning
5165-99	122 lägenheter	Behov av renovering av fasad och
990430	74 hg godkände åtg	balkonger. Ansökan avsåg klart större och
990907	15 hg motsatte sig	delvis inglasade balkonger
Trappan 2	33 svarade inte	Hn: Tillstånd
	48 motparter	Överklagades ej
	Återkallades betr 13 hg	Hv: Allmännyttan
	Sakprövades betr 34	Skr info inkl ritning, samrådsmöte, förh med hgför, uppg om hyra efter omb
5554-99	12 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i kök och
990511	2 vakanta lägenheter	badrum
990817	8 hg godkände	Byggd 1939
Geologen 3	2 hg godkände inte	Hn: Tillstånd
	2 motparter	Överklagades ej
	Sakprövades betr 2 hg	Hv: Privat
		Skr info inkl ritning, infomöte
5572-99	Hg i samtliga lägenheter utom 1 hg	Vattenskada i trapphus. Stambyte.
990514	godkände	Standardhöjande åtg i badrum
990615	1 motpart	Byggd 1949
Stormsvalan 1	Återkallades sedan hg godkänt åtg	Hv: Allmännyttan
		Skr info, samråd med hgför, avtal om hyror efter omb
5608-99	48 lägenheter	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum
990512	45 hg godkände	och i gemensamma utrymmen m.m.
000103	1 motpart	Byggd 1938
Luxlampan 8	Återkallades sedan hg godkänt åtg	Hv: Privat
		Skr info, möte
5875-99	10 lägenheter	Byte till säkerhetsdörrar
990528	4 hg hade godkänt	Hn: Tillstånd
991021	6 motparter	Överklagades ej
Tärningen 1	Återkallades betr 5 som godk	Hv: Privat
	Sakprövades betr 1 hg	Skr info
5880-99	47 lägenheter	Byte till säkerhetsdörrar
990528	21 godkände	Hn: Tillstånd

991021 Brickan 1	26 motparter Återkallades betr 6 hg som godk Sakprövades betr 20 hg	Överklagades ej Hv: Privat Skr info
5881-99 990528 990615 Pontonjärkasern 13	Oklart ant lägenheter 1 hg motsatte sig åtg 1 motpart Återkallades sedan hg godkänt	Stambyte och totalrenovering av lägenhet. Bl.a. byte av badrummets och kökets inredning, toalett blir gästkammare m.m. Byggd 1930-talet Hv: Privat Skr info inkl ritning, infomöte och enskild genomgång med varje hg
5897-99 990528 991021 Brickan 2	48 lägenheter 27 hg godkände 21 motparter Återkallades betr 4 hg som godk Sakprövades betr 17 hg	Byte till säkerhetsdörrar Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Privat Skr info
5901-99 990528 991021 Brickan 5	27 lägenheter 15 hg godkände 12 motparter Återkallades betr 4 hg som godk Sakprövades betr 8 hg	Byte till säkerhetsdörrar Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Privat Skr info
5902-99 990528 991021 Brickan 6	27 lägenheter 14 hg godkände 13 motparter Återkallades betr 2 hg som godk Sakprövades betr 11 hg	Byte till säkerhetsdörrar Hn: Tillstånd Överklagades ej Hv: Privat Skr info
6592-99 990616 990722 Gulskivan 1	99 lägenheter 1 motpart Återkallades sedan hg godk	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum Byggd 1952. Hv: Allmännyttan Skr info. Avtal med hg för om nya hyror
6690-99 990617 990706 Kv Högvakten 3	Oklart antal hg 1 hg motsatte sig åtg Återkallades sedan hg godkänt	Stambyte. Standardhöjande åtg i badrum och kök Hv: Privat Skr info

6754-99	2 lägenheter	Balkongutbyggnad
990622	1 hg godkände	Hn: Tillstånd
990811	1 motpart	Överklagades. Hovr lämnade
Båtsmannen	Sakprövades betr 1 hg	överklagandet utan bifall
Mindre 7		Hv: Privat
		Skr info
6891-99	128 lägenheter	Stambyte, standardhöjande åtg i kök,
990623	Hg i 21 lägenheter motsatte sig	badrum och gemensamma delar
990901	24 motparter	Byggd 1958-1959
Stubbneken 1	Återkallades betr 10 hg som	Hn: Tillstånd
	godkände	Överklagades ej
	Sakprövades betr 14 hg eller 10	Hv: Allmännyttan
	lägenheter	Skr info, fyra samrådsmöten med hg för
		avtal om hyror, åtta infomöten med hg

Anmärkning

Uppgifterna i sammanställningen har uteslutande hämtats från handlingar i hyresnämndens och hovrättens akter. Sammanställningen är av den anledningen inte komplett. T.ex. kan skriftlig information ha varit undermålig eller informationsmöten ha hållits utan att det har framgått av handlingarna i akterna.

