

Fri hyressättning vid nyproduktion



BETÄNKANDE AV
UTREDNINGEN OM
FRI HYRESSÄTTNING
VID NYPRODUKTION



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2021:50

Fri hyressättning vid nyproduktion

*Betänkande av Utredningen om fri hyressättning
vid nyproduktion*

Stockholm 2021



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2021:50

SOU och Ds finns på regeringen.se under Rättsliga dokument.

Svara på remiss – hur och varför

Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02).

Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på regeringen.se/remisser.

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2021

ISBN 978-91-525-0134-4 (tryck)

ISBN 978-91-525-0135-1 (pdf)

ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 23 april 2020 att tillkalla en särskild utredare med det huvudsakliga uppdraget att lämna förslag på en modell med fri hyressättning, inklusive tariffsystem, för nyproducerade lägenheter. Samma dag förordnades f.d. hovrättsrådet, tillika vice ordföranden Kazimir Åberg till särskild utredare.

Som sakkunniga i utredningen förordnades från och med den 23 juni 2020 ämnesrådet, numera hovrättsrådet, Thomas Edling, Justitiedepartementet, departementssekreteraren Helen Ekstam, Finansdepartementet, och kanslirådet Philip Fridborn Kempe, Finansdepartementet. Samma dag förordnades som experter juristen Ingrid Birgersson, Boverket, experten Anna Broman, Byggföretagen, chefen Erik Elmgren, Hyresgästföreningen, chefsekonomen Susanna Höglund, Sveriges Allmännyttan, numera Stockholms stad, universitetslektorn Fredrik Kopsch, Lunds Tekniska Högskola, statistikern Tommy Lindkvist, Statistiska centralbyrån, chefen Martin Lindvall, Fastighetsägarna Sverige, och hyresrådet Cecilia Tallkvist, Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm.

Sekreterare i utredningen har varit juris doktorn Haymanot Baheru (från och med den 11 maj 2020), departementssekreteraren Anna Thureson (från och med den 15 maj 2020), hovrättsassessorn, numera utnämnda rådmannen Pia Nilsson Taari (från och med den 15 september 2020), hovrättsassessorn Helena Jacobsson (från och med den 1 november 2020) och juristen Anna Hylander (från och med den 18 januari 2021).

Utredningen, som har antagit namnet Utredningen om fri hyresättning vid nyproduktion, överlämnar härmed betänkandet *Fri hyressättning vid nyproduktion* (SOU 2021:50). Till betänkandet fogas särskilda yttranden. Uppdraget är härmed slutfört.

Täby i maj 2021

Kazimir Åberg

/Haymanot Baheru
Anna Thureson
Pia Nilsson Taari
Helena Jacobsson
Anna Hylander

Innehåll

Sammanfattning	15
1 Författningsförslag	23
1.1 Förslag till lag (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion	23
1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken	33
1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	39
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet.....	48
1.5 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	49
1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	51
1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande	52
1.8 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister	53
1.9 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2007:108) om lägenhetsregister.....	57
2 Inledning	59
2.1 Uppdraget.....	59
2.2 Genomförande av uppdraget.....	60

3	Hyressättningsregleringen och dess utveckling.....	61
3.1	Inledning.....	61
3.2	Organiserad partsrepresentation.....	62
3.3	1900-talets rättsutveckling.....	64
3.3.1	Rättsutvecklingen.....	64
3.3.2	Särskilt om hyressättningen enligt 1917 års lag	66
3.3.3	Särskilt om hyressättningen enligt 1942 års lag	67
3.3.4	1968 års bruksvärdesreform	69
3.3.5	Bruksvärdesreglernas förändrade innehåll.....	72
3.4	Bruksvärdessystemets huvuddrag i gällande rätt.....	73
3.5	Särskilt om organisationernas deltagande i bruksvärdessystemet	78
3.6	Om inflyttningshyra, förstagångshyra och kontraktshyra.....	79
3.7	Särskilt om storleksbestämningen av inflyttningshyror i bruksvärdessystemet	80
3.8	Egensatta inflyttningshyror	81
3.8.1	Hyressättning.....	81
3.8.2	Storleksändring av egensatt hyra.....	82
3.9	Förhandlade inflyttningshyror	83
3.9.1	Förstagångshyra eller kontraktshyra	83
3.9.2	Hyressättning av bruksvärdeshyra.....	84
3.9.3	Hyressättning vid presumtionshyra.....	85
3.9.4	Justering av kollektivt förhandlade hyror.....	89
3.10	Hyresgästens besittningsskydd	90
4	Internationell utblick.....	93
4.1	Grunder för val av jämförelsesystem.....	93
4.2	Finland	94
4.2.1	Introduktion.....	94
4.2.2	Hyressättning på den allmänna sektorn	95

4.3	Norge.....	96
4.3.1	Introduktion	96
4.3.2	Hyressättningen	96
4.4	Danmark.....	98
4.4.1	Introduktion	98
4.4.2	Hyressättning på den privata sektorn	99
4.5	Tyskland	103
4.5.1	Introduktion	103
4.5.2	Hyressättningsregleringen på den icke- subventionerade marknaden	104
4.6	Nederländerna.....	116
4.6.1	Om bostadsmarknaden och relevant reglering....	116
4.6.2	Hyressättning av den fria hyran	118
4.7	Frankrike	120
4.7.1	Inledning	120
4.7.2	Hyressättning på den privata marknaden	124
4.8	Belgien	133
4.8.1	Om bostadsmarknaden och relevant reglering....	133
4.8.2	Hyressättningsregleringen på den privata sektorn.....	136
5	Bostadsmarknaden och bostadsbyggandet i dag.....	141
5.1	Inledning.....	141
5.2	Hyresbeståndet i Sverige	141
5.3	Tillgång till nyproducerade hyreslägenheter	146
5.3.1	Bostadsbyggandets utveckling.....	146
5.3.2	Hyressättning i nyproducerade hyreslägenheter.....	153
5.3.3	Byggnadspriset för nyproducerade bostäder ökar.....	155
5.4	Utvecklingen av bostadsbyggandet	157

6	Behovet av fler åtkomliga hyresbostäder	163
6.1	Hyresbostadsmarknaden ska vara flexibel, tillgänglig och trygg	163
6.2	Hyresrätten en svåråtkomlig boendeform i praktiken på flera orter.....	164
6.3	Otillräckligt utbud av hyresrätter sedan början av 2000-talet	165
6.4	Hyresmarknadens brister.....	167
6.5	En mindre välfungerande hyresmarknad har negativa samhällsekonomiska effekter.....	168
6.6	Behovet av fler hyresrätter i nyproduktionen.....	169
6.7	Presumtionshyresreformen.....	170
6.8	Betänkanden med reformförslag efter presumtionshyresreformen	171
6.8.1	SOU 2012:88 – Att hyra, från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler.....	171
6.8.2	SOU 2015:48 – Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen	173
6.8.3	SOU 2017:65 – Hyran vid nyproduktion, en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra.....	174
6.9	Hyressättning under osäkerhet	176
7	En ny lag om fri hyressättning vid nyproduktion	179
7.1	Bestämmelserna om fri hyressättning vid nyproduktion tas in i en ny lag	179
7.2	Den nya lagens tillämpningsområde.....	181
7.3	Regleringen ska vara tvingande till hyresgästens förmån om inte annat anges	196

8	Hyrans bestämmande vid fri hyressättning vid nyproduktion	197
8.1	Avtalsrättsliga utgångspunkter	197
8.2	Inflyttningshyra	198
8.2.1	Hyrans belopp	198
8.2.2	Vad ska hyran omfatta?	200
8.3	Hyresjustering inom ramen för ett pågående hyresförhållande.....	202
8.3.1	Allmänna utgångspunkter.....	202
8.3.2	Modeller för justering av hyra under pågående hyresförhållande	203
8.3.3	Ett indexbaserat system för hyresjustering under pågående hyresförhållande	209
8.3.4	Hyresjusteringen ska följa konsumentprisindex.....	214
8.4	Den närmare utformningen av ett system med indexbaserad hyresjustering	217
8.4.1	Hyran bör vara bunden för ett år i taget	217
8.4.2	Förändringarna i konsumentprisindex sedan den senaste justeringen	218
8.4.3	En möjlighet att justera hyran med anledning av ändrade förhållanden.....	221
8.4.4	Hyresjustering inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet	223
8.5	Meddelande om hyresjustering	227
8.6	Tillval och frånval.....	232
9	Byte av hyresvärd	235
9.1	Bakgrund	235
9.1.1	Hyressättningsmetod ingen rättighet som belastar fastigheten	235
9.1.2	Gällande rätts utgångspunkter i fråga om hyressättningen	236

9.2	Överväganden och bedömning.....	239
9.2.1	Förvärvarens ställning när husets hyressättning regleras enligt bestämmelserna om fri hyressättning vid nyproduktion	239
9.2.2	Förvärvarens ställning när flera modeller för att bestämma hyran är samtidigt tillämpliga för huset.....	240
10	Personförändring på hyresgästsidan	241
10.1	Bakgrund.....	241
10.1.1	Personförändring på hyresgästsidan genom överlåtelse	241
10.1.2	Gällande rätt	241
10.1.3	Personförändring till följd av medhyresgästs övertagande av hyresrätten vid upphörandesituationer.....	244
10.1.4	Ny part träder in i samma ställning som överlåtaren	245
10.2	Överväganden och bedömning.....	245
11	Den nya lagen och bestämmelserna i 12 kap. jordabalken	253
11.1	Inledning	253
11.2	Inledande bestämmelser i 12 kap. jordabalken	254
11.3	Hyresavtalet	255
11.4	Hyrestid och uppsägning	255
11.5	Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten	256
11.6	Upprustningsföreläggande.....	257
11.7	Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten	258
11.8	Hyresvärdens informationsskyldighet.....	261
11.9	Hyran	261
11.10	Hyresgästens användning av lägenheten.....	263

11.11 Pant eller borgen	266
11.12 Utmätning och konkurs	266
11.13 Överlåtelse av hyresrätten	267
11.14 Upplåtelse av lägenheten i andra hand.....	267
11.15 Hyresrättens förverkande.....	269
11.16 Förlängning av hyresavtal.....	271
11.17 Prövning av hyran och andra hyresvillkor.....	272
11.18 Särskilda bestämmelser	273
11.19 Förfarandet i hyrestvister	277
12 Tillgänglig information om hyror för bostadslägenheter med fri hyressättning	279
12.1 Hyresgästen ska kunna ta tillvara sina intressen.....	279
12.2 Hur ska uppgift om hyra för hyreslägenheter offentliggöras?.....	279
12.3 Lägenhetsregistret och dess användning	281
12.3.1 Bakgrund.....	281
12.3.2 Lägenhetsregistret i dag.....	281
12.4 Överväganden och förslag	285
12.4.1 En anpassad ändamålsbestämmelse	285
12.4.2 Lägenhetsregistret ska innehålla uppgift om hyra	296
12.4.3 Fastighetsägaren ska ha en skyldighet att redovisa uppgift om hyra	298
12.4.4 Samverkanslösning mellan Lantmäteriet och Skatteverket	300
12.4.5 Direktåtkomst	302
13 Prövning av hyra och andra hyresvillkor.....	309
13.1 Inledning.....	309
13.2 Hyresnämnden ska vara behörig att pröva en tvist om hyra.....	313

13.3	Hyran ska bestämmas till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter	315
13.4	Jordabalkens bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter.....	322
13.5	Överklagande ska tas upp av Svea hovrätt	333
14	Övrig lagstiftning	335
14.1	Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder	335
14.2	Hyresförhandlingslagen	336
14.3	Lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	337
15	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	339
16	Presumtionshyra och dess fortsatta tillämpning	341
17	En framtida heltäckande officiell hyresstatistik	345
17.1	En praktiskt användbar registerlösning.....	345
17.1.1	Insamling av hyresuppgifter för en heltäckande statistik.....	346
17.1.2	Förändringar på längre sikt.....	348
17.1.3	En heltäckande hyresstatistik utvecklas lämpligen med stöd av centrala register.....	349
18	Konsekvensbeskrivning.....	351
18.1	Inledning	351
18.2	Konsekvensanalys.....	351
18.2.1	Dagens problem och förslag till en modell med fri hyressättning	351
18.2.2	Offentligfinansiella effekter	358
18.2.3	Effekter för företag.....	359
18.2.4	Samhällsekonomiska effekter.....	360
18.2.5	Effekter för kommuner	361
18.2.6	Övriga konsekvenser	361

18.2.7	Effekter för Lantmäteriet, Statistiska centralbyrån, Skatteverket samt hyresnämnderna och Svea hovrätt	363
19	Författningskommentar	367
19.1	Förslaget till lag (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion	367
19.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	399
19.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	405
19.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet.....	413
19.5	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	413
19.6	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	415
19.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande	416
19.8	Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister	417
	Särskilda yttranden	425
	Bilagor	
Bilaga 1	Kommittédirektiv 2020:42	451
Bilaga 2	Jämförelsetabell 12 kap. jordabalken – lagen om fri hyressättning vid nyproduktion	461

Sammanfattning

Uppdraget

Utredningens uppdrag har bestått i att lämna förslag på hur en modell med fri hyressättning för nyproducerade bostadslägenheter kan utformas. Syftet har varit att skapa en modell som bidrar till en långsiktigt välfungerande hyresmarknad och ett effektivt utnyttjande av det aktuella beståndet. I uppdraget har ingått att lämna förslag på hur hyran ska bestämmas, justeras och omprövas enligt den nya modellen med fri hyressättning. Det har även ingått i uppdraget att, i syfte att stärka hyresgästens informationsläge, föreslå en lösning där fastighetsägarna åläggs att offentligt redovisa de uppgifter som behövs om hyresläget. Utredningen har också haft att överväga hur uppgifterna som lämnas ska kunna läggas till grund för en heltäckande offentlig statistik över hyresnivåerna i olika delar av beståndet och i olika delar av landet. Vidare har i uppdraget ingått att ta ställning till hur hyresrättsliga regler bör anpassas med anledning av den nya modellen, liksom om befintlig reglering i någon del inte bör tillämpas i fråga om nybyggda hyreslägenheter. Slutligen har utredningsuppdraget också omfattat att bedöma om reglerna om presumtionshyra bör fasas ut.

En ny lag om fri hyressättning vid nyproduktion

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna om fri hyressättning vid nyproduktion tas in i en ny lag – lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Tillämpningsområdet föreslås – om hyresvärden så bestämmer – omfatta bostadslägenheter som har färdigställts den 1 juli 2022 eller senare, om upplåtelsen sker i näringsverksamhet och lägenheten inte omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Hyresavtalet ska innehålla ett villkor

om att den nya lagen ska tillämpas. Den nya lagen ska vara tvingande till hyresgästens förmån.

Bestämmelserna i 12 kap. JB ska gälla även för bostadslägenheter med fri hyressättning, om inte något annat föreskrivs i den nya lagen. Den nya lagen föreslås innehålla avvikande bestämmelser om främst hyresjustering och prövning av hyra. Merparten av jordabalkens bestämmelser ska tillämpas på i huvudsak samma sätt, bl.a. om hyrestid och uppsägning, lägenhetens skick och hinder i hyresrättens utövande, upprustningsföreläggande, hyresgästinflytande vid förbättrings- och förändringsarbete, hyresgästens användning av lägenheten, överlåtelse av hyresrätten, upplåtelse i andra hand, besittningsbrytande grunder och förlängning av hyresavtal. I syfte att underlätta jämförelse mellan bestämmelserna i jordabalken och den nya lagen, föreslås lagens paragrafer komma i samma ordningsföljd som i jordabalken.

Hyrans bestämmande

När ett hyresavtal träffas enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska enligt förslaget hyresvärd och hyresgäst fritt få komma överens om hyrans storlek. Efter det att avtalet har börjat tillämpas ska hyran enbart få höjas en gång om året. Som huvudregel ska en hyreshöjning inte få överstiga förändringarna i konsumentprisindex sedan den tidpunkt då avtalet började tillämpas eller hyran senast justerades. Således föreslås ett indexbaserat system för hyresjustering i stället för ett system grundat på jämförbara lägenheter. Skälen för det är flera. Ett tungt vägande skäl är att det skulle ta förhållandevis lång tid att bygga upp ett system grundat på jämförbara lägenheter, och för involverade aktörer att därefter komma överens om justeringar i tariffen. På vissa orter, med låg produktionstakt, kanske det aldrig skulle finnas ett tillräckligt antal objekt att jämföra med. Det kan inte anses gagna hyresgästerna.

I betänkandet föreslås vidare att det ska finnas utrymme att, oavsett förändringarna i konsumentprisindex, justera hyran om ändrade förhållanden påkallar det. En sådan justering ska kunna påkallas av såväl hyresgäst som hyresvärd. Med ändrade förhållanden avses t.ex. geografiska, lägenhetsspecifika eller fastighetsspecifika faktorer. Hyresjustering ska dock inte kunna ske med anledning av varje för-

ändring i förhållandena. För att en förändring ska kunna föranleda en hyresjustering ska den vara sådan att den generellt sett leder till en förändrad attraktionskraft, och således en större eller mindre efterfrågan, på den aktuella lägenheten.

I betänkandet konstateras att hyran ska förhandlas individuellt inom ramen för den nya lagen och att en möjlighet för en part att under hyresförhållandet ensidigt välja sätt att justera hyran rimmar illa med såväl hyresrättsliga som allmänna avtalsrättsliga principer. Bedömningen är därför att det kollektiva förhandlingssystemet endast ska tillämpas om parterna träffar avtal därom, och det även i övrigt finns förutsättningar för kollektiva förhandlingar. I en sådan situation ska den nya lagen inte längre tillämpas.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor

Om parterna tvistar om hyrans storlek föreslås att hyresnämnden och, efter överklagande, Svea hovrätt ska vara behöriga att pröva tvisten.

Enligt förslaget ska hyresnämnden pröva om hyran är tillåten enligt bestämmelserna om hyresjustering. Det innebär att en begäran om hyreshöjning ska bifallas, om den inte överstiger förändringarna i konsumentprisindex sedan den tidpunkt då avtalet började tillämpas eller hyran senast justerades. Om det föreligger ändrade förhållanden kan hyreshöjningen överstiga förändringarna i konsumentprisindex, men hyran får inte bestämmas till ett belopp som väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter. Hyresvärden kan höja hyran en gång per år.

Hyresgästen kan ansöka om sänkning av hyran utan någon begränsning i tid. Under det första året sedan hyresavtalet började tillämpas kan inflyttningshyran sänkas till den nivå där beloppet inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter. För tiden därefter krävs att det föreligger ändrade förhållanden för att en sänkning till den nivån ska komma i fråga.

Vid prövningen ska en jämförelse göras mellan den aktuella lägenhetens hyra och hyran för de lägenheter som anses som liknande, dvs. att de har liknande attraktionskraft. En helhetsbedömning ska göras i det enskilda fallet på objektiva grunder oberoende av den enskilde hyresgästens värderingar eller behov.

Omständigheter som generellt har betydelse för attraktionskraften är det allmänna efterfrågetrycket på den lokala hyresmarknad där lägenheten finns, lägenhetens storlek, egenskaper och läge samt förmåner och tjänster som hyresvärden erbjuder. Det finns inte någon geografisk begränsning. Lägenheter i hela Sverige kan användas för jämförelse, under förutsättning att de omfattas av tillämpningsområdet för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion och övriga omständigheter är uppfyllda.

Parterna lägger fram den bevisning som de anser relevant. Någon besiktning blir normalt inte aktuell. En bedömning ska göras av om de åberopade lägenheterna får anses utgöra liknande lägenheter. Därefter jämförs de liknande lägenheternas hyror med hyran för provningslägenheten. Hyror i det övre spannet ska ligga till grund för jämförelsen. Särskild försiktighet är påkallad vid enstaka topphyror, inte minst när ett år inte har förflutit sedan hyresavtalet började tillämpas. Provningslägenhetens hyra får inte väsentligt avvika från hyran för liknande lägenheter. Var den gränsen går beror på omständigheterna i det enskilda fallet. En avvikelse som överstiger tio procent bör kunna accepteras endast undantagsvis.

Det kan beslutas om en successiv hyreshöjning (trappning) om den hyra som bestäms är väsentligt högre. I beslutet kan medges anstånd med betalningen. Det finns särskilda bestämmelser om bl.a. en takregel vid vidareupplåtelse och att en hyresvärd inte får tillgodoräkna sig förbättringen av arbeten i lägenheten som hyresgästen bekostat och utfört med hyresvärdens tillstånd.

Om tvisten gäller något annat än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Byte av hyresvärd och personförändring på hyresgästsidan

På samma sätt som enligt bruksvärdessystemet övertar en ny hyresvärd den tidigare hyresvärdens förpliktelser. Det innebär att gäller reglerna om fri hyressättning för en lägenhet så förändras inte detta om en ny hyresvärd inträder i förhållandet. Likaså gäller vid över-

låtelse av hyresrätt att den till vilken hyresrätten överläts inträder i den tidigare hyresgästens förhållande.

Den nya lagen och förhållandet till 12 kap. jordabalken

I betänkandet redovisas hur bestämmelserna i 12 kap. JB ska tillämpas i förhållande till bestämmelserna i den nya lagen. Utgångspunkten för övervägandena i den delen har varit att det ska krävas särskilda skäl för att bestämmelserna i 12 kap. JB inte ska gälla. Vissa situationer är emellertid särreglerade i den nya lagen, varför motsvarande bestämmelser i 12 kap. JB inte kan gälla. Det gäller t.ex. regler om prövning av hyra. Eftersom bruksvärdessystemet inte ska tillämpas inom ramen för det nya systemet, har det även i vissa andra fall bedömts krävas anpassningar av bestämmelserna i 12 kap. JB för att de ska kunna tillämpas även beträffande lägenheter som omfattas av den nya lagen.

Den nya lagen och annan lagstiftning

Med anledning av att det föreslås en ny lag om fri hyressättning vid nyproduktion är det nödvändigt med följdändringar i andra lagar. Ändringar föreslås i bl.a. hyresförhandlingslagen och lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Tillgänglig information om hyror för bostadslägenheter med fri hyressättning

De fastighetsägare som väljer fri hyressättning för nyproducerade hyreslägenheter åläggs att offentligt redovisa nödvändiga uppgifter om hyra och vilka nyttigheter som ingår i hyran för dessa lägenheter. I praktiken innebär det att fastighetsägare åläggs att rapportera in dessa uppgifter för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion till Skatteverket. Dessa uppgifter ska därefter genom lagstadgad samverkanslösning mellan Skatteverket och Lantmäteriet tillföras lägenhetsregistret och sedan tillhandahållas till allmänheten. Potentiella hyresgäster ska härigenom få en tillräcklig överblick över hyresnivån bland lägenheter som liknar den som

hyresgästen efterfrågar. Informationen om aktuella hyresnivåer kommer även till nytta för fastighetsägaren vid förhandlingar om hyresjustering med de egna hyresgästerna och för andra intressenter.

I betänkandet redogörs även för hur de uppgifter som nu tillförs lägenhetsregistret i framtiden ska kunna ligga till grund för en heltäckande officiell statistik.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Den nya lagen och de föreslagna ändringarna i annan lagstiftning föreslås träda i kraft den 1 juli 2022. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

Presumtionshyra och dess fortsatta tillämpning

I betänkandet konstateras att presumtionshyresmodellen kan komma att ha spelat ut sin roll vid införande av regler om fri hyressättning vid nyproduktion. Bedömningen är emellertid att frågan om en utfasning av modellen lämpligen kan övervägas i samband med en utvärdering av reformen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Ekonomiska och andra konsekvenser

Förslaget om fri hyressättning vid nyproduktion kan på goda grunder antas skapa förutsättning för ett ökat tillskott av hyresrätter och då troligen främst i de områden där bostadsbristen är störst. Förslaget bedöms skapa förutsättning för ett varierat utbud av hyreslägenheter, t.ex. vad gäller storlek och standard. Att tillämpningsområdet föreslås omfatta lägenheter som tillkommit genom en ombyggnad av utrymme som inte till någon del före färdigställandet använts som bostadslägenhet bedöms skapa förutsättning för fler tillgängliga hyresbostäder främst i tätbebyggda områden.

I och med den nya lagen kommer det att finnas ytterligare ett sätt att bestämma hyra i nyproducerade lägenheter. Genom fler modeller att tillämpa vid hyressättning skapas fler möjligheter att bestämma hyra. Det kan antas att hyreslägenheter med egensatt hyra, men kanske också lägenheter med presumtionshyra exkl. investerings-

stöd, kan komma att minska till fördel för hyreslägenheter där den fria hyressättningen kommer att tillämpas. Det är rimligt att anta att tillämpningen av fri hyressättning kommer att variera i landet. Det finns anledning att anta att förstagångshyran i nybyggda lägenheter inte väsentligt kommer att överskrida nuvarande hyresnivå för nyproducerade lägenheter i de flesta delar av landet. I de delar av landet där det finns en mycket hög bostadsefterfrågan kan en annan utveckling inte uteslutas. Genom skyldigheten för fastighetsägare att göra relevant information om hyresläget tillgängligt bedöms hyresgästen kunna få en överblick över hyresnivån för liknande lägenheter. Möjligheten för hyresgästen att begära en prövning vid hyresnämnden av den överenskomna hyran kan antas bidra till att hyresvärden inte begär en högre hyra än vad hyran för liknande lägenheter svarar mot.

Förslaget om att hyresuppgifter ska samlas in och tillgängliggöras i lägenhetsregistret kommer att ge upphov till ökade kostnader för Skatteverket och Lantmäteriet, framför allt när det gäller systemutveckling. Kostnaderna föreslås finansieras inom ramen för kommande reformutrymme. Skatteverket har uppskattat att kostnaderna för att inhämta hyresuppgifter och tillhandahålla uppgifterna till Lantmäteriet uppgår till omkring 10–15 miljoner kronor engångsvis och till omkring 2–3 miljoner kronor årligen. Lantmäteriet har uppskattat att kostnaderna för att hämta, lagra och tillhandahålla dessa hyresuppgifter uppgår till 10–18 miljoner kronor engångsvis och till 2–4 miljoner kronor årligen. Samverkanslösningen mellan Lantmäteriet och Skatteverket kommer således initialt att innebära kostnader för båda myndigheterna. Förslaget bedöms i övrigt inte medföra några nämnvärda kostnader för fastighetsägare eller andra aktörer.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilken någon upplåter en bostadslägenhet i nyproduktion, om upplåtelsen sker i näringsverksamhet och hyresavtalet innehåller ett villkor om att denna lag ska tillämpas. Vid upplåtelse av sådan lägenhet i andra hand gäller lagen även om den upplåtelsen inte sker i näringsverksamhet. Lagen gäller inte en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) eller upplåtelse av lägenhet för fritidsändamål.

I denna lag avses med nyproduktion en lägenhet som har färdigställt den 1 juli 2022 eller senare. Den får inte ha bildats av utrymme som omedelbart före färdigställandet till någon del använts som bostadslägenhet.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat föreskrivs i denna lag.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

2 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

I fråga om hyresavtal som omfattar minst tre lägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand, gäller bestämmelserna i 12 kap. 1 § sjätte stycket JB.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

3 § 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 lägenhets attraktionskraft, eller

2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en lägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder ska få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda hyresgästerna eller att hyresnämnden 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 lägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en lägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard enligt 12 kap. 18 a § sjätte och sjunde styckena jordabalken.

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

4 § Hänvisningarna i 12 kap. 18 e, g och h §§ jordabalken till 18 d § ska vid tillämpning av denna lag avse 3 §.

Hyresgästens reparationsrätt

5 § Hyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens attraktionskraft, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

6 § Hänvisningen i 12 kap. 39 § jordabalken till 40 § ska vid tillämpning av denna lag avse 7 §.

7 § En hyresgäst får hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd ska lämnas om

1. hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller därmed jämförbara förhållanden,

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, och

3. hyran inte överstiger tillåten hyra enligt 14 §.

Ett tillstånd enligt första stycket ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

Hyresrättens förverkande

8 § Bestämmelsen i 12 kap. 44 § tredje stycket jordabalken om avhysning gäller inte vid tillämpning av denna lag.

Förlängning av hyresavtal

9 § Hänvisningarna i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken till 55 § och 55 e § femte–sjunde styckena ska vid tillämpning av denna lag avse 13–19 och 21–23 §§.

Hyrans bestämmande

10 § När hyresavtal träffas för en lägenhet ska hyresvärd och hyresgäst komma överens om hyrans storlek. Hyran får, sedan avtalet började tillämpas, höjas en gång per år. En hyreshöjning får inte överstiga

förändringarna i konsumentprisindex sedan den septembermånad som närmast föregick

1. hyresvärdens meddelande enligt 11 eller 12 § inför den senaste hyresjusteringen, eller

2. den tidpunkt då avtalet började tillämpas.

Beräkningen av förändringarna i konsumentprisindex ska utgå från indextalet för den septembermånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande enligt 11 eller 12 §.

En justering av hyran får oavsett förändringarna i konsumentprisindex göras, om ändrade förhållanden påkallar det.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor

11 § Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han eller hon rätt att vid hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

12 § Vill hyresvärden att ett skriftligt meddelande enligt 11 § om hyreshöjning ska få den verkan som anges i andra stycket, ska meddelandet innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran ska börja gälla. Det ska även innehålla uppgift om grunden för hyresjusteringen. I meddelandet ska vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han eller hon inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han eller hon motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet ska också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva den begärda hyran enligt reglerna i denna lag samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning ska ske.

Innehåller meddelandet från hyresvärden sådana uppgifter som anges i första stycket och har hyresgästen inte inom den i medde-

landet utsatta tiden gett hyresvärden besked om att han eller hon motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, ska hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja att gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen.

13 § Tvistar hyresvärden och hyresgästen om hyrans storlek ska hyresnämnden pröva om hyran är tillåten enligt 10 §. Om det föreligger ändrade förhållanden ska hyresnämnden bestämma hyran till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av denna lag.

Om det inte har förflutit ett år sedan hyresavtalet började tillämpas och hyresgästen ansökt om ändring av hyresvillkor ska hyresnämnden, även om det inte föreligger ändrade förhållanden, bestämma hyran till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av denna lag.

14 § Vid prövning av hyran för en lägenhet som upplåts i andra hand får hyran inte överstiga den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten får hyran inte överstiga en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

15 § Om den hyra som hyresnämnden bestämmer är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skäligen tid.

16 § Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och om-

ständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

17 § Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist om hyran eller något annat villkor, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i denna lag, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i jordabalken.

18 § Vid prövning av hyran ska en åtgärd som avses i 3 § och som har höjt lägenhetens attraktionskraft inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,

2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 12 kap. 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, och

3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

19 § Om en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden inte tillgodoräkna sig förbättringen.

20 § Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när an-

sökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

21 § Ska hyresgästen enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som har utgått förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

22 § På överskjutande belopp ska hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

23 § I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande belopp tillsammans med ränta som avses i 22 §. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635).

24 § Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut, ska hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han eller hon till följd därav har tagit emot för mycket tillsammans med ränta. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Återbetalning av hyra vid upplåtelse av lägenhet i vissa fall

25 § Bestämmelserna i 26–28 §§ gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan lägenhet.

26 § Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är tillåten enligt 13 eller 14 §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver det belopp som hyresnämnden bestämt tillsammans med ränta. Vid bedömningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 15 §.

Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

27 § I ett ärende om återbetalning enligt 26 § ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 14 §. Hyresnämnden ska bestämma hyran till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av denna lag. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 15 §.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl för det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 21–24 §§.

28 § För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt 26 § ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Särskilda bestämmelser

29 § I fråga om avsändande av meddelanden enligt 11 eller 12 § gäller 12 kap. 63 § jordabalken.

30 § Bestämmelsen i 12 kap. 64 § jordabalken om möjligheten för hyresnämnden att förelägga en hyresvärd att lämna hyresuppgifter ska inte gälla vid tillämpning av denna lag.

31 § En hyresgäst som upplåter en lägenhet i andra hand för självständigt brukande utan behövligt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden, och tar emot en högre hyra för upplåtelsen än vad som är tillåtet enligt 14 §, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.

32 § Bestämmelsen om skiljeavtal i 12 kap. 66 § jordabalken gäller också i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 13–19 §§ och återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 25–28 §§.

33 § Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot 12 kap. 4, 33–35, 46, 47, 49–52 eller 66 § jordabalken eller 7, 11, 20–28 eller 32 § denna lag, under förutsättning att överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren ska tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 11 och 13–19 §§.

Förfarandet i hyrestvister

34 § Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 3 §,
2. ersättning enligt 5 §,
3. ändring av hyresvillkor enligt 11 §, och
4. återbetalning och fastställande av hyra enligt 25–28 §§.

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas, om det är av vikt för ledning av rättstillsämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

35 § Ett överklagande som avses i 34 § tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

36 § I hyrestvister som avses i 11 § eller 25–28 §§ och i mål om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 3 § eller om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1, 42 och 55 §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

1 §²

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel *eller i lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion* om sådana lägenheter, under förutsättning

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2019:840.

inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad *och i lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion* finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

42 §³

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena *eller av 21–23 §§ lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion*,

³ Senaste lydelse 2019:533.

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket *eller som inte är tillåten enligt 14 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion* och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärderna om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärderna att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan 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.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

55 §⁴

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

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter

⁴ Senaste lydelse 2019:533.

på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § *eller den hyra för en lägenhet som omfattas av lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion* inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iaktas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 10–12, 15, 16, 22, 23 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder⁵ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §⁶

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 f §, 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,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

2 d. pröva tvist om skadestånd enligt 5 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 §, villkor enligt 11 § eller återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 25–28 §§, allt lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion,

⁵ Lagen omtryckt 1985:660

⁶ Senaste lydelse 2019:534.

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 paragraf, 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 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a 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–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk *eller 3 och 4 §§ lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion,*

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

10 §⁷

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c,

⁷ Senaste lydelse 2012:980.

eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

2 d eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

11 §⁸

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör en tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 b § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, ska nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör en tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 b § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614), 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller 11 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion, ska nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden uteblir ännu en gång får ärendet inte tas upp på nytt.