Bilaga 6

Sammanställning över hur Hyresnämnden i Stockholm har avgjort ärenden enligt 18 d-18 h §§ hyreslagen

Ärenden som inkom 1998-01-01--06-30

Ärenden

Tillstånd enligt 18 e §	39
Förbudsföreläggande enligt 18 h §	6
Övriga enligt 18 d-18 h §§	2
Totalt	47

De 39 ärendena angående tillstånd enligt 18 e §, har avgjorts på följande sätt

Avvisats	1
Avskrivits	15
Sakprövats betr 1 hyresgäst	7
Sakprövats betr 2-3 hyresgäster	6
Sakprövats betr 4-10 hyresgäster	4
Sakprövats betr fler än 10 hyresgäster	6

De 23 ärenden som har sakprövats, har haft följande utgång

Hyresvärdens ansökan har bifallits helt	13
Hyresvärdens ansökan har bifallits delvis	7
Hyresvärdens ansökan har lämnats utan bifall ⁴	3

⁴ De tre ärenden som hyresnämnden lämnade helt utan bifall ändrade hovrätten och biföll helt.

De 23 ärenden som har sakprövats, har haft följande omloppstider vid hyresnämnden⁵

< 1 månad	1
1-2 månader	4
2-3 månader	7
3-4 månader	6
4-6 månader	1
6-12 månader	4

⁵ Av de 23 ärenden som sakprövades, överklagades 14.

Ärenden som inkom 1999-01-01--06-30**Ärenden**

Tillstånd enligt 18 e §	38
Förbudsföreläggande enligt 18 h §	4
Övriga enligt 18 d-18 h §§	1
Totalt	43

De 38 ärendena angående tillstånd enligt 18 e §, har avgjorts på följande sätt

Avvisats	0
Avskrivits	18
Sakprövats betr 1 hyresgäst	4
Sakprövats betr 2-3 hyresgäster	4
Sakprövats betr 4-10 hyresgäster	4
Sakprövats betr fler än 10 hyresgäster	8

De 20 ärenden som har sakprövats, har haft följande utgång

Hyresvärdens ansökan har bifallits helt	20
Hyresvärdens ansökan har bifallits delvis	0
Hyresvärdens ansökan har lämnats utan bifall	0

De 20 ärenden som har sakprövats, har haft följande omloppstider vid hyresnämnden⁶

< 1 månad	0
1-2 månader	7
2-3 månader	3
3-4 månader	2
4-6 månader	8
6-12 månader	0

⁶ Av de 20 ärenden som sakprövades, överklagades 6.

Bilaga 7

Utvecklingen av konsumentprisindex och tjänsteprisindex för lokalhyror m.m.

Konsumentprisindex, sammansättning 1998

<i>Varor och tjänster</i>	<i>Andel (procent)</i>
Livsmedel	13,9
Alkoholhaltiga drycker och tobak	4,5
Kläder och skor	5,6
Bostad, värme och hushållsel	34,6
Inventarier och husgeråd	4,8
Transport och samfärdsel	17,8
Fritid, nöjen och kultur	8,8
Diverse	10,0
Totalt	100

Konsumentprisindex, utveckling 1996-1999

Varor och tjänster	Förändring i procent		
	dec 1996- dec 1997	dec 1997- dec 1998	dec 1998- dec 1999
Livsmedel	2,3	1,5	0,9
Alkoholhaltiga drycker och tobak	17,5	-6,5	1,5
Kläder och skor	2,8	0,1	1,0
Bostad, värme och hushållsel	0,1	-1,7	-0,8
Inventarier och husgeråd	-0,1	0,5	0,7
Transport och samfärdsel	1,8	0,0	2,7
Fritid, nöjen och kultur	-0,3	-1,0	0,5
Diverse	3,4	1,2	6,0
Totalt	1,9	-0,6	1,2

Tjänsteprisindex för lokalhyror, utveckling 1996-1999⁷

(1996=100)	1996	1997	1998	1999
Kontor	100	100,4	101,3	101,8
Butiker m.m.	100	100,7	101,2	102,7
Industri	100	100,2	100,5	100,9
Annan lokaltyp	-	100,0	102,3	102,7
Totalt	100	100,3	101,2	101,9

⁷ Uppgifter om lokalhyror började Statistiska centralbyrån att samla in i sin nuvarande form 1996. De uppgifter som samlas in är totala hyresintäkter och yta i m² för kommersiell uthyrning av lokaler. Siffrorna för 1999 är preliminära och grundar sig på förändring från januari 1998-januari 1999.

Bilaga 8

Omloppstider m.m. för ärenden angående ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:308) och 54 § hyreslagen⁸⁻⁹

Ärenden angående ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

	1997	1998	1999
Hyresnämnden i Stockholm			
<i>Avgjorda ärenden (totalt)</i>	110	108	156
<i>Sakprövade ärenden</i>	23	24	20
<i>Överklagade ärenden</i>	9	11	10
Hyresnämnden i Göteborg			
<i>Avgjorda ärenden (totalt)</i>	20	4	73
<i>Sakprövade ärenden</i>	4	1	5
<i>Överklagade ärenden</i>	4	1	0
Hyresnämnden i Malmö			
<i>Avgjorda ärenden (totalt)</i>	7	38	15
<i>Sakprövade ärenden</i>	5	8	9
<i>Överklagade ärenden</i>	4	3	3

⁸ Statistiken hämtad från Domstolsverkets internstatistik för hyresnämnderna.

⁹ Hyresnämnden i Stockholm och Hyresnämnden i Malmö registrerar sina ärenden fastighetsvis och Hyresnämnden i Göteborg registrerar sina ärenden per gatuadress. Ett ärende kan sålunda omfatta ett stort antal lägenheter.