12 §⁹

Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

⁸ Senaste lydelse 2020:366,

⁹ Senaste lydelse 2012:980.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

15 §¹⁰

Har parterna avtalat att en tvist ska avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, ska nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlägga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

I ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614), 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad eller 11 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.

¹⁰ Senaste lydelse 2012:980.

16 §¹¹

Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 6 *skall* vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e eller 18 h § jordabalken, uppgift om berörda hyresgästers namn. En ansökan enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken *skall* dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, *skall* nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningen avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första stycket första meningen och tredje stycket. Om fastighetsägaren har kallats till ett sammanträde i ett ärende enligt 12 kap. 18 e § jordabalken men uteblir, *skall* ärendet avskriv-
 vas. Om en hyresgäst uteblir i ett sådant ärende, hindrar det inte

Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 6 *ska* vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e eller 18 h § jordabalken *eller 4 § lagen (2022:000) om fri hyres-sättning vid nyproduktion*, uppgift om berörda hyresgästers namn. En ansökan enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken *eller 4 § lagen om fri hyres-sättning vid nyproduktion ska* dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, *ska* nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningen avvisas.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första stycket första meningen och tredje stycket. Om fastighetsägaren har kallats till ett sammanträde i ett ärende enligt 12 kap. 18 e § jordabalken *eller 4 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion* men uteblir, *ska* ärendet avskriv-
 vas. Om en

¹¹ Senaste lydelse 2005:1061.

att ärendet prövas. I övriga ärenden får nämnden förelägga fastighetsägaren vid vite att inställa sig. Om fastighetsägaren uteblir i ett sådant ärende, hindrar det dock inte att ärendet prövas.

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

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

hyresgäst uteblir i ett sådant ärende, hindrar det inte att ärendet prövas. I övriga ärenden får nämnden förelägga fastighetsägaren vid vite att inställa sig. Om fastighetsägaren uteblir i ett sådant ärende, hindrar det dock inte att ärendet prövas.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, *ska* nämnden ge kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

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

22 §¹²

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

¹² Senaste lydelse 2018:785.

- | | | |
|--|--|--|
| 5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken, | 6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, <i>eller</i> | 6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, |
| 7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304). | 7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), <i>eller</i> | 7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), <i>eller</i> |
| | 8. <i>tillstånd enligt 4 eller 7 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.</i> | 8. <i>tillstånd enligt 4 eller 7 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.</i> |

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

23 §¹³

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- | | |
|--|---|
| – 12 kap. 70 § jordabalken, | |
| – 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, | |
| – 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304), | |
| – 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, | |
| – 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), | |
| – 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), <i>och</i> | – 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), |
| – 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. | – 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, <i>och</i> |
| | – 34 § lagen (2022:000) om <i>fri hyressättning vid nyproduktion.</i> |

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas <i>hos</i> Svea hovrätt, om nämnden	Hyresnämndens beslut får överklagas <i>i</i> Svea hovrätt, om nämnden
---	---

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

¹³ Senaste lydelse 2012:980.

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller
8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

<p>I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.</p>	<p>I fråga om handläggningen vid hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.</p>
--	--

32 §¹⁴

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

– 5, 24, 26 eller 27 § lagen
(2022:000) om fri hyressättning
vid nyproduktion,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag, eller

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

¹⁴ Senaste lydelse 2019:534.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Härigenom föreskrivs att 24 § lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

24 §

Avser kollektivavtal arbets- tagares hyresförhållande, har avtalet i den delen verkan som kollektivavtal endast i den mån det är fråga om partsställning och innehåll är sådant som anges i 12 kap. 67 § jordabalken.

Avser kollektivavtal arbets- tagares hyresförhållande, har avtalet i den delen verkan som kollektivavtal endast i den mån det är fråga om partsställning och innehåll är sådant som anges i 12 kap. 67 § jordabalken *eller i 33 § lagen (2022:000) om fri hyres- sättning vid nyproduktion.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

1.5 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 1 och 3 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹⁵

Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

Lagen är inte tillämplig vid upplåtelse med kooperativ hyresrätt.

Lagen är inte tillämplig vid upplåtelse med kooperativ hyresrätt *eller vid upplåtelse enligt lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.*

3 §¹⁶

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra *eller tredje stycket.*

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra-*fjärde styckena.*

¹⁵ Senaste lydelse 2002:98.

¹⁶ Senaste lydelse 2006:409.

En förhandlingsordning gäller inte för 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 har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *skall* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet som har bildats vid ombyggnad av hus eller tillbyggnad av hus, om lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion är tillämplig på hyresavtalet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §¹⁷

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, *eller*

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller

16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), *eller*

6. tillstånd enligt 3 och 4 §§ lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

¹⁷ Senaste lydelse 2012:981.

1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (1999:116) om skiljeförfarande ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

Rör en tvist mellan en näringsidkare och en konsument en vara, en tjänst eller någon annan nytthet som tillhandahållits för huvudsakligen enskilt bruk, får ett skiljeavtal inte göras gällande, om det träffats innan tvisten uppstod. Dock gäller sådana avtal i hyres- eller arrendeförhållanden, om genom dem en hyres- eller arrendenämnd utsetts till skiljenämnd och något annat inte följer av bestämmelserna i 8 kap. 28 § eller 12 kap. 66 § jordabalken.

Rör en tvist mellan en näringsidkare och en konsument en vara, en tjänst eller någon annan nytthet som tillhandahållits för huvudsakligen enskilt bruk, får ett skiljeavtal inte göras gällande, om det träffats innan tvisten uppstod. Dock gäller sådana avtal i hyres- eller arrendeförhållanden, om genom dem en hyres- eller arrendenämnd utsetts till skiljenämnd och något annat inte följer av bestämmelserna i 8 kap. 28 § eller 12 kap. 66 § jordabalken *eller 32 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.*

Första stycket gäller inte om tvisten rör avtal mellan försäkringsgivare och försäkringstagare om försäkring som grundas på kollektivavtal eller som grundas på gruppavtal och handhas av företrädare för gruppen. Första stycket gäller inte heller om annat följer av Sveriges internationella förpliktelser.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

1.8 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2006:378) om lägenhetsregister

dels att 18 och 20 §§ ska upphöra att gälla,

dels att 5, 6, 9, 13, 23 och 25 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 13 a, 14 a och 22 a §§, och närmast före 13 a § en ny rubrik med följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Uppgifter i lägenhetsregistret får behandlas för

1. folkbokföring,

2. framställning av statistik,

3. forskning,

4. planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande.

5 §

I fråga om personuppgifter ska lägenhetsregistret ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för

1. verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning, eller för tillhandahållande av tjänster som har samband med sådan verksamhet

2. fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd,

3. framställning av statistik och

4. uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring, dock med den begränsning som följer av artikel 21.2 och 21.3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

Uttag av personuppgifter enligt första stycket 4 får göras endast av sådana uppgifter som har samlats in efter den 1 juli 2022.

6 §

Lägenhetsregistret får innehålla

1. för bostadslägenhet uppgifter om

- a. lägenhetsnummer,
- b. antal rum,
- c. kökstyp,
- d. bostadsarea, *och*
- e. lägenhetskategori,

- d. bostadsarea,
- e. lägenhetskategori, *och*
- f. hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes,

2. för entré uppgifter om

- a. belägenhetsadress, och
- b. postnummer och postort,

3. för byggnad uppgifter om

- a. byggnadsnummer,
- b. byggnadstyp,
- c. byggnadskategori,
- d. nybyggnadsår,
- e. ombyggnads- eller tillbyggnadsår,
- f. värdeår, och
- g. typ av taxeringsenhet,

4. för fastighet uppgifter om

- a. fastighetsbeteckning,
- b. län, och
- c. fastighetsägarens juridiska form.

9 §¹⁸

Behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter i lägenhetsregistret har

- | | |
|--|--|
| <p>1. kommunen, när det gäller uppgifter enligt 6 § 1 och 3 b–e, och</p> <p>2. den statliga lantmäterimyndigheten.</p> | <p>1. kommunen, när det gäller uppgifter enligt 6 § 1 a–e och 3 b–e, och</p> |
|--|--|

13 §

Kommunen *skall* för varje bostadslägenhet i kommunen löpande registrera ändringar och kompletteringar av de uppgifter som avses i 6 § 1 och 3 b–e.

Kommunen *ska* för varje bostadslägenhet i kommunen löpande registrera ändringar och kompletteringar av de uppgifter som avses i 6 § 1 a–e och 3 b–e.

Skatteverkets skyldigheter

13 a §

Skatteverket är skyldigt att löpande lämna sådan information som avses i 14 a § till Lantmäteriet.

14 a §

Fastighetsägaren ska till Skatteverket lämna uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes för bostadslägenhet som omfattas av lagen om fri hyresättning vid nyproduktion.

Uppgifterna ska lämnas på det sätt som fastställs av Skatteverket.

Uppgifterna ska lämnas senast en månad efter utthyning av bostadslägenheten och därefter en gång per år.

¹⁸ Senaste lydelse 2008:539.

22 a §

Skatteverket får förelägga en fastighetsägare som inte fullgör sina skyldigheter enligt 14 a § att fullgöra dessa.

23 §

Om det finns anledning att anta att ett föreläggande enligt 22 § inte följs, får det förenas med vite.

Vid prövning av en ansökan om

Om det finns anledning att anta att ett föreläggande enligt 22 eller 22 a § inte följs, får det förenas med vite.

utdömning av vite får även vitets

lämplighet bedömas.

25 §

Beslut enligt 10 §, 11 § första stycket, 22 § och 23 § första stycket får inte överklagas. Övriga beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Beslut enligt 10 §, 11 § första stycket, 22 §, 22 a § och 23 § första stycket får inte överklagas. Övriga beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

1.9 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2007:108) om lägenhetsregister

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (2007:108) om lägenhetsregister att 6 och 7 §§ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

*Skatteverket får ha direkt-
åtkomst till lägenhetsregistret.*

6 §

Direktåtkomst till personuppgifter får medges endast för sådana ändamål som anges i 5 § 1–3 lagen (2006:378) om lägenhetsregister.

Direktåtkomst till uppgift om lägenhetsnummer får medges endast för

- 1. Skatteverket*
- 2. Statistiska centralbyrån,*
- 3. Boverket,*
- 4. den kommun där fastigheten är belägen, och*
- 5. fastighetsägaren.*

7 §

Uppgifter i lägenhetsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling till

- 1. Skatteverket*
- 2. Statistiska centralbyrån,*
- 3. den kommun där fastigheten är belägen,*
- 4. fastighetsägaren.*

3. Boverket

- 4. den kommun där fastigheten är belägen, och*
- 5. fastighetsägaren.*

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2022.

2 Inledning

2.1 Uppdraget

Uppdraget består i att lämna förslag på hur en modell med fri hyressättning för nyproducerade bostadslägenheter kan utformas. Den nya modellen med fri hyressättning vid nyproduktion ska bidra till en långsiktigt välfungerande hyresmarknad och ett effektivt utnyttjande av det aktuella beståndet. Förutsättningar ska ges för ett uthålligt och kontinuerligt utbud av hyreslägenheter. Marknaden ska vara välfungerande, stabil och trygg och leda till en större öppenhet. Modellen ska ge bostadsområden med olika förutsättningar möjligheter att utvecklas och möta den efterfrågan som finns på bostäder.

I uppdraget ingår att lämna förslag på hur hyran ska bestämmas, justeras och omprövas enligt den nya modellen med fri hyressättning. Utgångspunkten ska vara att hyressättningen för nyproducerade lägenheter ska vara fristående från bruksvärdessystemet. Utredningen ska också lämna förslag på hur ett väl avvägt skydd för hyresgäster ska utformas och inkorporeras i den modell som föreslås. I den delen ska inriktningen vara att hyresgästen när hyresavtalet ingås ska ha goda möjligheter att ta tillvara sina intressen. Förslag ska därför lämnas på åtgärder som gör det möjligt för potentiella hyresgäster att få en tillräcklig överblick över hyresnivån bland lägenheter som är liknande den som hyresgästen efterfrågar. I syfte att stärka hyresgästens informationsläge ska också föreslås en lösning där fastighetsägarna åläggs att offentligt redovisa de uppgifter som behövs om hyresläget. Därutöver ska övervägas hur uppgifterna som lämnas ska kunna läggas till grund för en heltäckande offentlig statistik över hyresnivåerna i olika delar av beståndet och i olika delar av landet. Vidare ingår i uppdraget också att ta ställning till hur hyresrättsliga regler bör anpassas med anledning av den nya modellen, liksom om befintlig reglering i någon del inte bör tillämpas i fråga om nybyggda

hyreslägenheter. Slutligen ingår även i uppdraget att bedöma om reglerna om presumtionshyra bör fasas ut. Direktiven för utredningens arbete finns i *bilaga 1*. Som där framgår har uppdraget sin grund i en sakpolitisk överenskommelse mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna.

2.2 Genomförande av uppdraget

Utredningen har haft sju sammanträden med dess experter och sakkunniga. Under arbetets genomförande har utredningen haft möten med parter på bostadshyresmarknaden och företrädare för fastighetsbolag samt tagit del av rapporter och underlag. Sådana möten har hållits med Sveriges Allmännyttan, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Einar Mattsson, Wallenstam och Heimstaden.

I frågan om tillgängliggörande av information om bl.a. hyresläget har information inhämtats från Lantmäteriet, Skatteverket och SCB. Samråd har också haft med utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet, utredningen med uppdrag att föreslå åtgärder för att effektivisera hyresförhandlingssystemet samt utredningen om läge och kvalitet i hyressättningen, vilka alla haft i uppdrag att utreda närliggande frågor.

Internationella jämförelser har genomförts genom att studera regelverken i Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Frankrike och Belgien.

För att erhålla en indikation på effekterna på nyproduktion av hyresbostäder med fri hyressättning har uppdragits åt Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna Sverige att bland sina medlemmar undersöka hur produktionen av hyresbostäder kan komma att förändras med ett regelverk som tillåter fri hyressättning vid nyproduktion.

3 Hyressättningsregleringen och dess utveckling

3.1 Inledning

Med hyressättningsreglering avses ett regelverk som inskränker eller tar sikte på hyresavtalsparternas avtalsfrihet vid hyressättningen. Om hyresupplåtelsen inte omfattas av hyressättningsregler gäller den civilrättsliga huvudregeln om fri prisbildning oinskränkt. En sådan ordning innebär att prissättningsfrågan lämnas åt parterna på marknaden.

Inskränkningen i avtalsfriheten i fråga om hyrans storlek kan följa av rättsliga föreskrifter om hur ett högsta hyrespris räknas fram. Det kan också följa av samspelet mellan olika lagbestämmelser och regleringssystem. I det enskilda hyresförhållandet medför hyressättningsreglering att överenskommelse om hyra är civilrättsligt överksam till den del överenskommelsen överskrider vad som anses utgöra en skälig hyra. I det enskilda fallet kan regelverket utgå från att viss procedur vidtagits, exempelvis att skälighetsprövning hänskjutits till hyresnämnden för att fastställa en skälig hyra.

Den generella lagstiftningen för bostadshyresavtal återfinns i 12 kap. jordabalken (JB). Lagstiftningen är en social skyddslagstiftning till hyresgästens fördel. Reglerna utgår från principen om avtalsfrihet i fråga om hyrans storlek. Inskränkningarna i hyresbildningens frihet följer av samspelet mellan flera tvingande bestämmelser i 12 kap. JB och den andra centrala lagstiftningen i detta sammanhang – hyresförhandlingslagen (1978:304, HFL). Detta samspel medför att hyresavtalsparterna visserligen åtnjuter avtalsfrihet, men att denna är begränsad till att hyran ska vara skälig.

Samspelet mellan reglerna i 12 kap. JB och det kollektiva förhandlingssystem som utvecklats på bostadshyresmarknaden benämns bruksvärdessystemet med hänvisning till den metod för hur hyran

bestäms och som kommer till uttryck i 12 kap. 55 § JB. Samtliga bostadshyresupplåtelser, såväl inom det befintliga beståndet som i nyproduktionen, omfattas av bruksvärdessystemet, om det inte finns särskilda undantag för den aktuella upplåtelsen. Den generella tillämpningen gör inte heller skillnad mellan bostäder i den enskilda och den allmännyttiga sektorn. Undantag från bruksvärdessystemet genom särskild reglering finns bl.a. i privatuthyrningslagen (2012:978) och lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Dessa undantag kommer inte att beröras närmare i detta sammanhang. Ett tidsbegränsat undantag återfinns i de s.k. presumtionshyresreglerna i 12 kap. 55 c § JB. Dessa regler kommer att behandlas senare.

Hyressättningsreglering utgör en av flera kategorier av offentliga interventionsmedel i marknadens prisbildning. Medan hyressättningsreglering tar sikte på det enskilda avtalsförhållandet (relationen mellan hyresvärden och hyresgästen), får regleringen konsekvenser för marknadens prisbildningsmekanismer. Utöver lagstiftning som tar sikte på prissättning eller dess justering, kan även finansiellt inriktade interventionsmedel ta sikte på prisbildningen. Till de senare kan bl.a. inräknas subventioner i form av offentliga program för byggkredit till låga räntor eller räntesubvention samt investeringsbidrag. Det allmänna kan förena tillgång till dessa finansiella medel med villkor om särskilda hyresnivåer vid utbud till slutkunden.

Hyresnivåer i hus som har uppförts med finansiellt understöd från en kommun, staten eller annan aktör, exempelvis ett finansiellt institut, kan omfattas av bruksvärdessystemet. Om ett sådant stöd villkorats av att hyran sätts genom presumtionshyresreglerna, omfattas inte dessa hyror av bruksvärdessystemet under en tidsbegränsad period (se 12 kap. 55 c § JB).

3.2 Organiserad partsrepresentation

Det svenska samhället har under en lång tid kännetecknats bl.a. av ett välutvecklat organisationsväsende. Tre stora organisationer representerar tillsammans såväl hyresgäst- som hyresvärdsintresset på bostadshyresmarknaden.

Organisationerna Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta (tidigare SABO) företräder hyresvärdarna medan organisationen Hyresgästföreningen eller en annan organisation av hyresgäster företräder hyresgästerna.

Historiskt sett har de allmännyttiga bostadsföretagen företrätts av dåvarande SABO medan de privata hyresvärdarna företrätts av Fastighetsägarna. Den sektorbaserade uppdelningen gör sig i hög grad gällande än i dag. Av Sveriges Allmännyttas över 300 medlemsföretag år 2020 är den övervägande majoriteten allmännyttiga bostadsföretag med kommunal huvudman. Privatägda bostadsföretag kan förvärva medlemskap genom ett under år 2019 introducerat system med s.k. associerat medlemskap. Dessa företag kan ta del av de tjänster och förmåner som medlemskapet berättigar till men ingår inte i beslutsfattande organ som kongressen eller styrelsen. När privatägda bostadsföretag blir associerade medlemmar i Sveriges Allmännytta åtar de sig vissa förpliktelser, t.ex. att låta uthyrningen av vakanta lägenheter förmedlas via förmedlingstjänst på orten, upplåta lägenheter till kommunen för sociala ändamål och delta i det sociala arbetet på orten på olika sätt.

Några allmännyttiga bostadsföretag är medlemmar i Fastighetsägarna. Medlemskapet för enskilda bostadsföretag är knutet till en av de fyra regionala fastighetsägarföreningarna: Fastighetsägarna MittNord (cirka 4 500 medlemmar), Fastighetsägarna Stockholm (cirka 4 500 medlemmar), Fastighetsägarna GFR (cirka 5 000 medlemmar) eller Fastighetsägarna Syd (cirka 2 000 medlemmar). De regionala föreningarna äger tillsammans den ideella föreningen Fastighetsägarna Sverige. Det är endast de regionala förbunden som är medlemmar i Fastighetsägarna Sverige.

Hyresgästföreningen är en nationell organisation med över 500 000 medlemmar. Den enskildes medlemskap är knutet till föreningen. Hyresgästföreningens verksamhet är organisatoriskt uppdelad i två grenar: förtroendemannaorganisationen, som består av ungefär 10 000 förtroendevalda medlemmar, och tjänstemannaorganisationen, som består av ungefär 850 medarbetare. De förtroendevalda medlemmarna kan engagera sig på fyra nivåer: (i) de lokala hyresgästföreningarna (medlemmarna i det lokala bostadsbeståndet), (ii) hyresgästföreningarna (kommunal avgränsning eller annan beroende på kommunstorlek), (iii) Regionerna (nio till antal) samt (iv) förbunds nivå (förbundsstämman är det högsta beslutande organet och tillsätter bl.a. förbundsstyrelsen). Vid sidan av medlemsengagemanget återfinns de anställda tjänstemännen på region- och förbunds nivå.

Organisationernas funktioner i bruksvärdessystemet redogörs för i avsnitt 3.5.

3.3 1900-talets rättsutveckling

3.3.1 Rättsutvecklingen

Regleringsmodeller för hyressättning har förekommit såväl som temporära som permanenta åtgärder i olika former på den svenska bostadshyresmarknaden under större delen av 1900-talet. Hyressättningsreglering som syftade till att tillfälligt fixera hyresnivåerna vid utgående hyror vid en viss tidpunkt introducerades i anslutning till 1900-talets två världskrig. Den första, lagen (1917:219) med vissa bestämmelser om oskäligen hyresstegring m.m. (1917 års lag), kom att bli tillämplig mellan den 25 maj 1917 och 30 september 1923 genom att den ettåriga lagen förlängdes med särskilda prolongationslagar. Den andra, lagen (1942:429) om hyresstegring m.m. (1942 års lag), kom att bli allt annat än tillfällig genom att dess successiva avveckling pågick mellan år 1956 (avvecklingen avsåg den allmännyttiga sektorn liksom orter där bostadsbrist inte bedömdes föreligga) och utgången av år 1978 (avvecklingen avsåg den enskilda sektorn på de orter där lagen fortsatt var tillämplig). I båda fallen kunde prolongationslagarna föreskriva materiella ändringar som påverkade både lagens tillämpningsområde och hyrestakets beräkning.

Stora likheter återfanns i 1917 års och 1942 års lagar eftersom den senare utgick från den först nämnda lagen som referenspunkt. I båda fallen rörde det sig om temporära åtgärder som svar på rådande och förväntad samhällskris och till sådan förknippad material- och resursbrist.

Båda lagarna var selektivt tillämpliga, vilket innebar att reglerna i 3 kap. i den dåvarande lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom (NyttjL) var tillämpliga när upplåtelsen inte omfattades av hyrestaksregleringen. Eftersom NyttjL inte föreskrev några inskränkningar i hyresbildningens frihet, gällde den civilrättsliga huvudregeln om hyresbildningens frihet på de hyresavtal som inte omfattades av de särskilda lagar som implementerade hyrestak.

Båda lagarna var endast tillämplig på orter som uppfyllde särskilda kriterier om befolkningsmängd som utgångspunkt. 1917 års lag var tillämplig på städer vars mantalsskrivna befolkningsmängd vid 1916 års ingång översteg 5 000 personer (1 § 1917 års lag). Tröskeltalet i 1942 års lag var lägre; det var tillräckligt att staden, köpingen eller municipalsamhället hade minst 2 000 invånare enligt den officiella folkräkningen vid utgången av 1942 (1 § 1942 års lag). Föränd-

ringar i folkmängden efter det att reglerna började gälla påverkade inte lagarnas tillämplighet under giltighetsperioden. I både 1917 års och 1942 års lag kunde tillämplighet även följa av särskilt beslut om införande av Kungl. Maj:t (1 § i respektive lag).

Båda lagarna omfattade bostad- och lokalupplåtelser liksom upplåtelser på förstahands- och andrahandsmarknaden. 1942 års lag föreskrev dock särskilda undantag för vissa särskilt angivna upplåtelse typer (26 §), liksom särskilda hyressättningsregler för bostadslägenheter som uthyrdes i möblerat skick och lokaler där hyresvillkoret per den 1 januari 1942 föreskrev att hyran för lägenheten skulle utgå med växlande belopp för skilda tider (2 och 6 §§). Båda lagarna hade en offentligrättslig prägel. Normerna för hyressättningsregleringen följde av föreskrifter i lag. Administreringen och övervakningen av regleringen ombesörjdes av det offentliga. Fastställande av och ändring av den reglerade hyran ombesörjdes av hyresnämnderna i första hand, överinstanserna i andra hand (*1917 års lag*: Överståthållarämbetet i Stockholm, Magistrat i annan stad, och hos Konungens befallningshavare i övriga orter. *1942 års lag*: Statens hyresråd.).

Genom 1968 års bruksvärdesreform (SFS 1968:346, prop. 1968:91, SOU 1961:47 och SOU 1966:14) introducerades en brytpunkt från den dittillsvarande ordningen med selektiv offentlig intervention i prisbildningen som reaktion på kris. Genom ändringar i 3 kap. NyttjL möjliggjordes rättsligt ingrepp i prisbildningen under normala förhållanden. Reformen innebar att hyror som inte längre omfattades av 1942 års lag kunde underkastas rättslig prövning enligt den äldre hyreslagens villkorsprövningsregler. Dessa regler återfinns i 12 kap. 54–55 §§ JB.

Under den successiva avvecklingen av 1942 års lag utvecklades hyressättning genom kollektiva uppgörelser mellan hyresvärderna och dennes organisation med den lokalt etablerade hyresgästorganisationen som ett alternativt sätt för att bestämma hyran. Denna regleringsmetod utvecklades först för den allmännyttiga sektorn under den senare delen av 1950-talet. Hyresförhandlingssystemet utvecklades på frivillig grund i den allmännyttiga sektorn. I de särskilda avvecklingslagarna från 1970-talet, introducerades regler vilka successivt delegerade administreringen av 1942 års lag till det kollektiva förhandlingssystemet. Såväl fastställelse som ändring av högsta tillåtna hyra skulle enligt lag ske genom kollektiva förhandlingar i

första hand. Genom införandet av hyresförhandlingslagen år 1978 är kollektiva förhandlingar en permanent regleringsmetod.

Bruksvärdessystemet utgör visserligen gällande rätt, men successiva lagändringar under de hittillsvarande fem decennierna har medfört att det regelverk som numera betecknas som bruksvärdessystemet skiljer sig från det som introducerades genom 1968 års bruksvärdesreform, se nedan.

3.3.2 Särskilt om hyressättningen enligt 1917 års lag

1917 års lag tog sikte på att reglera hyrorna i det äldre bostadsbeståndet. Under en större del av den tid som lagen var tillämplig var nyproduktionen undantagen hyressättningsreglerna (8 §). Detta berodde på lagstiftarens önskan att inte negativt påverka den byggnadsproduktion som bedömdes vara nödvändig för att tillgodose det akuta bostadsbehovet. Ett tillfälligt avbrott från detta förhållningssätt följde med 1919 års prolongationslag. De ändrade reglerna kom att omfatta även hus som tagits i bruk per lagens ikraftträdande. Detta förhållningssätt övergavs redan i efterföljande års prolongationslag.

Högsta tillåtna hyra enligt 1917 års lag följde av lag. Den s.k. stopphyran bestod av en fast och en rörlig del. Den fasta delen var utgående hyra vid dagen för lagens ikraftträdande, dvs. hyresnivån per den 25 maj 1917. Den rörliga delen följde av lag och innebar att ogiltighet inträdde först när en hyra överskred stopphyran.

Höjning av hyran kunde ske efter prövning vid hyresnämnd (6 §). Vid denna bedömning skulle hyresnämnden ta hänsyn till höjda räntor för in-tecknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten och förhållanden i övrigt (6 §). Denna bedömning avsåg att skydda fastighetsägaren från krisens effekter på avkastningsintresset, men fordrade en ingående undersökning av prövningsfastighetens ekonomi och dess kostnader. Genom prolongationslagar infördes skyddsregler för hyresgäster i form av möjlighet för hyresnämnder att fastställa en lägre stopphyra än vad som var rättsligt möjligt när hyresvärden låtit lägenheterna förfalla.

3.3.3 Särskilt om hyressättningen enligt 1942 års lag

Högsta möjliga hyra enligt 1942 års lag var initialt den s.k. *grundhyran*. Under den tid som lagen var tillämplig utvidgades högsta möjliga hyra till att innefatta tilläggsersättning utöver grundhyran mellan åren 1959 och 1972. I samband med 1968 års förlängning av hyresregleringslagen ändrades maximihyrans benämning till *bashyra*. Denna s.k. bashyresreform innebar att grundhyrans nivå efter eventuella justeringar mellan åren 1942 och 1968 nollställdes till ny bashyresnivå. För en lägenhet som omfattades av 1942 års lag innebar reformen att bashyran utgjordes av utgående hyra vid utgången av år 1968.

1942 års lag föreskrev skilda hyressättningsregler för (1) hyreshus som var uppförda före lagens ikraftträdande (det äldre beståndet), (2) för nya lägenheter i hyreshus som var uppförda före lagens ikraftträdande (ny lägenhet i det äldre beståndet) och (3) för nyuppförda hyreshus (nyproduktion).

1. För lägenheter i det äldre beståndet fastställdes grundhyran till tillämplig hyresnivå på stoppdagen (3 § 1942 års hyresregleringslag). Stoppdagen i 1942 års lag var den 1 januari 1942. Stoppkyran kunde dock fastställas på så vis att den utgående hyran på stoppdagen korrigerades till en nivå som motsvarade hyresnivån för jämförbara hyresobjekt på orten, om hyran väsentligen avvek från jämförbara hyresnivåer (3 § andra stycket 1942 års lag). Korrigeringen kunde ske i både höjande och sänkande riktning och syftade till att rätta till ytterlighetsfallen och inte att skapa likvärdighet i hyressättningen. Normal variation i beståndet förutsattes kunna bestå.
2. När en ny lägenhet tillskapades i det äldre beståndet till följd av uppdelning eller sammanslagning av befintliga lägenheter, skulle en grundhyra fastställas genom att en jämförelsemetod tillämpades. Grundhyran skulle bestämmas efter jämförelse med hyresnivån för jämförbara, fullgoda, bostäder på orten (3 § första stycket).
3. En skälig grundhyra skulle fastställas för lägenheter i nyuppförda hus genom att beakta byggkostnader och övriga omständigheter (3 § första stycket 1942 års lag). Fastställandet byggde i regel på en kostnadsberäkning som utgick från anvisningar som följde av cirkulär som upprättats av Statens hyresråd, som förutom att vara

normgivande organ även agerade som överinstans till hyresnämnderna. Hyressättningen av nyproduktionen skedde därför i tre steg där en fastighets årliga totala hyresutttag fastställdes efter en beräknad anskaffnings- och årskostnad. Som anskaffningskostnad avsågs kostnader hänförliga till mark och byggnad, liksom kreditkostnader under byggnadstiden. I årskostnadsberäkningen togs hänsyn till kostnader för räntor, byggnadens värdeminskning, förvaltningskostnader, övriga kostnader, t.ex. skatter, oförutsedda utgifter, t.ex. hyresförluster, o.d. Hyressättningen i tre steg skedde enligt följande. Först räknades dessa kostnader fram, vilket gav ett sammanlagt grundhyresbelopp för fastigheten (*steg två*). Det totala hyresuttaget fördelades sedan på de skilda lägenheterna (*steg tre*).

Hyran kunde justeras på olika grunder enligt 1942 års lag. En första grund var höjd standard (3 § andra stycket). För att grundhyran skulle höjas på denna grund, krävdes en bedömning av om standarden för den berörda lägenheten hade höjts (högre hyresvärde). En andra grund var generella föreskrifter om rätt till generell hyreshöjning (5 §). Dessa föreskrifter meddelades av Statens hyresråd och berättigade till höjning av grundhyran, vilket påverkade hyresnivåbildningen på orten. Sådana föreskrifter kunde meddelas när det ansågs vara motiverat till följd av ökade kostnader för fastighetsförvaltningen (5 § första stycket). Därutöver förekom mellan åren 1959 och 1972 ett system där tilläggskompensation kunde utgå utöver generella föreskrifter om hyreshöjningar. Sådana tillägg kunde följa av ökade kostnader för ränta, vatten och avlopp m.m.

Hyran kunde sänkas med ett skäligt belopp, om hyresgästen fick ett sämre hyresvärde enligt 1942 års lag (3 §). En sådan försämring kunde följa av att underhållet bedömdes vara eftersatt eller att förmåner som följde av hyresavtalet inte längre var tillgängliga för hyresgästen.

3.3.4 1968 års bruksvärdesreform

1968 års hyreslagsreform, vanligen kallad bruksvärdesreformen, vilade på samspelet mellan tre byggstenar: (i) hyressättning på marknaden, (ii) marknadsdominerande allmännyttiga bostadsföretag och (iii) rätten till villkorsprövning av hyran i rättsliga forum.

Hyressättning på marknaden ger uttryck för den allmänna civilrättsliga utgångspunkten att prissättning bestäms av avtalets parter. Avtalsfriheten inbegrep framtida hyresändringar, vilket innebar att utrymmet för hyresavtalets parter att bestämma villkoren för framtida ändringar, t.ex. genom att knyta hyran till index, var oinskränkt. Vid tidpunkten för bruksvärdesreformen förekom kollektiva förhandlingar av hyrorna på den allmännyttiga sektorn. Dessa förhandlingar byggde på avtalsfrihet. Bruksvärdereformen innebar således ingen ändring i detta hänseende.

De allmännyttiga bostadsföretagen skulle fortsatt fylla ett allmännyttigt syfte och bedriva sin verksamhet utan vinstsyfte. De allmännyttiga bostadsföretagen tillämpade en självkostnadsprincip vid hyressättningen, vilken innebar att hyrorna i beståndet sattes till nivåer som medgav kostnadstäckning för företagets verksamhet på lång sikt. De allmännyttiga bostadsföretagen, liksom de privata bostadsföretagen, hade även tillgång till omfattande statliga subsidier som avsåg att finansiera nyproduktionen. Från regeringshåll förväntades de allmännyttiga bostadsföretagen få prisledande ställning på bostadsmarknaden efter det att 1942 års lag avvecklats.