Ärenden angående ändring av hyresvillkor enligt 54 § jordabalken

	1997	1998	1999
Hyresnämnden i Stockholm			
<i>Avgjorda ärenden (totalt)</i>	106	223	131
<i>Sakprövade ärenden</i>	35	95	39
<i>Överklagade ärenden</i>	13	38	17
Hyresnämnden i Göteborg			
<i>Avgjorda ärenden (totalt)</i>	89	90	81
<i>Sakprövade ärenden</i>	22	11	12
<i>Överklagade ärenden</i>	17	3	5
Hyresnämnden i Malmö			
<i>Avgjorda ärenden (totalt)</i>	115	102	62
<i>Sakprövade ärenden</i>	30	21	17
<i>Överklagade ärenden</i>	11	5	6

Omloppstider för avgjorda ärenden angående ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

	1997	1998	1999
Hyresnämnden i Stockholm			
<i>Medelålder (mån)</i>	7	11	14
<i>Medianålder (mån)</i>	7	10	18
Hyresnämnden i Göteborg			
<i>Medelålder (mån)</i>	6	6	5
<i>Medianålder (mån)</i>	6	5	6
Hyresnämnden i Malmö			
<i>Medelålder (mån)</i>	7	3	9
<i>Medianålder (mån)</i>	3	4	6

Omloppstider för avgjorda ärenden angående ändring av hyresvillkor enligt 54 § hyreslagen

	1997	1998	1999
Hyresnämnden i Stockholm			
<i>Medelålder (mån)</i>	5	6	7
<i>Medianålder (mån)</i>	4	5	7
Hyresnämnden i Göteborg			
<i>Medelålder (mån)</i>	3	2	2
<i>Medianålder (mån)</i>	3	2	1
Hyresnämnden i Malmö			
<i>Medelålder (mån)</i>	4	4	2
<i>Medianålder (mån)</i>	4	4	2

Ålder på balanserade ärenden angående ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyreslagen per den 31 december 1999

	<i>0-6 mån</i>	<i>7-12 mån</i>	<i>13-18 mån</i>	<i>19-24 mån</i>	<i>25-36 mån</i>	<i>36+ mån</i>
Hyresnämnden i Stockholm	33	22	4	67	7	0
Hyresnämnden i Göteborg	12	5	1	0	0	0
Hyresnämnden i Malmö	6	1	0	1	0	0

Ålder på balanserade ärenden angående ändring av hyresvillkor enligt 54 § hyreslagen per den 31 december 1999

	<i>0-6 mån</i>	<i>7-12 mån</i>	<i>13-18 mån</i>	<i>19-24 mån</i>	<i>25-36 mån</i>	<i>36+ mån</i>
Hyresnämnden i Stockholm	41	35	13	11	3	1
Hyresnämnden i Göteborg	44	0	0	0	0	0
Hyresnämnden i Malmö	24	3	2	0	0	0

Bilaga 9

Yttranden enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder som utredningen har granskat

<i>Mål nr</i>	<i>Parter</i>	<i>Fastighet</i>
<i>Beslutsdag</i>		
Hyresnämnden i Stockholm		
<i>City</i>		
12612-97 990521	Wedins Skokedjan AB ./. Trygg Hansa Livf. AB	Vinkelhaken 18 Kungsgatan 48
6787-98 990531	Apoteket AB ./. Livf. AB Skandia	Sperlingens Backe 63 Sturegallerian
7011-98 990618	Hennes & Mauritz AB ./. AMF Pension AB	Stigbygeln 5 Sergelgatan 2-4
9872-98 990618	Hennes & Mauritz AB ./. Stockholms Stad	Beridarebanan 10 Sergelgatan 22
10690-98 990623	T.P. Slacks AB ./. Livf. AB Skandia	Sperlingens Backe 54 Sturegallerian
966-99 991008	Rizzo Skor AB ./. Hufvudstaden AB	Pumpstocken 11 Biblioteksgatan 10
1927-99 991102	Restaurang Prinsen i Stockholm AB ./. Hufvudstaden AB	Pumpstocken 11 Mäster Samuelsgatan 4
11493-98 991119	AB Lindex ./. JM Byggnads- och Fastigheter AB	Hägern Större 16 Drottninggatan 31

991-99 991119	C-C Skor AB m.fl. ./ Livf. AB Skandia	Sperlingens Backe 54 Grev Turegatan 11
2020-99 991118	Flash AB ./ Gamla Livf. AB SEB Trygg-Liv	Vinkelhaken 18 Kungsgatan 48
1807-99 991123	Robert Elman ./ Fastighetsbolaget Vinschen HB/Rodret AB	Lammet 18 Gamla Brogatan 13
1948-99 991118	PK-Tobak m.fl. ./ Nordbanken Fastigheter AB	Hästen 27 Hamngatan 10-14
2405-99 991203	Ticket Resebyråer AB ./ Nyman & Schultz AB	Sperlingens Backe 10 Sturegatan 6

Norrmalm

9507-98 990825	AB Cajencia ./ Brf Kurland 5	Kurland 5 Drottninggatan 100
1784-99 990922	Ragnar Jones med firma ./ Brf Adlern Mindre 1	Adlern Mindre 1 Norrtullsgatan 3
893-99 990923	José Román ./ Brf Terrakottan 9	Terrakottan 9 Rörstrandsgatan 15

Södermalm

5213-98 990426	Emporio AB ./ Fastighets AB Tjärnen	Rudan Mindre 14 Folkungagatan 79
--------------------------	--	-------------------------------------