Rätten till villkorsprövning av hyran skulle fungera som en spärr mot framställandet av oskäligen hyreskrav för att åsidosätta hyresgästens kvarboenderätt. Lagstadgat besittningsskydd för hyresgästen ansågs vara en förutsättning för att godta avvecklingen av 1942 års lag eftersom en sådan rätt föreskrevs i lagen. Den praxis som hade bildats i besittningsskyddsfrågan ansågs ha påverkat rättsmedvetandet i samhället. 1968 års hyreslagsrevision introducerade såväl ingrepp i hyresbildningen under normala förhållanden som en kvarboenderätt för hyresgästen oberoende av hyresvärdens inställning som permanenta inslag i hyreslagstiftningen. För hyresförhållanden som inte omfattades av 1942 års lag under avvecklingsperioden följde hyresgästs kvarboenderätt i stället av en provisorisk besittningsskyddslag (lagen [1956:568] om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal).

Villkorsprövningsrätten gjorde ingen skillnad på hyressättningsmetod. Såväl kollektivt förhandlade hyror (den allmännyttiga sektorn) som personligen förhandlade hyror (enskild sektor som inte omfattades av 1942 års lag) kunde underställas rättslig skälighetsprövning. Bruksvärdesreglernas ursprungliga konstruktion gjorde skillnad på orter med i huvudsak balanserad marknad och s.k. bristorter. Huruvida en ort utgjorde en bristort berodde på om den utpekats som en sådan i ett utfärdande av bristortsförordnande från Kung. Maj:t (3 kap. 54 § NyttjL). Vid reformen kom samtliga orter där 1942 års lag fortsatt skulle vara tillämplig att omfattas av ett sådant förordnande.

På en hyresmarknad i balans omfattades inflyttningshyran även fortsättningsvis av avtalsfriheten medan förlängningshyran kunde underkastas rättslig skälighetsprövning. Vid reformtidpunkten ingicks hyresavtal vanligen tidsbestämt och villkorsändring fordrade uppsägning för villkorsändring. Det rörde sig vanligen om ettåriga kontrakt som förlängdes automatiskt vid utebliven uppsägning. Eftersom det var möjligt att låta hyran indexjusteras var det inte nödvändigt att säga upp hyresavtalet årligen för att åstadkomma villkorsändring. Både hyresgästen och hyresvärden var bundna vid avtalsvillkoren om hyra under avtalets löptid. När hyresvärden väl sa upp hyresavtalet för villkorsändring, innebar prövningsrätten i kombination med lagstadgat besittningsskydd att hyresgästen inte behövde godta oskäliga hyresanspråk från hyresvärden för att kunna bo kvar.

Enligt bestämmelsen i 3 kap. 48 § första stycket NyttjL skulle hyresgästen som utgångspunkt godta den hyra som hyresvärden begärde så länge den yrkade hyran inte var oskälig. En fordrad hyra var att anse som oskälig om den väsentligt översteg hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet var likvärdiga. Oskäligheten skulle således bedömas genom att hyresanspråket ställdes i relation till förekommande hyresnivåer för från bruksvärdeshänseende jämförbara lägenheter på orten. Fastställelsemetodens ursprungliga konstruktion var följande.

1. Identifiera lägenheter som kunde anses vara i grova drag jämförbara med prövningslägenheten från bruksvärdeshänseende (jämförelseunderlag). Härvid ska bortses från faktorer som byggnadsår, produktions-, drifts- och förvaltningskostnader och andra särskilda betingelser för hyressättningen.

2. Ta ställning till om jämförelseunderlaget ger indikation om hyresnivåerna på marknaden för jämförbara lägenheter från bruksvärdeshänseende (*identifiera representativt underlag*).
3. Bedöma i vilken mån den hyra som hyresvärden yrkade avvek från denna nivå. När den begärda hyran väsentligen översteg denna nivå skulle den begärda hyran betraktas som oskälig. Väsentlighetskriteriet kom i rättspraxis att tolkas som en avvikelse om tio procent. Om avvikelsen föll inom tillåten avvikelsegrad, skulle den hyra som hyresvärden begärde fastställas som en skälig hyra av hyresnämnden. I andra fall skulle hyresnämnden sätta en ny hyra. Hyresnämnden var inte bunden av den tidigare uppgörelsen, vilket innebar att avtalsvillkoret kunde underställas fullständig omprövning.

På bristorter utvidgades skyddet till att omfatta även inflyttningshyran. Eftersom bruksvärdesreglernas skälighetsbedömning var kopplad till hyresnivåer på marknaden och dessa nivåer påverkas i stegrande riktning vid hög efterfrågan på bristorter, ansåg lagstiftaren att det fanns ett behov av hyrestak även för inflyttningshyran på bristorter. Både hyresgästen och hyresvärden kunde enligt lag aktualisera skälighetsprövning även av inflyttningshyran under hyresförhållandets första nio månader (3 kap. 55 § första stycket NyttjL). En oskälig inflyttningshyra kunde ersättas av hyresnämnden. Den nya hyran ägde inte retroaktiv tillämpning utan gällde framgent (3 kap. 55 § andra stycket NyttjL).

Därutöver intog fastställelsemetoden en särskild utgångspunkt när bristortsreglerna var tillämpliga; jämförelseunderlaget som skulle användas vid skälighetsbedömningen var inskränkt genom lag. Oberoende av likvärdighet i bruksvärdeshänseende skulle lägenheter vars hyror inte var rimliga med hänsyn till det allmänna hyresläget på orten för närmast jämförliga lägenheter i nyproduktionen uteslutas ur jämförelseunderlaget (3 kap. 48 § andra stycket NyttjL). Hyresnivåerna i nyproduktionen fick härigenom agera riktpunkt för hyrestaket. Eftersom den huvudsakliga nyproduktionen skedde i allmännyttans regi och dennas hyresnivåer speglade de statliga finansieringsvillkoren, kom de allmännyttiga bostadsföretagens hyresnivåer i praktiken att få en normerande roll.

3.3.5 Bruksvärdesreglernas förändrade innehåll

År 2011 infördes nuvarande regler för bestämmande av bruksvärdet (SFS 2010:811, prop. 2009/10:185, SOU 2008:38). Innan dess hade flera lagstiftningsinitiativ under 1970- och 1980-talen kommit att ändra den ursprungliga konstruktionen i väsentliga delar.

Genom lagändringar år 1973 infördes ett krav på att hyran ska vara bestämd till beloppet, vilket begränsade möjligheterna att använda indexklausuler som hyresjusteringsgrund (SFS 1973:187, prop. 1973:23, Ds Ju 1972:5). Hyran skulle även fortsättningsvis sägas upp för villkorsändring. Spärregelns utformning enligt bristortsreglerna utvidgades till att gälla generellt. Det infördes samtidigt en möjlighet även för hyresgästen att säga upp hyresavtalet för villkorsändring. Genom 1973 års lagändringar kunde således inflyttningshyran underställas rättslig skälighetsprövning redan efter hyresavtalets första löptid.

Genom 1974 års lagändringar ändrades skälighetsprövningens utgångspunkter i två viktiga hänseenden (SFS 1974:820, prop. 1974:150). (i) Väsentlighetsrekvisitet ersattes av ett påtaglighetsrekvisit, vilket innebar en minskning av avvikelsemarginalen. Huruvida avvikelsen ska anses vara påtaglig ska göras i det enskilda fallet, vilket betyder att en påtaglig skillnad i det enskilda fallet inte nödvändigtvis behöver bedömas på samma sätt i ett annat fall. Av förarbetena och rättspraxis följer att avvikelsen ska understiga tio procent. Rent slentrianmässigt brukar anges att en avvikelse på mellan fyra och sex procent normalt sett är påtaglig. (ii) De allmännyttiga bostadsföretagens roll i bruksvärdesystemet förändrades på så vis att hyrorna i dessas bestånd gjordes normerade för skälighetsbedömningen enligt lag. Bruksvärdesregeln i dåvarande 12 kap. 48 § JB ändrades på så sätt att den föreskrev att hyresnämnden vid en jämförelseprövning främst skulle beakta hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Hyresnivån hos de allmännyttiga bostadsföretagen skulle godtas som norm vid fastställandet av hyran för prövningslägenheten, om antalet allmännyttiga lägenheter i jämförelsematerialet var tillräckligt stort för att tjäna som tillförlitligt underlag. Hyror som sattes efter självkostnadsprincipen fick således en normerande funktion på både den enskilda och den allmännyttiga sektorn.

1984 års hyreslagsrevision introducerade flera systemförändringar (SFS 1984:696, prop. 1983/84:137, SOU 1981:77). (i) Förutsätt-

ningarna för hyresnämnden att ersätta prövningshyran ändrades. Den tidigare ordningen, dvs. att hyresvärdens yrkade hyra först skulle konstateras vara oskälig innan en ersättande hyra skulle fastställas ansågs gynna hyresvärderna på bekostnad av hyresgästen. Det skulle hädanefter vara tillräckligt att parterna tvistade om hyran för att en fullständig omprövning av hyran skulle göras av hyresnämnden. (ii) De s.k. bristortsreglerna blev generellt tillämpliga. 1974 års lagändringar ansågs ha medfört att skillnaden mellan bristorter och andra orter saknade praktisk relevans. En ny huvudregel infördes som innebar att hyresavtal hädanefter skulle löpa tills vidare. Dessutom skulle det inte längre vara nödvändigt att säga upp hyresavtalet för villkorsändring för att hyran skulle underkastas rättslig skälighetsprövning vid hyresnämnden. Det skulle hädanefter vara tillräckligt att hyresavtalsparterna inte var överens. Detta innebar att såväl inflyttningshyran som varje efterföljande ändring av hyran kunde bli föremål för rättslig skälighetsprövning.

3.4 Bruksvärdessystemets huvuddrag i gällande rätt

Reglerna i 12 kap. JB utgår, som nämnt ovan, från principen om avtalsfrihet i fråga om hyrans storlek. Inskränkningar i hyresbildningens frihet förekommer dock. Reglerna om hyrans form och materiella innehåll (12 kap. 19 § JB), liksom tvistelösningsreglerna (12 kap. 54–55 §§ JB) utgör inskränkningar som påverkar förutsättningarna för hyresavtalsparterna att disponera över hyressättningen genom det personliga hyresavtalet.

Formkravet i 12 kap. 19 § första stycket JB innebär att hyran ska vara till beloppet bestämd. Kravet på nominell bestämning av hyran innebär att det inte är möjligt att knyta hyrans justering under hyresförhållandet till utvecklingen av något särskilt angivet index. Undantag från detta formkrav föreskrivs i lag och tar sikte på andrahandsupplåtelser som omfattas av 12 kap. JB. I dessa fall är det möjligt att knyta hyran till den hyra, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar (12 kap. 19 § andra stycket JB). I 4 § andra stycket lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) finns en särskild regel för hyrans bestämmande i dessa fall.

Med hyrans materiella innehåll åsyftas huvudregeln om totalhyra för bostadslägenheter (12 kap. 19 § första stycket JB). Hyressättningsregleringen utgår från totalhyressystemet. Det betyder att den nominellt angivna hyran ska täcka ersättning för samtliga tjänster som hyresvärden tillhandahåller, inklusive kostnader för uppvärmning, varmvatten, vatten och avlopp samt elektricitet. Omkostnader som avser löpande och periodiska underhåll, driftskostnader o.d. utgör hyra och ska täckas av den nominellt angivna hyran. I fråga om ersättning för uppvärmning, varmvatten, vatten och avlopp samt elektricitet medger reglerna i 12 kap. JB undantag från totalhyressystemet i vissa fall. Ersättning för dessa kostnadsposter ska i stället utgå som tillägg till hyran (12 kap. 19 § första stycket 1–3 JB). Ytterligare undantag från totalhyressystemet följer av reglerna om tillval och frånval (12 kap. 55 d § JB).

En central inskränkning i hyresbildningens frihet följer av det kollektiva hyresförhandlingssystemet på bostadshyresmarknaden. Reglerna som styr det kollektiva systemet återfinns i HFL och dess bestämmelser om införande av avtal om förhandlingsordning liksom dess rättsverkan. Ett avtal om förhandlingsordning berättigar en hyresgästorganisation att förhandla om hyresvillkoren för de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen (1 och 3 §§ HFL). Härigenom åläggs en hyresvärd en förhandlingsskyldighet vars omfattning dels följer av lag (lagstadgad förhandlingsskyldighet, 5 § HFL), dels av förhandlingsordningen (förhandlingsskyldighet till följd av avtalsvillkor). Uppgörelser om hyressättning genom kollektiva förhandlingar innebär att de förhandlande parterna ingår en förhandlingsöverenskommelse om hyra för de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen. Hyresgästen blir bunden vid dessa avtal p.g.a. förhandlingsklausul i det personliga hyresavtalet (2 § första stycket HFL). Formkravet i 12 kap. 19 § JB är tillämpligt även när hyran förhandlas kollektivt. Detta innebär att hyran ska fastställas till ett bestämt belopp i förhandlingsöverenskommelsen.

Förhandlingsskyldigheten är visserligen omfattande men innebär inte att hyresvärden är ålagd en skyldighet att komma överens om hyran vid de kollektiva förhandlingarna. Om förhandlingarna strandar kan hyresvärden komma överens med de berörda hyresgästerna direkt i stället. Misslyckas även de personliga förhandlingarna mellan hyresvärden och hyresgästerna, kan hyresvärden hänskjuta tvisten till

hyresnämnd. Förfarandereglererna i 12 kap. 54 § JB ska beaktas i detta fall. Hyresnämndens prövning utgår från bruksvärdes-reglererna.

I det hyresrättsliga regelverket kan hyran således regleras direkt i det personliga hyresavtalet genom personliga förhandlingar eller genom kollektiva förhandlingar. Oberoende av vilket förfarande som följts för att sätta hyran i det enskilda fallet, kan den hyra som är tillämplig gentemot hyresgästen underställas rättslig skälighetsprövning (12 kap. 54 § JB respektive 22 § HFL). För att hyresnämnden ska pröva hyran fordras att parterna tvistar om hyran (jfr 12 kap. 55 § första stycket JB). Oenighet mellan hyresavtalsparterna utgör således en grundläggande förutsättning. Frågan om när hyran kan underställas rättslig prövning kan dock variera beroende på om det rör sig om ett tidsbestämt avtal eller ett tillsvidareavtal (12 kap. 55 e § JB). Även om frågan om hyresavtalets varaktighet faller inom avtalsfriheten som utgångspunkt (jfr 12 kap. 3 § JB) är tillsvidareupplåtelse den etablerade praxisen på hyresmarknaden. När hyran ska förhandlas kollektivt har hyresvärden således varken kommit överens med motparten i förhandlingsordningen (hyresgästorganisationen) eller i det personliga hyresavtalet (hyresgästen) (24 § HFL och 12 kap. 54 § JB).

Prövningen av den tvistiga hyran utgår från principen om att hyran ska vara skälig (12 kap. 55 § första stycket JB). Denna generella utgångspunkt för prövningen innebär även att de hyresprövande instanserna – hyresnämnderna huvudsakligen men även Svea hovrätt vid fullföljd – ska fastställa en skälig hyra åt parterna. I nyss nämnda stycke återfinns en hjälpregel vid fastställandet av en skälig hyra. Enligt denna ska hyran inte anses skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Hyressättningstvister är dispositiva, vilket innebär att hyresnämndens skälighetsbedömning utgår från den utredning som parterna tillför ärendet. Formellt sett kan hyresnämnden tillföra ärendet jämförelsematerial under förutsättning att parterna fått möjlighet att kommentera materialet, men detta är sällsynt. Processmaterialet och yrkandena har därför stor praktisk betydelse för att rama in hyresnämndens prövning. Regelverket utgår således från att en skälig hyra kan fastställas genom att yrkade hyror från hyresvärd respektive hyresgäst kan ställas i relation till hyresnivån för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Bruksvärdesreglerna, dvs. 12 kap. 55 § första och andra styckena JB, innebär en prövning i tre steg där (1) ett jämförelseunderlag först ska identifieras, (2) en bedömning av om jämförelseunderlaget är representativt ska göras, (3) innan hyresnämnden ska fastställa en skäligen hyra.

Steg 1: Jämförelseunderlaget ska bestå av lägenheter som från bruksvärdeshänseende är likvärdiga prövningslägenheten. Faktorer såsom byggnadsår, produktions-, drifts- och förvaltningskostnader och andra särskilda betingelser för hyressättningen ska bortses från vid den rättsliga bedömningen. Lägenheter med presumtionshyra får inte ingå i jämförelseunderlaget (12 kap. 55 § tredje stycket JB).

En sammanvägd bedömning av om likvärdighet från bruksvärdeshänseende kan anses föreligga görs av hyresnämnden. Uppskattningen av bruksvärdet ska utgå från en objektiv utgångspunkt, dvs. vad hyresgäster i allmänhet uppskattar och inte de berörda hyresgästerna.

Likvärdighetsbedömningen brukar utgå från de s.k. bruksvärdesfaktorerna, vilka brukar delas in i tre kategorier: (a) lägenhetens beskaffenhet, (b) förmåner och (c) övriga faktorer. Till den första kategorin av bruksvärdesfaktorer, (a) lägenhetens beskaffenhet, hör egenskaper såsom antal rum, storlek, planlösning, modernitetsgrad, reparations- och underhållsstandard. Till den andra kategorin av bruksvärdesfaktorer, (b) förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten, hör bl.a. fastighetsgemensamma nyttigheter, t.ex. hiss, sopnedkast, tvättstuga och garage. (c) Även övriga faktorer som påverkar bruksvärdet ska tas i beaktande vid den sammanvägda bedömningen. Dessa kan vara närhet till allmänna kommunikationer och serviceinrättningar, husets allmänna läge och boendemiljön i stort (den tredje kategorin av bruksvärdesfaktorer).

Den s.k. lägesfaktorn är kategoriöverskridande. När det som avses är lägenhetens placering i huset kan lägesfaktorn falla under kategorin lägenhetens beskaffenhet. När det som avses är miljömässig belägenhet och boendemiljön i stort, kan lägesfaktorn falla under bruksvärdeskategorin förmåner knutna till lägenheten och fastigheten. Med miljömässig belägenhet och boendemiljön i stort avses förhållanden som bostadskvarterets karaktär och hur det kan anses påverka bruksvärdet. En annan aspekt av lägesfaktorn är hyresfastighetens allmänna läge i förhållande till samhällets centrala delar och samhällstjänster av olika slag. Närheten till kommunikationer, samhälls-

vice, kulturella utbud, o.d. anses påverka prövningslägenhetens bruksvärde. Därutöver utgör attraktivitet en aspekt av lägesfaktorn (RH 2018:29, Svea hovrätts beslut den 15 juni 2015 i mål nr ÖH 2376-14 och den 17 oktober 2016 i mål nr ÖH 8108-16). Enligt gällande rätt påverkar lägesfaktorn i dess olika betydelser jämförbarhetsbedömningen (RH 2013:3 och RH 2018:29).

Steg 2: Jämförelseunderlaget ska bestå av relevanta och representativa hyror. Av 12 kap. 55 § andra stycket JB följer att jämförelse ska göras med lägenheter på orten eller på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (relevanskriterium). Vad som avses med ort har preciserats i rättspraxis eftersom varken lagtext eller förarbeten ger någon närmare ledning. Tidigare har begreppet knutits till kommunala gränser. Enligt rättspraxis förstås med ortsbegreppet numera ett område med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på bostadshyresmarknaden (RH 2015:18 och RH 2018:29). Även frågan om vad som avses med annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden är oklart. Det är inte självklart att sådan annan ort är geografiskt närbelägen. Av lagtexten framgår att när skäligheten ska prövas enligt jämförelsemetoden, får underlag från annan ort användas om jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten där prövningslägenheten är belägen.

Från jämförelseunderlaget ska även enstaka topp- och bottenhyror uteslutas, liksom hyror som inte kan anses vara korrekta eller klart avviker från vad som kan anses utgöra en skälig hyra (representativitet).

Steg 3: Jämförelseunderlag där hyran är satt genom kollektiva förhandlingar ska ges företräde framför hyror som satts genom direkta förhandlingar mellan hyresvärderna och hyresgästen. Detta följer av *främstrekvisitet* i 12 kap. 55 § andra stycket JB.

Om hyressättning genom denna jämförelsemetod inte går att tillämpa i det enskilda fallet, t.ex. för att jämförelseunderlag inte finns tillgängligt, för att jämförelseunderlaget inte består av lägenheter som bedöms vara likvärdiga prövningslägenheten från bruksvärdeshänseende eller för att jämförelseunderlaget inte kan anses ge uttryck för en representativ hyresnivå, fastställs hyran i stället genom en allmän skälighetsbedömning.

Med allmän skälighetsbedömning förstås en bedömning som är mer skönsmässig än den bedömning som görs när jämförelsemetoden

tillämpas. Om inget jämförelseunderlag tillförts målet av parterna brukar hyresnämnderna tillämpa en ren skälighetsbedömning för att fastställa en skälig hyra. En allmän skälighetsbedömning ska omfatta en helhetsbedömning av olika faktorer som påverkar hyran, vilket bl.a. innebär att förutsättningarna för att tillmäta enskilda faktorer avgörande betydelse är begränsade (se bl.a. RH 2014:43). Åberopat jämförelsematerial kan ge vägledning som s.k. bakgrundsmaterial vid en allmän skälighetsbedömning tillsammans med hyresnämndens allmänna kändedom om hyresläget på orten. Även när den skönsmässiga bedömningen kan likna en direkt jämförelse, återfinns skillnader. Exempelvis är påtaglighetsrekvisitet inte relevant vid en allmän skälighetsbedömning. Däremot är främstrekvisitet tillämpligt, vilket innebär att jämförelseunderlag där hyran är kollektivt förhandlad ges företräde framför jämförelseunderlag där hyran är satt genom överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen.

3.5 Särskilt om organisationernas deltagande i bruksvärdessystemet

Hyresförhandlingar sker mellan förhandlingsordningens parter. För att ett avtal om förhandlingsordning ska uppfylla lagens krav på att vara ett avtalsinstrument som skapar de rättigheter och skyldigheter som regleras i hyresförhandlingslagen, måste en hyresgästorganisation alltid stå som part (jfr 1 § HFL). Enligt uppgifter från Hyresgästföreningen står organisationen som part i avtal om förhandlingsordning i nio fall av tio. Där det finns en förhandlingsordning är Hyresgästföreningen part i princip i samtliga fall.

Vid sidan av hyresvärden kan även hyresvärdens medlemsorganisation stå som part. Sådana trepartsavtal förekommer på den enskilda sektorn när hyresvärden ingått ett avtal om förhandlingsordning med en hyresgästorganisation (1 § HFL). Regionala fastighetsägarorganisationer och Hyresgästföreningen förhandlar därför hyrorna för de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen i egenskap av part i förhandlingsordningen.

Hyresvärdensorganisationer som inte ingår i avtal om förhandlingsordning kan delta i dessa förhandlingar som ombud för hyresvärden eller som förhandlingsbiträde. Sveriges Allmännyttan ingår inte avtal om förhandlingsordning och deltar därför vid dessa förhandlingar

endast som ombud eller biträde. Fastighetsägarna Sveriges verksamhet omfattar inte förhandlingstjänster. Organisationernas deltagande vid hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen är således av olika slag.

Hyresförhandlingslagen är tillämplig på de hyresförhandlingar som bedrivs på grundval av en hyresförhandlingsordning. Det kollektiva förhandlingssystemet är dock mer omfattande än så. Organisationerna, såväl på förbunds nivå som regional nivå, kan ingå avtal om hyressättning. I uppgörelser mellan organisationerna på regional nivå kan ibland större hyresvärdar ingå som part. Dessa avtal är bindande för parterna på allmänna avtalsrättsliga grunder.

Varken hyresvärd eller hyresgäst blir automatiskt bunden vid medlemsorganisationernas uppgörelser sinsemellan. För att sådana avtal ska få genomslag i hyressättningen behöver de parter som förhandlar hyrorna på grundval av förhandlingsordning (hyresvärden, eventuellt med sin medlemsorganisation, och hyresgästorganisation) betrakta rekommendationerna som bindande och implementera organisationernas uppgörelser i förhandlingsöverenskommelser som kan bli bindande för hyresgästerna (jfr 3 § HFL). Hyresgästen blir i sin tur bunden, om denne har en förhandlingsklausul i sitt hyreskontrakt (2 § HFL).

Sedan 1980-talet har, enligt Hyresgästföreningen, antalet lägenheter som omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet uppgått till omkring 90 procent.

3.6 Om inflyttningshyra, förstagångshyra och kontraktshyra

I bruksvärdessystemet återfinns olika utgångspunkter för hyressättningen av inflyttningshyran, vilket hänför sig till samspelet mellan reglerna i 12 kap. JB och det kollektiva förhandlingssystemet. Såväl 12 kap. JB som hyresförhandlingslagen utgår visserligen från att storleksbedömningen av inflyttningshyran faller inom avtalsfriheten, men det kollektiva förhandlingssystemets särlösning motiverar att en skillnad görs mellan regelverkets tillämpning i fråga om hyressättningen av en *ny lägenhet i rättsligt hänseende* och övriga lägenheter.

Lägenheter inom nyproduktionsbeståndet utgör *nya lägenheter* i rättsligt hänseende. Det är dock inte endast inom nyproduktions-

beståndet som nya lägenheter återfinns. I det befintliga bostadsbeståndet kan den lägenhet som utgör resultatet av konvertering av lägenhet som använts för annat ändamål eller sammanslagning eller uppdelning av olika lägenheter utgöra en ny lägenhet. Även en lägenhet som genomgått omfattande renoveringar kan betraktas som en ny lägenhet när ombyggnaden är tillräckligt genomgripande. Bedömningen av huruvida ombyggnaden är omfattande får göras från fall till fall. En lägenhet som genomgått endast enstaka förbättringsåtgärder kan däremot inte bedömas som ny. När ombyggnadens omfattning är motiverad till följd av nödvändiga underhållsåtgärder, kan lägenheten inte anses vara ny trots att åtgärderna i sig hade kunnat motiverat en annorlunda bedömning.

Den hyra som sätts för nya lägenheter benämns förstagångshyra. Övriga inflyttningshyror kan benämnas inflyttningshyra eller kontraktshyra. Av pedagogiska skäl används begreppet kontraktshyra i det här sammanhanget.

3.7 Särskilt om storleksbestämningen av inflyttningshyror i bruksvärdessystemet

Hyran förhandlas mellan hyresvärd och hyresgäst när ett avtal om förhandlingsordning inte är tillämpligt på det enskilda hyresavtalet. Det kan vara fallet när hyresvärden inte ingått ett avtal om förhandlingsordning. Det kan också vara fallet när en viss lägenhet undantagits från förhandlingsordningens tillämpningsområde (jfr 3 § andra stycket HFL). När hyran regleras direkt i det personliga hyresavtalet används vanligen beteckningen *egensatt hyra*. När hyran regleras genom kollektiva förhandlingar talas i stället om *förhandlad hyra*. Pedagogiska skäl talar för att använda denna terminologi även här.

För egensatta hyror tillämpas avtalsfriheten inom de ramar som 12 kap. JB föreskriver. För förhandlade hyror följer inskränkningar av avtalsfriheten av både 12 kap. JB och hyresförhandlingslagen.

3.8 Egensatta inflyttningshyror

3.8.1 Hyressättning

Inflyttningshyror, både förstagångshyror och kontraktshyror, omfattas av avtalsfrihet. Även om avtalsfrihet råder i fråga om hyressättningen, fyller samspelet mellan reglerna i 12 kap. 54 §, 55 § första och andra styckena och 55 e § JB en begränsande funktion i hur avtalsfriheten utövas. Villkorsprövningsreglerna i 12 kap. JB gör inte skillnad mellan förstagångshyror inom nyproduktionsbeståndet och det övriga beståndet. Egensatt hyra kan bli föremål för skälighetsprövning vid hyresnämnden. Frågan om när en sådan prövning kan aktualiseras varierar, beroende på om det rör sig om ett tillsvidareavtal eller ett tidsbestämt avtal.

När hyresavtalet löper tills vidare, kan både den inflyttande hyresgästen och hyresvärden söka ändra hyran i princip omedelbart efter avtalsslut. Reglerna i 12 kap. 54 § JB ställer inte krav på att hyresavtalet ska ha varat en viss period innan en begäran om villkorsändring kan framställas till motparten. Däremot framgår av lag att ansökan om villkorsändring vid hyresnämnden tidigast kan göras en månad efter att meddelandet har lämnats till motparten. Den hyra som hyresnämnden fastställer kan tidigast börja gälla sex månader efter att hyresvillkoret började tillämpas. Egensatt förstagångshyra kan därför teoretiskt sett ändras inom en relativt kort period, om den rättsliga skälighetsprövningen visar att en annan hyresnivå är skälig.

När det rör sig om ett tidsbestämt avtal är förutsättningarna för villkorsändring olika för hyresvärden och hyresgästen (12 kap. 54 §, 55 § och 55 e § andra stycket JB). Hyresvärden kan hänskjuta frågan om villkorsändring till hyresnämnden först vid hyrestidens slut. Under avtalets löptid kan hyran endast höjas från hyresvärdens sida, om hyresgästerna går med på det. Hyresgästen kan å sin sida hänskjuta frågan om villkorsändring när hyresförhållandet varat en sammanhängande tid av ett år. Oberoende av vem som initierat villkorsprövningen, fastställs en skälig hyra enligt bruksvärdesreglerna.

Hyressättning av egensatta hyror faller inom avtalsfriheten men samspelet mellan reglerna i 12 kap. 54 §, 55 § första och andra styckena samt 55 e § JB fyller en handlingsdirigerande funktion. I syfte att minska risken för hyressänkning vid en rättslig prövning uppskattas den skäliga hyresnivån av hyresvärden ofta till vad som gäller för jämförbara objekt på orten.

3.8.2 Storleksändring av egensatt hyra

Den egensatta hyran kan justeras på tre olika sätt i bruksvärdes-systemet.

Alternativ 1: Hyran kan ändras i såväl sänkande som höjande riktning p.g.a. överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Sådana uppgörelser kan ske i den takt och omfattning som parterna kommer överens om. Så snart parterna inte är överens och någon av dem söker hänskjuta frågan till hyresnämnden, gör sig de nyssnämnda reglerna om villkorsändring och de tidsfrister som följer av proceduren gällande.

Alternativ 2: Hyran kan ändras löpande genom avtalsvillkor i hyresavtalet (avtalad hyresändring). Ett sådant villkor måste vara kompatibelt med bestämdhetskriteriet i 12 kap. 19 § JB, vilket utesluter användningen av indexklausuler som hyresändringsvillkor. Inte heller kan parterna göra upp om ett villkor som skulle innebära att hyresvärden äger rätt att ensidigt ändra hyran efter eget gottfinnande. Hyresändringsvillkoret måste dessutom vara formulerat på ett sätt som gör det möjligt för hyresgästen att på förhand uppskatta omfattningen av sina ekonomiska förpliktelser (*förutsebarhetskriteriet*). Ändringsvillkor som inte uppfyller dessa rekvisit saknar verkan mot hyresgästen. Som exempel på villkor som uppfyller förutsebarhetskriteriet kan anges villkor som innebär att hyran under ett visst särskilt angivet år, kommer att ändras med ett visst bestämt belopp. Även ett villkor som innebär att hyran ska höjas med visst angivet procenttal kan uppfylla förutsebarhetskriteriet. I fråga om förstagångshyror är det följaktligen möjligt att avtala om hyresändrings-trappa under ett visst antal år. Höjningen, dvs. trappan, kan vara ett visst belopp eller en viss procent.

En annan variant av avtalat hyresjusteringssystem kombinerar rabatt med höjning. Ett sådant villkor innebär att en viss överenskommen förstagångshyra blir tillämplig fullt ut först efter ett visst antal år, t.ex. efter det tredje året. Under tiden fastställs hyran till en rabatterad nivå som successivt trappas upp. Efter rabatteringsperioden justeras hyran enligt villkor som uppfyller förutsebarhetskriteriet (se nyss nämnda exempel).

Alternativ 3: För egensatta hyror i hus som omfattas av en förhandlingsordning och när hyresgästen hyr lägenheten tills vidare samt undantagit lägenheten från förhandlingsordningen enligt 3 § HFL,

kan hyresvärden höja hyran genom ett särskilt villkorsändringsförfarande som benämns passivitetsregeln (12 kap. 54 a § JB). Det är endast under dessa omständigheter som passivitetsregeln kan tillämpas. En hyresvärd kan lämna ett skriftligt meddelande till den berörde hyresgästen om att hyreshöjning begärs och att avtal om det nya hyresbeloppet kan ingås genom hyresgästens passivitet.

För att bundenhet genom passivitet ska uppstå ska meddelandet innehålla vissa uppgifter: (i) uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs, (ii) om det totala hyresbeloppet, (iii) uppgift om den dag då den nya hyran ska börja gälla, (iv) information om att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om hyresgästen inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att hyresgästen motsätter sig hyresvärdens begäran, (v) uppgift om hyresvärdens adress, (vi) en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt (vii) en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning ska komma till stånd.

Om hyresgästen inte motsätter sig hyresvärdens begäran inom angiven tid, höjs hyran i enlighet med uppgifterna i meddelandet. Den högre hyran får börja gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen.

3.9 Förhandlade inflyttningshyror

3.9.1 Förstagångshyra eller kontraktshyra

Ett avtal om förhandlingsordning kan ingås för planerade, påbörjade eller befintliga hus, vilket innebär att hyror inom nyproduktionssegmentet kan sättas genom kollektiva förhandlingar (jfr 3 § första stycket HFL). Förhandlad förstagångshyra för ett nyuppfört hus kan vara en s.k. bruksvärdeshyra eller en s.k. presumtionshyra.

När en ny lägenhet tillkommer i ett hus som omfattas av en förhandlingsordning rör det sig om en förstagångshyra. Om förhandlingsordningen utvidgat förhandlingsskyldighetens omfattning till att även inkludera tillkommande lägenheter, ska dessa hyror sättas genom kollektiva förhandlingar. I andra fall kan hyresvärden välja om hyran ska förhandlas eller om hyran ska överenskommas med hyresgästerna direkt (egensatt hyra).

När en ny hyresgäst flyttar in i en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning rör det sig om en kontraktshyra. Om hyresvärden vill begära en hyra som är högre än den tidigare hyresgästens hyra och höjningen inte avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat, måste en hyresförhandling äga rum (5 § första stycket 2 HFL).