Kungsholmen

5501-99 991210	S:t Eriks Fotvård ./ Brf Vindruvan 7	Vindruvan 7 Hantverkargatan 18-20
--------------------------	---	--------------------------------------

Gamla stan

1808-99 991018	The Body Shop Svenska AB ./ KB Pandora 5	Pandora 5 Västerlånggatan 38
653-99 991025	Gottfrid Johansson Musikinstrumenthandel AB ./ Magnus Danielsson	Deucalion 2 Västerlånggatan 78

Förort / övrigt

3776-98 990222	Här Mår Man AB ./ Forum Nacka KB	Sicklaön 151:1 Nacka Forum
785-99 991007	Geab AB ./ Forum Nacka KB	Sicklaön 151:1 Nacka Forum
2004-99 991021	Panhead Textil AB m.fl. ./ KB Stinsen	Stinsen 1 Malmvägen 62
1603-99 991021	Haninge kommun ./ Centerpool AB	Söderbymalm 3:382 Haninge Centrum
12552-98 991029	AB Skon Ingolf Stjernström & Co m.fl. ./ Centerpool AB	Söderbymalm 3:381 Haninge Centrum

Hyresnämnden i Göteborg

1319-98 990226	Wettergrens Bokhandel AB ./ KB Västra Hamngatan 20	Västra Hamngatan 20, Göteborg
1577-98 990408	InWear AB ./ KB inom Vallgraven 22:15 Göteborg	Inom Vallgraven 20:7 Östra Hamngatan 35, Göteborg
333-335-99 990916	Yvonne Pedersen med firma Knut i Bazaren Yvonne P's Tobak m.fl. ./ Fastighets AB Näckebro	Inom Vallgraven 26:9 Kungstorget 2 och 3, Göteborg

1371-99 991213	Pazviz Beikzadeh med firma Gottetajm i Borås ./. Stiftelsen för ett kårhuis i Borås	Äolus 6 Allégatan 2-4, Borås
--------------------------	--	---------------------------------

Hyresnämnden i Malmö

258-98 990120	Gapros AB ./. AB Grundstenen med namnändring till Residens Förvaltning AB m.fl.	Hans Michelsen 5 Adelgatan 7, Malmö
897/98 990303	Svenska Mc Donald´s AB ./. Axlingruppen AB	Hästvagnen 3 Handelsgatan 1, Malmö
922-98 990317	Mikael Andersson ./. Mikael Ahrling	Högvakten 1 Norra Vallgatan 74, Malmö
1194-98, 84-99 990423	Fahim Restaurang AB ./. Byggnads AB Sankt Petri	Carl Holmberg 8 Bangatan 4, Lund
744-98 990503	Wedins Skor AB ./. Cornelia Faxte m. fl.	Söderport 10 Södergatan 19, Malmö
283-99 990831	Rohm and Haas Nordiska AB	Österleden 165 Landskrona
358-99 990924	Tony Ekman ./. Brf Ruuth	Ruuth 50 Södra Storgatan 28, Helsingborg
145-99 991022	Meli AB ./. Aug Lund- bergs Entreprenad och Förvaltnings AB	Glambeck 1 Västra Mårtensgatan 2 - Stora Södergatan 11, Lund

Hyresnämnden i Växjö

605-98 991019	Ove Varland Mode AB ./. Fastighets AB Stads- gården	Sunaman 5 Storgatan 10, Växjö
-------------------------	---	----------------------------------

**Hyresnämnden i
Linköping**

39-99 991213	Nya Mobergs Möbler AB ./ Fastighetsbolaget Duvkullen Handelsbolag	Skulptören 5 Risbrinksgatan 19, Linköping
------------------------	---	---

Hyresnämnden i Örebro

155-98 990901	AB Väskan ./ Praktiker- tjänst Aktiebolag	Duvan 6 Drottninggatan 19, Karlstad
-------------------------	--	---

**Hyresnämnden i
Västerås**

26-99 990615	Street Clothing AB ./. Johan Veertee och Mileena Veertee	Vipan 11 Kungsgatan 11, Eskilstuna
57-99 990618	Walter Lindells Ur AB ./. Fastighets AB Stadsgården	Midgård 12 Stora gatan 15, Köping

Hyresnämnden i Umeå

255-99 991213	Nilssons Färghandel HB ./ Erik och Thore Wikner	Balder 6 Kungsgatan 57, Umeå
238-99 991220	Strandgatans Bensin & Parkering AB ./. Fastighets AB Norrporten	Magne 4 Västra Strandgatan 7, Umeå

Hyresnämnden i Luleå

186-98 990621	Väsk & Handsk Butiken AB ./ Fastighets AB RAWI	Häggen 9 Storgatan 52, Piteå
206-98 990628	Guldforellen AB ./ Dödsboet efter Kjell Nilsson	Forellen 6 Storgatan 44, Luleå
4-99 990921	Klädbutiken i Luleå AB ./ Vasakronan AB	Strutsen 13 Storgatan 33, Luleå
79-99 991222	Wilkenson Handskmakar'n ./ Vasakronan AB	Strutsen 13 Storgatan 35, Luleå

Bilaga 10

LOKALMARKNADSKOMMITTÉN

Sveriges Fastighetsägareförbund - Svensk Handel - Sveriges Hotell & Restaurangföretagare

Till

1997 års hyreslagstiftningsutredning

1997 års hyreslagstiftningsutredning har i en skrivelse den 15 november 1999 till Lokalknadskommittén framställt ett önskemål om att kommittén skall lämna synpunkter på bestämmelsen om skäligen hyra i 57 a § hyreslagen. Utredningen vill ha synpunkter på hur kommittén ser på den nuvarande tillämpningen av bestämmelsen och vilken typ av förslag som kommittén anser att utredningen bör lämna i denna del.