3.9.2 Hyressättning av bruksvärdeshyra

När förstagångshyran är en bruksvärdeshyra har förhandlingsparterna avtalsfrihet i fråga om vad förhandlingarna utgår från. Dessa förhandlingar kan ibland kallas för bruksvärdering, dvs. en överenskommelse om vilket värde som lägenheterna ska uppskattas ha samt vilket pris det överenskomna värdet ska betinga.

Bruksvärdesförhandlingar kan inha olika utgångspunkter. Befintliga uppgörelser för likvärdiga lägenheter från bruksvärdeshänseende på orten är en utgångspunkt. En annan är att använda olika arbetsverktyg för att komma fram till en bruksvärdering. Normhyresinstrumentet är ett sådant administrativt instrument. Det har utvecklats genom Hyresmarknadskommitténs¹ försorg sedan 1970-talet. Hyresmarknadskommittén utvecklade verktyget för att åstadkomma en produktionsneutral hyressättning genom att låta hyressättningen utgå från ett relativt värde. Oavsett lägenhetsstorlek är kök, toalett och badrum de dyraste rummen att både producera och underhålla. Produktionskostnaden per kvadratmeter blir därför högre för små lägenheter i jämförelse med större. I dag finns det flera varianter av normhyresinstrumentet på marknaden. En normhyrestabell som är av intresse för utredningen med anledning av investeringsstödet för hyresbostäder är 1991 års tabell. Vid en bruksvärdesförhandling utgör normhyresbeloppet normalt en förhandlingsfråga. Hyressättning med hjälp av normhyrestabellen exemplifieras i nästföljande avsnitt. På bostadshyresmarknaden förekommer även ramöverenskommelser om systematisk hyressättning – dvs. ett system där olika faktorer har åsatts ett visst antal poäng – eller andra slags prissättningsavtal, vilka kan utgöra utgångspunkterna för hyressättningsförhandlingarna.

¹ Hyresmarknadskommittén är ett samarbets- och tvistlösningsorgan för Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttas.

Förhandlingsöverenskommelse om förstagångshyra blir bindande gentemot inflyttande hyresgäster under förutsättning att bostadslägenheten omfattas av förhandlingsordningen och att hyresavtalet föreskriver en förhandlingsklausul. Detta hindrar inte hyresgästen från att söka ändra hyran för egen del genom att följa villkorsändringsreglerna (12 kap. 54 §, 55 § första och andra styckena samt 55 e § JB alternativt 22 § HFL, 12 kap. 55 § första och andra styckena samt 55 e § JB).

3.9.3 Hyressättning vid presumtionshyra

Om presumtionshyra

Sedan år 2006 förekommer en särskild form av förstagångshyra på den svenska bostadshyresmarknaden – presumtionshyran. Denna hyressättningsmodell tillkom för att öka produktionen av bostäder och för att öka förutsägbarheten vid hyressättning samtidigt som hyresgästernas intresse av skälig hyra och stabilt besittningsskydd inte skulle åsidosättas. En förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra innebär att de förhandlade hyrorna presumeras vara skäliga vid en eventuell rättslig prövning under en bestämd period. Inledningsvis var presumtionsperioden tio år. Efter lagändringar år 2013 har presumtionsperioden förlängts till 15 år.

Ett antal kriterier ska vara uppfyllda för att en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska presumeras vara skälig. Överenskommelsen ska ha ingåtts med en hyresgästorganisation som var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks (12 kap. 55 c § första stycket 1 JB) (kvalifikationskrav). Det ska framgå av överenskommelsen att hyran ska fastställas enligt 12 kap. 55 c § JB (avsiktskrav). En förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra kan ingås för förstagångshyror vid uppförandet av hyreshus eller när en ny lägenhet skapas av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet. Vid nybyggnation måste överenskommelsen omfatta samtliga bostadslägenheter i huset. Vid tillbyggnad eller ombyggnad tar kriteriet i stället sikte på samtliga lägenheter som bildats genom åtgärden (12 kap. 55 c § första stycket 3 och andra stycket JB) (omfattningskrav). Överenskommelsen ska ha träffats innan hyresavtal har slutits för någon av de nyproducerade lägenheterna (12 kap. 55 c § första stycket 3 JB) (tidpunktskrav). För att

en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra ska presumeras vara skälig får det dessutom inte ha förflutit mer än 15 år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Utgångspunkten är att den hyra som de kollektivt förhandlande parterna avtalar om kommer att anses som skälig. Mot den bakgrunden får det enligt förarbetena anses naturligt att hyresgästorganisationen utgår från det underlag som hyresvärden presenterar, t.ex. ritningar, kostnadsberäkning och kalkyler och utifrån detta bedömer vilken hyra som är skälig. Det anges vidare att en hyra ska anses som skälig, om den ger kostnadstäckning och rimlig avkastning på hyresvärdens insats (prop. 2005/06:80 s. 53 f.).

Normalt inleds förhandlingarna om presumtionshyra efter att en hyresvärd som avser att bygga en ny hyresfastighet presenterar en investeringskalkyl för hyresgästorganisationen. Förhandlingarna om presumtionshyra utgår från det underlag som hyresvärden presenterar i form av ritningar, kostnadsberäkningar och kalkyler m.m. Frågan om vad som ska förstås med avkastning är inte närmare specificerat i förarbetena till presumtionshyressystemet. Vid förhandlingar om presumtionshyra utgår partsorganisationerna huvudsakligen från hyresvärdens krav på *direktavkastning*, dvs. driftnettot (hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader) i förhållande till produktionskostnaderna. Exempel på kalkyleringsunderlag vid förhandlingarna:

Tabell 3.1 Kalkyleringsunderlag

Kostnadspost	Anspråk
Total produktionskostnad	x kr/kvm
Direktavkastningskrav år 1	x %
Driftskostnad	x kr/kvm
Reparationer	x kr/kvm
Fastighetsskatt	x kr/kvm
Eventuell tomträttsavgäld	x kr/kvm

Hyresgästorganisationen bedömer i nästa steg om den av hyresvärden presenterade investeringskalkylen framstår som rimlig. Samtliga kostnadsposter är föremål för granskning och förhandling, inbegripet förräntningssatsen. Eftersom förhandlingarna intar en kostnadsinriktad utgångspunkt beaktas inte faktorer som enskilda hyres-

gästers önskemål, betalningsförmåga eller den högsta hyra som hyresgäster kan antas vara villiga att betala. Den kostnadsinriktade förhandlingen innebär även att bruksvärdeshyrornas nivåer inte är av betydelse för de nivåer som förhandlas fram.

Inflyttande hyresgäster blir bundna av en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra till den del som avser dem under förutsättning att hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul. En förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra hindrar inte hyresgästen från att söka ändra hyran för egen del genom att följa villkorsändringsreglerna (5 § fjärde stycket HFL). Om en skälighetsprövning aktualiserats av hyresgästen, följer av lag att hyran ska presumeras vara skälig om synnerliga skäl inte föreligger som talar för det motsatta (12 kap. 55 c § tredje stycket JB).

Presumtionshyra med investeringsstöd

Med det investeringsstöd som infördes till hyresbostäder år 2016 har tillskapats en särskild kategori av presumtionshyror. För att ta del av investeringsstödet för att anordna hyresbostäder uppställs krav på högsta normhyra vid hyressättningen för att sänka den relativa hyran (8 § förordningen [2016:881] om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande [investeringsstödsförordningen], Ds 2015:35, Fi2019/02681/BB). Den normhyrestabell som i första hand tillämpas i detta sammanhang är 1991 års tabell.

Förhandlingar om presumtionshyra med investeringsstöd skiljer sig från det närmast anförda genom att normhyrestakbelopp i 8 § investeringsstödsförordningen ramar in den högsta normhyresnivån som parterna kan komma överens om enligt finansieringsvillkoren. Vid dessa förhandlingar kan den normhyresnivå som ska vara tillämplig utgöra en förhandlingsfråga i det första ledet. Om dessa förhandlingar leder till att normhyresnivån ska vara 1 450 kronor, kan årshyran räknas fram med hjälp av 1991 års normhyrestabell.

Tabell 3.2 1991 års normhyrestabell

Lägenhetstyp	Lägenhetspoäng
1 rum och kokskåp	24 + ytan
1 rum och kokvrå	27 + ytan
1 rum och kök	34 + ytan
1,5 rum och kök	37 + ytan
2 rum och kokvrå	34 + ytan
2 rum och kök	40 + ytan
2,5 rum och kök	42 + ytan
3 rum och kök	44 + ytan
3,5 rum och kök	46,5 + ytan
4 rum och kök	49 + ytan (extra toalett 4 r o k och större)
4,5 rum och kök	50,5 + ytan
5 rum och kök	52 + ytan
6 rum och kök	55 + ytan
7 rum och kök	57 + ytan
8 rum och kök	59 + ytan

Källa: Boverket.

Beräkningen av normhyran utgår från en fiktiv lägenhet om 3 rum och kök på 77 kvm (normlägenheten). Normhyran uttrycks i kronor per kvm och år. Enligt normhyrestabellen ges varje lägenhet ett poängvärde. Lägenhetspoängen består av en poängsumma för lägenhetens typ plus en poäng för varje kvm lägenhetsyta (boarea, BOA). Normlägenhetens lägenhetspoäng är enligt tabellen 121. Årshyran beräknas genom att lägenhetspoängen divideras med en konstant. Denna konstant kallas ibland *bvk* (bruksvärdekomponent) och motsvarar enkelt uttryckt vad en poäng är värd i kronor. För normlägenheten ger det sagda följande formel: $(\text{årshyra} \times 121) / (\text{tabellvärde} \times 77)$.

Det sagda innebär att 1 450 kr/kvm multipliceras med kvadratmeterytan, dvs. 77. Det ger en årshyra på 111 650 kronor. Lägenhetspoängen enligt tabellen är 121. Konstanten (*bvk*) kan då räknas fram enligt följande: $111\,650/121 = 922,727$ kronor per poäng. Detta *bvk*-värde kan i sin tur användas för att beräkna årshyran för en lägenhet om 2 rum och kök på 55 kvm enligt följande: Lägenhetspoängen $95 \times 922,727 \text{ kr} = 87\,659$ kronor.

3.9.4 Justering av kollektivt förhandlade hyror

Enligt lag är en hyresvärd skyldig att på eget initiativ förhandla med den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordningen (i) om att höja hyran (5 § första stycket 1 HFL), och (ii) avseende ändring av beräkningsgrunder för sådan ersättning som enligt reglerna i 12 kap. 19 § JB får vara avskild från hyran (5 § första stycket 3 HFL). Denna förhandlingsskyldighet brukar benämnas som den primära förhandlingsskyldigheten eller den förstärkta förhandlingsskyldigheten. Från denna ensidiga förhandlingsskyldighet avseende hyran kan särskiljas den allmänna förhandlingsskyldigheten om hyran (5 § andra stycket 1 HFL). Den generella förhandlingsskyldigheten ålägger respektive part i en förhandlingsordning att förhandla med motparten när en begäran om förhandling framställs. En sådan begäran kan avse hyran i allmänhet, om förhandlingsordningens bestämmelser följer lagens normalinnehåll som det föreskrivs i 5 § andra stycket HFL. Den generella förhandlingsskyldigheten innefattar förhandlingar om annat än höjning av hyran, t.ex. sänkning av hyran. Bestämmelserna om förhandlingsskyldighetens omfattning i 5 § är dispositiva. Det är möjligt för parterna att komma överens om att utvidga den primära förhandlingsskyldigheten respektive inskränka den generella förhandlingsskyldigheten.

I bruksvärdessystemet återfinns två skilda grunder för hyreshöjning, nämligen förändrat bruksvärde och allmän hyresnivåjustering. Det förstnämnda fordrar att lägenhetens konsumtionsnytta har förändrats från standardhänseende (jfr 12 kap. 18 d § JB). Det rör sig med andra ord om en lägenhetsspecifik förhandlingsfråga. En sådan förhandling tar ställning till huruvida någon hyreshöjningsberättigande standardhöjning skett, med hur mycket bruksvärdet har höjts av åtgärden och hur mycket värdeskillnaden uppgår till i kronor. Allmän hyresnivåjustering är generell och brukar utgöra resultatet av de s.k. årliga förhandlingarna.

En tredje grund för hyresjustering när hyran är kollektivt förhandlad är systembetingad. Vid uppgörelser mellan bostadshyresmarknadens organisationer och eventuellt vissa privata hyresvärdar om att inta en annan utgångspunkt vid bruksvärdesförhandlingarna, t.ex. för att avtal om ortsvis systematisk hyressättning ingåtts, kan uppgörelsen ligga till grund för hyresrevidering. Förhandlad inflytt-

ningshyra, såväl förstagångshyra som kontraktshyra, revideras följaktligen löpande och hyreshöjningarna kan variera.

3.10 Hyresgästens besittningsskydd

Med besittningsskydd avses i fråga om bostadshyra en hyresgästs rätt att bo kvar i hyreslägenheten mot hyresvärdens vilja efter en uppsägning från hyresvärden. Besittningsskydd för hyresgäster har funnits som ett permanent inslag i hyreslagstiftningen sedan 1968 års bruksvärdesreform. Reglerna om hyresgästens besittningsskydd och hyressättningsregleringen är sammankopplade. Kvarboenderätten kan bli närmast illusorisk om oskäligen hyreskrav kan åberopas för att få hyresgästen att flytta från hemmet. Likaså kan oinskränkt uppsägningsrätt för hyresvärden vid införande av hyressättningsreglering innebära att syftet med intervention i prisbildningen inte uppnås, t.ex. genom att hyresvärdar väljer att säga upp hyresgäster i syfte att kringgå lagen.

Enligt gällande rätt skyddas hyresgästens kvarboendeintresse i både materiellt och processuellt hänseende genom särskilda bestämmelser som dels tar sikte på att begränsa de grunder som kan åberopas för att åstadkomma uppsägning när hyresgästen motsätter sig uppsägningen (besittningsbrytande grunder, 12 kap. 46 § första stycket 1–10 JB), dels de regler som tillförsäkrar hyresgästen rättslig prövning i dessa situationer (12 kap. 45–52 §§ JB). Därutöver finns särskilda bestämmelser om förverkande (12 kap. 42–44 §§). Besittningsskyddsreglerna är inte tillämpliga vid förverkande (12 kap. 45 § första stycket 4 JB). Besittningsskyddsreglerna bereder inte endast kontraktshavaren (hyresgästen) skydd; även make, sambo eller partner kan få hyresavtalet förlängt för egen del när det av någon orsak inte kan förlängas för hyresgästen (jfr 12 kap. 47 § JB).

På den svenska bostadshyresmarknaden upplåts bostadslägenheter i regel tills vidare, men det faller inom avtalsfriheten att i stället göra upp om tidsbestämda avtal (se 12 kap. 3–5 §§ JB). Besittningsskyddsreglernas tillämpning är inte beroende av om det rör sig om tillsvidareavtal eller tidsbestämda avtal. Hyresavtalets varaktighet kan dock påverka besittningsskyddsreglernas tillämplighet på det enskilda hyresförhållandet vid vidareupplåtelse av hyresrätt (12 kap. 45 § första stycket 1–4 JB). Bostadshyresavtalsparternas möjligheter

att förfoga över besittningsskyddsreglernas tillämpning är inskränkt till de särskilda avståendeavtal som är belagda med form- och godkännandekrav i 12 kap. 45 a § som utgångspunkt. Formkravet innebär att avstående endast kan ske skriftligen i en särskilt upprättad handling. Godkännandekravet innebär att hyresgästens avstående ska ha godkänts av hyresnämnden. Undantagsvis kan hyresgästen avstå från det lagstadgade besittningsskyddet även utan godkännande från hyresnämnden. Detta gäller under förutsättning att överenskommelsen träffas efter att hyresförhållandet inletts och upplåtelsen avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, att överenskommelsen avser en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet har inletts och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning av skäl som är att hänföra till hyresvärdens eget behov av den upplåtna bostaden.

Hyresgästers besittningsskydd kan sammanfattningsvis anses vara tämligen starkt.

4 Internationell utblick

4.1 Grunder för val av jämförelsesystem

Regleringen av bostadsmarknader är i hög grad präglad av nationella förhållanden, såväl historiska som nutida, och traditioner. Utformningen av hyressättningsreglering och de valda lösningarna tenderar därför att vara olika. En internationell utblick kan ändå bidra med värdefull kunskap och erfarenheter som är relevant för den svenska regleringen av denna fråga.

Frågan är då vilka länder som är mest intressanta att jämföra med. De principer som använts för att göra urvalet är följande.

Den civilrättsliga traditionen är en första faktor. Den nordiska civilrätten har traditionellt sett stor rättslikhet. Den återfinns också i hyresrättsliga frågor, exempelvis avseende besittningsskydd för hyresgästen. I fråga om hyressättning har dock de nordiska länderna valt andra lösningar än Sverige. Det är då naturligt att undersöka dessa lösningar närmare.