De i Lokalknadskommittén ingående organisationerna får härmed avge följande yttrande.

Inledning

Lokalknadskommittén är ett gemensamt arbets- och förlikningsorgan mellan å ena sidan Sveriges Fastighetsägareförbund, såsom hyresvärdpart, samt å andra sidan Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, såsom hyresgästpart. Kommitténs huvudsakliga uppgift är att utgöra organ för samråd och samverkan i frågor rörande lokalknads utveckling avseende affärslokaler m.m. Kommittén kan i övrigt utröna förutsättningar för att träffa överenskommelser och avge rekommendationer för lokalhyresmarknaden avseende organisationernas medlemmar samt avge utlåtanden i ärenden som hänskjutits dit av medlemsföretag. Kommittén utgör vidare förhandlingsorgan i alla övriga fall där så påkallas av hyresvärd- eller hyresgästparten. Exempel på dessa uppgifter är framtagande av formulär till hyreskontrakt för lokaler (se t e x

Normalavtal för centrumanläggningar/gallerior) och frågor om hyresanpassning, dvs trappning av hyra i de fall det är stor skillnad mellan utgående hyra och marknadshyra. Kommitténs utlåtanden och rekommendationer skall syfta till att lösa frågor som är av hyrespolitisk art. Däremot faller avgörande av civilrättslig natur, rättstolkning och bevisfrågor utanför kompetensområdet, såvitt inte kommittén är enig om att ärendet ändå skall prövas.

Lokalmarknadskommittén är således inte ett från lokalhyresmarknadens parter fristående organ som utåt kan agera självständigt och i eget namn avge yttrande på det sätt som hyreslagstiftningsutredningen förutsatt. De i kommittén ingående organisationerna har emellertid beslutat att tillmötesgå hyreslagstiftningsutredningens önskemål om yttrande på så sätt att organisationerna avger ett gemensamt yttrande.

Den nuvarande tillämpningen av 57 a § hyreslagen om skälig hyra

Det indirekta besittningsskyddet för en lokalhyresgäst innebär att hyresgästen har rätt till ersättning av hyresvärden bl a i det fall att hyresvärden har sagt upp avtalet och för förlängning av avtalet krävt en hyra som inte är skälig (57 § första stycket 5 hyreslagen). Vid tillämpning av denna bestämmelse skall enligt 57 a § första stycket samma lag en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen kan antas betinga på den öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl, får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

Vid utformningen av den nuvarande bestämmelsen om marknadshyra var en grundläggande tanke att den skulle skapa förutsättningar för en bättre förutsägbarhet av marknadshyran än vad som tidigare hade varit möjligt. Med den nya ordningen skulle sålunda marknadshyran bestämmas genom en mer renodlad värdering grundad på omständigheter som i princip var tillgängliga redan före hyresförhållandets upplösning. Parterna i ett lokalhyresförhållande skulle därmed före hyrestidens utgång kunna bedöma skäligheten av ett hyreskrav.

När det gäller den närmare tillämpningen av bestämmelsen framgår av förarbetena bl a följande.

Med jämförliga lokaler avses lokaler som i vart fall i grova drag motsvarar varandra. Det bör röra sig om liknande typ av lokal, t ex butik, kontor eller industrilokal. Vidare bör lokalernas läge, utformning och standard vara i grova drag likvärdiga. Därvid måste lägesfaktorns betydelse, t ex för butiker, särskilt beaktas. Att en lokal är sämre i något avseende kan i vissa fall uppvägas av att den är bättre i något annat avseende. Från jämförelseprövningen bör uteslutas sådana hyror som av en eller annan anledning inte är representativa för marknadshyresläget. Om det saknas i grova drag jämförliga lokaler på orten, får lokalens marknadshyra bestämmas genom en mer allmän värdering. I sådana fall kan bedömningen grundas på utredning om hyror för andra lokaler.

Den allmänna erfarenhet som Lokalkommissionens medlemsorganisationer har av hyresnämndernas tillämpning av marknadshyresbestämmelsen är att huvudregeln, dvs en jämförelse i grova drag av en prövningslokal med andra lokaler, knappast alls kommit tillämpas. Hyresnämndernas yttranden om marknadshyra grundas regelmässigt istället på allmänna skälighetsbedömningar, se t ex yttranden som avgetts under år 1999 av Hyresnämnden i Stockholm (yttrandena finns förtecknade och lätt tillgängliga hos hyresnämnden).

En förklaring till att huvudregeln inte tillämpas skulle kunna vara att hyresnämnderna sätter kravet på jämförlighet mycket högt, så högt att det i praktiken endast är i stort sett identiska lokaler som kan komma i fråga för en jämförelse. I detta sammanhang förtjänar påpekas att den prövning som avses med huvudregeln inte sällan benämns "direkt jämförelseprövning". Denna terminologi används från och till både av hyresnämnder, enskilda parter och organisationer. Det är inte omöjligt att bruket av detta uttryck, som inte förekommer i förarbetena, kan vara en bidragande orsak till att kravet på jämförbarhet kommit att sättas högre än vad som varit tänkt vid regelns tillkomst.

Å andra sidan skulle man kunna resonera på följande sätt. Processen i hyresnämnden är dispositiv. Hyresnämndens bedömning av marknadshyran skall således i princip grunda sig på den utredning som parterna lägger fram. Om hyresnämnden tvingas bestämma marknadshyran efter en allmän skälighetsbedömning, beror detta i så fall på att parterna inte förmått ta fram något relevant material och inte på att hyresnämnden har för högt ställda krav på jämförbarhet.

Ett försök att ta reda på vilken av de båda förklaringarna som kan ha mest fog för sig skulle vara att närmare analysera de yttranden om marknadshyra som avgetts av hyresnämnderna. En sådan analys

försvaras dock av att många yttranden inte närmare redovisar på vilka grunder en lokal uteslutits som jämförelseobjekt. Inte sällan är yttrandena utformade så att hyresnämnden, efter att ha redovisat av parterna åberopat jämförelsematerial, utan närmare motivering endast konstaterar att ingen jämförbar lokal har åberopats och att huvudregeln således inte kan tillämpas. Något exakt svar på varför det så sällan går att få till stånd en prövning som grundas på lokaler som är i grova drag jämförbara med prövningslokalen går därför kanske inte att få fram. Detta vet man dock inte förrän än en heltäckande genomgång har gjorts. Det skulle därför vara av värde om hyreslagstiftningsutredningen, trots föreliggande svårigheter, genomförde en sådan undersökning.

När det gäller de allmänna skälighetsbedömningarna förekommer det att hyresnämnderna inte närmare redovisar hur bedömningen gått till. Nämnderna anger helt allmänt att bedömningen sker mot bakgrund av det av parterna åberopade jämförelsematerialet, iakttagelser vid besiktning eller nämndens allmänna kännedom om hyresläget i orten.

Sådana yttranden om marknadshyra, där nämnden utan närmare motivering underkänt av parterna åberopat jämförelsematerial som inte i grova drag jämförligt och där sedan nämnden inte heller utvecklat sin allmänna skälighetsbedömning, är naturligtvis inte särskilt övertygande för parterna. De får visserligen veta vilket belopp hyresnämnden anser vara marknadshyran, men kan ha svårt att acceptera utgången, om de inte kan utläsa hur nämnden kommit fram till detta belopp. En följd av att allmänna skälighetsbedömningar av detta slag får vara den gängse metoden för fastställande av hyran kan å andra sidan bli, att parterna inte bemödar sig om att ta fram jämförelsematerial utan låter sig nöja sig med utlåtanden från nämnderna som inte är grundade på en jämförelse av i grova drag likvärdiga lokaler. Inte sällan kommer hyresnämnden i sådana yttranden också fram till ett belopp som ligger mitt emellan parternas ståndpunkter. Detta inbjuder parterna till att, när de formulerar sina yrkanden, ta till i överkant.

Jämförelseprövning enligt huvudprincipen

Erfarenheten av den hittillsvarande tillämpningen av hyreslagens bestämmelse om skälig hyra är att de rena skälighetsbedömningarna kommit att dominera vid prövningarna i en utsträckning som uppenbarligen inte varit avsedd vid bestämmelsens tillkomst. Vid övervägande av vad som bör göras för att komma till rätta med detta förhållande, kan det dock slås fast att det inte handlar om att avskaffa

marknadshyran som norm för hyressättningen och ersätta detta system med något annat. Systemet med marknadshyror för lokaler bör gälla även fortsättningsvis. Vid en bedömning av marknadshyran bör utgångspunkten vidare som hittills vara att prövningslokalen skall jämföras med andra i grova drag likvärdiga lokaler och att parterna skall sörja för utredningen.

I förarbetena framhålls att det kan vara svårt att finna en enhetlig hyresnivå för jämförbara lokaler, eftersom spridningen på hyrorna för vissa lokaler är relativt stor. Detta förhållande gäller även sedan enstaka topp- och bottenhyror uteslutits ur materialet. Därför får enligt förarbetena en lokals marknadshyra, med beaktande av den tendens som kan konstateras i hyresutvecklingen, bestämmas med utgångspunkt från den hyresnivå i jämförelsematerialet som framstår som den mest sannolika vid ett utbud av lokalen på marknaden. Därvid bör också rimlig hänsyn tas till de skillnader som kan konstateras hos lokalerna i jämförelsematerialet. I förarbetena uttalas i detta sammanhang slutligen att den föreslagna metoden för bestämmandet av en lokals marknadshyra har likheter med den ortsprismetod som används för bestämmandet av en fastighets marknadsvärde.

Att bestämma en lokals marknadshyra på det sätt som anges i förarbetena är en komplicerad uppgift med tanke på de många svårbedömda faktorer som påverkar marknadshyran. Den som har till uppgift att uttala sig om marknadshyran måste därför besitta erforderlig värderingskunskap. När det gäller hyresnämnderna kan sägas att de genom medlingsverksamheten kan skaffa sig en viss uppfattning om hyresläget för lokaler på orten. Utan särskild sakkunskap torde dock nämnderna i allmänhet inte kunna göra mer ingående analyser av ett jämförelsematerial. En följd av detta kan bli att lokaler sorteras bort ur jämförelsematerialet på felaktiga grunder.

Hyresnämnderna har emellertid möjlighet enligt 5 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att anlita en expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Detta förekommer dock mycket sällan om ens någonsin i lokalärenden. Hyresnämnden får också hålla förhör med vittne eller sakkunnig, t ex en värderingsman, om part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen. Muntlig bevisning i medlingsärenden, även i de fall hyresnämnden skall avge yttrande om marknadshyra, torde inte heller vara särskilt vanligt förekommande. I propositionen med förslaget till införande av bestämmelserna om marknadshyresyttrande anfördes (prop 1978/79:89 s 30) att utredning om ortsprisjämförelser i allmänhet

borde kunna lämnas skriftligen. Det framhölls dock samtidigt att parterna kunde begära besiktning av en eller flera lokaler, som åberopades som jämförelselokaler. I den proposition som innehöll förslaget till den nuvarande bestämmelsen med jämförelseprövningen som huvudregel gjordes inga särskilda uttalanden om bevismedlen.

Utvecklingen i ärenden där marknadshyresyttrande skall avges har blivit den att parterna skriftligen lämnar uppgifter om lokaler som de anser vara i grova drag jämförbara med provningslokalen, varefter hyresnämnden avger sitt yttrande efter besiktning av dels provningslokalen, dels de jämförelseobjekt som parterna begärt besiktning av. Resultatet blir som framgått i det föregående att marknadshyran i flertalet fall bestäms efter en ren skälighetsbedömning.

För att bestämmelsen om marknadshyra i större utsträckning skall kunna tillämpas på det sätt som är avsett, måste för det första parterna tydligare få klart för sig att ansvaret för att få fram användbart jämförelseunderlag ligger på dem, om de skall kunna få bifall till sina ståndpunkter. För det andra måste provningsorganet kunna göra en kompetent bedömning av parternas utredningsunderlag.

Ett sätt för parterna att få fram jämförelseunderlag kan vara att anlita sakkunniga värderingsmän, vars utlåtanden om marknadshyran kan åberopas vid en prövning av partens talan. Givetvis måste underlaget för utlåtandet också redovisas. Parterna skall dessutom kunna räkna med att inför provningsorganet få hålla muntligt förhör med den sakkunnige, om det inte är uppenbart obehövligt.

Detta sätt att arbeta skiljer sig från den ordning som nu i praktiken tillämpas hos hyresnämnderna. Det strider dock inte, som framgått i det föregående, mot gällande handlägningsregler för hyresnämnderna. Åberopande av sakkunnigbevisning från parternas sida innebär att hyresnämnderna måste ha tillgång till erforderlig sakkunskap för att kunna göra en bedömning av utredningsmaterialet. Den tillgången finns genom att hyresnämnden kan låta sig biträdas av en expert.

Hyresnämndens yttrande har presumtionsverkan i en efterföljande skadeståndsprocess. Det finns därför även ur den synvinkeln all anledning att hyresnämnden oftare tillkallar sakkunnig att biträda nämnden då yttranden avges. Detta gäller i synnerhet då part åberopat sakkunnig- eller värderingsutlåtande.

Parternas vetskap om att bedömningen av det utredningsunderlag som läggs fram i nämnden kommer att ske på ett kompetent sätt, torde också inverka positivt på benägenheten att söka få fram ett så bra bedömningsunderlag som möjligt. När det gäller kvalitén på hyresnämndernas yttranden, kan rent allmänt framhållas att det är viktigt att nämnderna klart anger på vilka grunder ett visst material är jämförbart eller inte. Knapphändiga eller intetsägande motiveringar undergräver förtroendet för hyresnämnderna.

Vid tillämpningen av marknadshyresbestämmelsen begränsas begreppet lokaltyp oftast till de tre slag av lokaler som anges i förarbetena, dvs butik, kontor och industrilokal. I detta sammanhang kan det därför finnas skäl att erinra om att uppräkningslistan i förarbetena endast är en exemplifiering. För en utförligare exemplifiering kan hänvisas till direktiven (1984:40 s 47) till Lokalhyreskommittén (direktiven finns intagna i Lokalhyreskommitténs betänkande, SOU 1987:47, bilaga 1 s 160). Av dessa ytterligare exempel kan här anges gatukök, kaféer och restauranger.

Vid en ortsprisjämförelse måste man beakta dels materiella skillnader mellan jämförelseobjekten och prövningslokalen, dels skillnaderna mellan den tidpunkt till vilken värderingen hänför sig och tidpunkterna för jämförelseobjekten.

Då det gäller de materiella skillnaderna finns det anledning att observera skillnaderna i läge och egenskaper. Eftersom lagstiftaren använder uttrycket "i grova drag jämförbara lokaler", behöver t ex den omständigheten att de angivna jämförelseobjekten har ytor uppdelade i flera plan inte diskvalificera lokalerna som icke i grova drag jämförbara. Givetvis måste även hänsyn tas till lokalens utformning, där en lokal med större skyltyta värderas högre än en lokal med liten skyltyta och stort djup. Detta bör dock inte diskvalificera åberopat jämförelsematerial som i grova drag icke godtagbart.

Hyresnämnden bör således kunna göra korrigeringar på det sätt som lagstiftaren avsett enligt propositionen med hänsyn till lokalernas varierande utseende utan att för den skull diskvalificera materialet.

Sedan man vidtagit de korrigeringar som ovan antytts, måste det framtagna jämförelsematerialet kunna användas för att bestämma marknadsvärdet för prövningslokalen. Någon form av statistisk bearbetning torde då bli nödvändig när det rör sig om flera jämförelseobjekt.

Tre olika värden kan tänkas motsvara den mest sannolika hyran för jämförelseobjektet, nämligen det aritmetiska medelvärdet, medianvärdet eller det så kallade typvärdet. Vilken metod som skall väljas beror naturligtvis av omständigheterna i det enskilda fallet. Syftet med metoden är att bestämma hyran till ett belopp som motsvarar den hyra som lokalen sannolikt skulle ha betingat vid ett utbud på den öppna marknaden. Det finns därför anledning att fästa störst avseende vid eventuellt förekommande typvärde som ligger i närheten av medianvärdet. Ett sådant värde framstår alltid som det mest sannolika. Saknas ett typvärde, bör medianvärdet i första hand användas, eftersom detta värde inte tar hänsyn till yttervärden i jämförelsematerialet. I sista hand kan medelvärdet användas. Dock med viss försiktighet, då detta påverkas av yttervärden i alltför stor utsträckning, om man inte finner en ordning med att vikta de olika lokalerna.

Allmän skälighetsbedömning

Om det saknas i grova drag jämförliga lokaler, får enligt uttalandena i förarbetena en mer allmän värdering göras. Även vid en sådan mer fri värdering skall utgångspunkten dock vara den utredning som parterna åberopat (prop 1987/88:146 s 46). Som framgått i det föregående är det inte ovanligt att hyresnämnden i sina skälighetsbedömningar bl a hänvisar till sin allmänna kännedom om hyresläget på orten. Vad som närmare döljer sig bakom detta uttryck redovisas aldrig i yttrandena. Hyresnämndens uppfattning eller allmänna kännedom om hyresläget på orten får dock inte utgöra en bedömningsgrund vid yttrande om marknadshyra. Endast det material eller utlåtanden som parterna redovisar får utgöra norm för marknadshyran. Om nämnden finner det nödvändigt att tillföra ärendet annan kunskap än den som parterna sört för, måste den också redovisas för parterna så att dessa får en möjlighet att yttra sig över materialet innan yttrande avges (jämför uttalande i prop. 1987/88:146 s 46). Över huvud taget bör det kravet kunna ställas på hyresnämnderna att de närmare utvecklar hur man resonerat vid sin bedömning, även när en mer fri värdering gjorts.

Lokaldataregister

Utredningen har i sin begäran om yttrande från Lokalk marknads-kommittén berört frågan om organisationerna kan skapa någon form av

bas med jämförelsematerial som kan användas för jämförelseprövningar och underlätta genomförandet av "direktjämförelser".

Marknadshyran fastställs genom en jämförelseprövning. Det är eftersträvansvärt att denna jämförelse sker efter huvudprincipen. Det är därför av stor vikt att parterna genom tillgång till register får ett så fullständigt material som möjligt till ledning för bestämmandet av marknadshyra. Detta ökar förutsättningarna för parterna att med hyresnämndens medverkan träffa överenskommelse om skäliga hyresvillkor. Misslyckas parterna får hyresnämnden oftare ett bättre och mer adekvat material vid sin prövning av marknadshyran. Frekvensen att bestämma marknadshyran efter huvudregeln bör då öka, vilket ger större tyngd i yttrandet.

Inom Fastighetsägareförbundets och Svensk Handels medlemsområden har det tidigare funnits lokaldataregister i viss utsträckning. För närvarande finns inom dessa organisationer inga register på förenings- eller förbunds nivå. Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare genomför vart tredje år hyresundersökningar bland sina medlemsföretag för att följa hyresutvecklingen i hotell- och restaurangbranschen. Resultaten används både av hyresgäster och hyresvärdar som faktamaterial vid hyresbedömningar och hyresförhandlingar. Vad som presenteras i undersökningarna är en "genomsnittsanläggning" för varje kategori av hotell och restaurang som finns med i undersökningen. I enskilda fall måste därför uppgifterna kompletteras för att en riktig jämförelse skall kunna göras.

Vad som nu eventuellt skulle kunna vara aktuellt är att för parterna på lokalhyresmarknaden försöka upprätta register som innehåller grunduppgifter såsom lokaltyp, storlek och läge och som är tillgängliga för parter som behöver uppgifter för ett ställningstagande till marknadshyran för en viss lokal. Sådana register skulle sålunda utgöra utgångspunkt vid framtagandet av ett bedömningsunderlag. De ytterligare uppgifter som behövs, framför allt uppgifter om hyran och eventuellt andra villkor, får parterna sedan söka få fram från berörda fastighetsägare och lokalhyresgäster.

Mot bakgrund av tidigare erfarenheter vill dock Fastighetsägareförbundet för egen del understryka att organisationen därmed inte tagit ställning till om det är tekniskt eller ekonomiskt genomförbart att lägga upp lokaldataregister.

Stockholm den 21 februari 2000

SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND SVENSK HANDEL

Bengt Nyman

Carl-Johan Westholm

SVERIGES HOTELL & RESTAURANGFÖRETAGARE

Mats Hulth