Den svenska bostadspolitiken innefattar sedan 1990-talets skattereform inte några generella subventionsprogram. I stället finns en tillit till marknadens förmåga att tillgodose bostadsbehovet i kombination med riktade subventionsprogram. Ett annat utmärkande drag för den svenska hyresmarknaden är att reglerna om hyra är generellt tillämpliga utan hänsyn till t.ex. hyresgästens inkomst. Mot den bakgrunden är det endast intressant att jämföra med utländska modeller på den del av bostadshyresmarknaden som är generellt tillgänglig och där verksamheten inte på något sätt är beroende av statliga subventioner. Detta gäller även i fråga om våra nordiska grannländer. När den nationella bostadsmarknaden föreskriver särskilda regler för marknadssegment där bostäder fördelas på selektiva grunder, t.ex. efter behovsprövning som grundar sig i hyresgästens inkomst, utelämnas dessa regler från jämförelsen.

Den rättsliga konstruktionen för hyressättning samspekar i regel med inskränkt uppsägningsrätt för hyresvärderna. Så är också fallet i Sverige. En ytterligare förutsättning för att en jämförelse ska vara meningsfull är därför att hyresgästen åtnjuter skydd vid uppsägning från hyresvärdens sida. Besittningsskydd kan tryggas på olika sätt, t.ex. genom kvarboenderätt eller rätt till ekonomiskt skadestånd, och de nationella lösningarna ser olika ut. I redogörelsen anges särskilt i vilka former som besittningsskyddet skyddas.

Slutligen har den praktiska nyttan betydelse för urvalet av länder. Även om en omfattande komparativ studie kan vara teoretiskt intressant, finns det skäl att begränsa den internationella utblicken till ett bestämt antal länder. I fråga om de nordiska länderna har urvalet begränsats till Finland, Norge och Danmark. I fråga om den europeiska kontinenten redogörs för regelverket i Tyskland, Nederländerna, Belgien och Frankrike.

4.2 Finland

4.2.1 Introduktion

Cirka en tredjedel av bostäderna i Finland upplåts med hyresrätt. Bostadshyresmarknaden i Finland består dels av den allmänna bostadshyresmarknaden, dels av en social sektor. Hyresbostäderna i den senare fördelas efter särskild prövning. Den sociala sektorn är mindre är den allmänt tillgängliga.

Den sociala sektorn består dels av de s.k. aravahyresbostäderna, dels av de s.k. räntestödshyresbostäderna. Regler för bostadshyra liksom förutsättningarna för upplåtelseverksamheten regleras särskilt i lag (Aravabegränsningslagen [17.12.1993/1190] respektive Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus [29.6.2016/574], räntestödslagen). På den sociala sektorn tillämpas en självkostnadsprincip i fråga om hyressättningen (§ 7 aravabegränsningslagen och § 13 räntestödslagen). Eftersom verksamheten på den sociala sektorn bygger på förekomsten av befintliga respektive historiska statliga subsidier, saknas skäl att belysa hyressättningsregleringen på den sociala sektorn närmare.

Vid upplåtelse av bostadshyra på den allmänna bostadshyresmarknaden är lagen om hyra av bostadslägenhet (31.3.1995/481) (Fhyreslagen) tillämplig. Upplåtelse av hyresrätt kan ske tidsbestämt

eller tills vidare. Hyresavtalet gäller tills vidare om annat inte har avtalats (§ 4 Fhyreslagen). Bostadshyresgästens besittningsskydd är utformat som en rätt till skadestånd för den hyresgäst vars hyresavtal upphör (§ 43 Fhyreslagen).

4.2.2 Hyressättning på den allmänna sektorn

Hyressättningen på den allmänna bostadshyresmarknaden utgår från en princip om fri prisbildning i fråga om såväl inflyttningshyran som hyrans justering (§ 27 Fhyreslagen). Det finns dock ett antal inskränkningar som påverkar friheten att avtala om hur hyran bestäms och om övriga villkor i hyresförhållandet.

Både hyresvärden och hyresgästen kan aktualisera en villkorsprövning. En talan om jämkning av hyran ska ske under det pågående hyresförhållandet, dvs. utan att hyresavtalet behöver sägas upp (§ 28 Fhyreslagen). Om det är hyresgästen som påkallar rättslig prövning är hyresvärden förhindrad att säga upp hyresgästen under den tid som saken prövas. Vid prövningen har domstolen även möjlighet att ogiltigförklara en uppsägning och jämka hyresvillkor, om syftet med uppsägningen varit att åstadkomma att hyresgästen godtar en oskäligen hyra på grund av uppsägningen. Detta stärker hyresgästens besittningsskydd genom att uppsägning inte kan användas som hot för att få hyresgästen att godta en oskäligen hyra.

Oskäliga avtalsvillkor kan jämkas enligt reglerna i konsumentskyddslagen (38/78), (§ 6 Fhyreslagen). Domstolen kan på yrkande av hyresgästen pröva hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyran utan godtagbar orsak väsentligt överstiger gängse hyra för lägenheter med samma hyresvärde som används för samma ändamål inom området. Sådan gängse hyra är inte det samma som genomsnittlig hyra. En noggrannare bild av hyresstrukturen på området förväntas utgöra utgångspunkten vid avvikelsebedömningen. Vid prövning av ett jämningsyrkande ska fästas uppmärksamhet vid att parternas prestationer i ett hyresförhållande ständigt motsvarar varandra. Enligt § 33 Fhyreslagen ska den finska statistikcentralen årligen producera behövlig statistik om hyrorna för bostadslägenheter och fastighetskostnaderna.

Hyran kan justeras genom avtalsvillkor i hyresavtalet. När hyresavtalet gäller tills vidare eller ingåtts för minst tre år, får parterna avtala om indexbaserad hyresjustering (§ 27 Fhyreslagen och § 2 p. 8 lagen om begränsning av användningen av indexvillkor [tidsbunden] [21.12.2000/1195]). Parterna förfogar över frågan om vilket index som hyresvillkoret kopplas till. Olika slags index kan följaktligen bli aktuella, t.ex. levnadskostnads-, konsumentpris-, bostadspris-, löne- eller förtjänstnivåindex, liksom en kombination av dessa.

4.3 Norge

4.3.1 Introduktion

Hyressektorn upptar cirka 23 procent av den norska bostadsmarknaden. Cirka 10 procent av hyressektorn utgörs av allmännyttiga bostäder, med vilket förstås offentligt ägda bostäder som fördelas efter särskild prövning. Hyresgästers rättigheter eller skyldigheter i allmänhet, i fråga om hyressättningen i synnerhet, påverkas som utgångspunkt inte av att upplåtelsen skett på den allmännyttiga sektorn. Följaktligen är den allmänna hyreslagen, *lov om husleieavtaler* (lov-1999-03-26-17) (husleieloven), tillämplig på hyresförhållanden inom såväl den allmännyttiga som allmänna sektorn. Husleielovens generella tillämplighet innebär att hyresnivåerna på den allmännyttiga och den allmänna sektorn inte skiljer sig åt. Riktade bostadsbidrag kan dock sänka de faktiska boendekostnaderna för hyresgäster i de allmännyttiga bostäderna.

Upplåtelse av hyresrätt kan ske tills vidare eller under en viss period. Upplåtelse utan tidsbegränsning anses ske tills vidare (§ 9-1 husleieloven). Husleieloven föreskriver besittningsskydd i form av kvarboenderätt till hyresgäster vars hyresavtal löper tills vidare (§ 9-5 husleieloven).

4.3.2 Hyressättningen

Husleieloven utgår från principen om fri prisbildning. Principen gäller dock inte oinskränkt. Den hyra som parterna gör upp om får inte vara orimlig. Huruvida så är fallet bedöms i relation till *markedsleie*. Med marknadshyra förstås en hyra som vanligen kan erhållas vid

ny uthyrning av liknande bostäder på liknande villkor (§ 4-1 husleieloven).

Den hyra som parterna gör upp om ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Parterna kan inte desto mindre komma överens om att kostnader för el och bränsle, vatten och avlopp ska utgå som tillägg till hyran. Tilläggets storlek kan då styras dels av hyresgästens proportionella andel av kostnaden för förbrukad el och bränsle, dels uppmätt konsumtion i fråga om vatten och avlopp (§§ 3-1 och 3-4 husleieloven).

Inflyttningshyran kan justeras årligen på begäran av såväl hyresgästen som hyresvärdens oberoende av om det rör sig om ett tidsbegränsat avtal eller ett avtal som gäller tills vidare. En sådan justering korrigerar hyran i enlighet med förändringen i konsumentprisindex under perioden som förflutit sedan hyran senast fastställdes. En sådan begäran kan framställas tidigast efter att hyresförhållandet varat ett år. Om hyran inte har justerats på minst två och ett halvt år, äger varje part rätt att begära att hyran anpassas till hyresnivån för befintliga hyresvillkor för liknande lägenheter på liknande villkor, *gjengs leie* (§ 4-1 husleieloven).

Rätten till årlig justering av hyran i enlighet med förändringar i konsumentprisindex syftar till att säkerställa båda parternas behov av förutsägbarhet med avseende på hyresutvecklingen. Hyresgästen ska kunna undvika plötsliga och oväntat höga hyreshöjningar för hyresgästerna samtidigt som hyresvärdens berättigade intresse av att veta vilka hyresintäkter som kan förväntas under flera år framöver tillgodoses. Förutsebarhet i fråga om hyresintäkter har vidare ansetts vara viktigt vid investeringar i hyresfastigheter. I och med att den årliga förändringen är lätt att fastställa med hjälp av ett index behöver den inte förhandlas mellan parterna.

Om parterna inte avtalat markedsleie, kan takstnemnd fastställa en sådan på begäran av parterna. Detsamma gäller när oenigheten avser *gjengs leie* (§ 12-1 husleieloven).

4.4 Danmark

4.4.1 Introduktion

Om bostadsmarknaden

Cirka 40 procent av den danska bostadsmarknaden utgörs av hyressektorn. Hyressektorn består av en privat och en allmännyttig del. Den privata delen kännetecknas av att de upplåtande hyresvärdarna är privata aktörer, t.ex. bostadsuthyrningsföretag eller privatpersoner som äger hyreshus.

Den allmännyttiga sektorn är allmänt tillgänglig, vilket innebär att fördelningen av bostäderna inte sker på särskilda grunder av social karaktär. På den allmännyttiga sektorn återfinns de s.k. *almene boliger*, hyresbostäder som upplåts av bostadsföreningar (*boligorganisationer*). Dessa bostadsföreningar är kommunalt verksamma icke vinstdrivande aktörer. Även om föreningarna är självständiga från kommunerna är det kommunala inflytandet över bostadsföreningarnas verksamhet inte uteslutet. Kommunerna utövar tillsyn över organisationerna och äger rätt att ge tillstånd till såväl nyproduktion som renovering av befintligt bestånd. Kommunerna äger även en anvisningsrätt av 25 procent av en bostadsförenings bostadsbestånd. År 2017 upptog bostadsföreningarna 53 procent av den danska bostadshyresmarknaden. Därutöver återfinns en social, kommunal sektor, dvs. upplåtelser av hyresrätt utan vinstsyfte i kommunal regi. Denna sektor upptar en marginell andel av bostadshyresmarknaden.

I Danmark finns även en särskild upplåtelseform, *andelsboliger*. Den grundar sig i nyttjanderättshavarens andelsägande men överlåtelsepriset är reglerat i lag. Nyttjanderättsupplåtelse som grundar sig i andelsägande återfinns i det svenska sammanhanget inom såväl den kooperativa hyresrättssektorn som bostadsrättssektorn. Det saknas skäl att studera överlåtelsepriset reglering närmare i det här sammanhanget.

Översikt över relevant regelverk

Den danska rättens reglering av upplåtelser av hyresrätt utgår från *bekendtgørelse af lov (LBK) om leje, nr 927 af 9. april 2019* (lejeloven). Lagen är sekundär till annan hyreslagstiftning, vilket innebär

att föreskrifter i speciallagstiftning äger företräde framför lejelovens föreskrifter (§ 2 lejeloven).

Den danska hyresrätten utgår från principen om avtalsfrihet mellan parter. Inskränkningar i avtalsfriheten i allmänhet, i fråga om hyresprisets storlek i synnerhet, återfinns i särskilda lagar. Hyressättningsregleringen för den enskilda sektorn finns i lejeloven och *LBK om midlertidig regulering af boligforholdene, nr 929 af 4. september 2019* (boligreguleringsloven). Lagen är ursprungligen från år 1975. På den allmännyttiga sektorn är även *LBK om leje af almene boliger, nr 928 af 4. September 2019* (almenlejeloven) och *lov om almene boliger* (LBK nr 119 af 01/02/2019) tillämpliga. Den allmännyttiga sektorns verksamhet är subventionerad av offentliga medel på flera sätt. Mot denna bakgrund kommer den allmännyttiga sektorn att lämnas utanför den fortsatta redogörelsen.

Hyresrättsupplåtelser kan ske tidsbestämt eller tills vidare (§ 80 lejeloven). Det är tillsvidareupplåtelse som är normen på bostadshyresmarknaden. Hyresgästen har ett besittningsskydd i form av kvarboenderätt vid en uppsägning från hyresvärden. Skyddet är konstruerat som en ensidig begränsning i hyresvärdens uppsägningsrätt (§§ 80–96 lejeloven respektive §§ 85–89 almenlejeloven).

Hyresgäster har rätt att i en organiserad form påverka förvaltningen av den hyresfastighet de bebor. Bostadshyresgäster i en hyresfastighet där minst sex lägenheter upplåts med hyresrätt har rätt att välja *beboerrepræsentation*, en hyresgästrepresentation bestående av hyresgäster i den berörda fastigheten. Hyresvärden är enligt lag ålagd informations- och diskussionsskyldighet gentemot representationen i vissa förvaltningsfrågor. Dessa skyldigheter kan påverka hyresvärdens rätt till hyreshöjning vid förbättringsåtgärder.

4.4.2 Hyressättning på den privata sektorn

Introduktion

Hyressättningsregler för den enskilda sektorn återfinns som nämnts i lejeloven och boligreguleringsloven.

Boligreguleringsloven är begränsad i sitt tillämpningsområde till kommuner som hade fler än 20 000 invånare per den 1 april 1979 (geografisk avgränsningsgrund). Det är möjligt för kommunfullmäktige i en annan kommun att fatta beslut om att lagen ska gälla i

kommunen. En annan förutsättning är att det ska röra sig om upplåtelse av hyresrätt i ett flerbostadshus som hade fler än sex lägenheter per den 1 januari 1991 för att upplåtelsen ska omfattas av lagen.

Kostnadstäckningshyra enligt boligreguleringsloven

Enligt boligreguleringsloven ska en *kostnadstäckningshyra* fastställas (§ 5 boligreguleringsloven). En sådan hyra ska ge täckning för nödvändiga driftskostnader med avkastningstillägg (beräknat enligt särskilda grunder i lag). Såsom nödvändiga driftskostnader avses utgifter för skatt, avgifter, städning, administration och försäkring. Uttryckligt undantag för utgifter för vissa konsulttjänster följer av lag. Kostnadstäckning medges till den del det bedöms vara rimligt med hänsyn till fastighetens art och hyreshusets karaktär (§ 8 boligreguleringsloven). Beräkningen av avkastningstillägg utgår från särskilt angivna grunder i lag (§ 9 boligreguleringsloven).

Lejelovens hyressättningsystem

Inledning

När upplåtelsen inte omfattas av boligreguleringsloven, tillämpas något av lejelovens två hyressättningsystem: (a) *lejdes værdi*-systemet eller (b) *fri leje*-systemet.

Lejeloven gör skillnad mellan (grund-)hyra och tillägg till hyran – *ud over lejen*. Redogörelsen för hyressättningen nedan tar sikte på grundhyrans storleksbestämning. Oberoende av vilket system som är tillämpligt får hyresvärden begära särskild ersättning för vissa kostnader utöver grundhyran. Kostnader för värme, kyla, vatten, el, antenn- och internetanslutningar, bidrag till beboerrepresentation, o.d., får utgå som tillägg till hyran (§§ 36 och 37 lejeloven). Däremot anses det inte finnas stöd för att låta kostnadsposter som ska täckas av grundhyran utgå som tillägg, t.ex. renoveringskostnader.

(a) *Lejdes värde-systemet*

Inflyttningshyrans bestämmande

Lejeloven föreskriver att inflyttningshyran liksom dess justering ska anges i hyresavtalet. Inflyttningshyrans storlek faller visserligen inom avtalsfriheten men den avtalade hyran riskerar att ändras om den inte sätts i relation till utgående hyresnivåer för lägenheter i området med likvärdigt *lejdes värde*, hyresvärde. Likvärdighet bedöms med hjälp av faktorer som läge, typ, storlek, standard, inredning och renoveringskick i området. Om hyran avviker väsentligt (10–15 procent) från hyresnivån för lägenheter med likvärdigt *lejdes värde*, kan någon av parterna begära en villkorsprövning. Hyresvärden kan aktualisera en villkorsändring av inflyttningshyran som tidigast efter två år, medan en hyresgäst kan aktualisera villkorsprövning efter ett år.

Hyresändring under hyresförhållandet

Det finns fyra hyresjusteringsgrunder i lejdes värde-systemet:

1. För att ge kostnadstäckning vid förhöjda omkostnader, (se ovan).
2. Efter vidtagna förbättringsåtgärder som ökat lägenhetens hyresvärde (§§ 47 och 58 lejeloven).
3. Vid ökad fastighetsbeskattning eller avgiftshöjning (§§ 50 och 52 lejeloven).

Fastighetsskatt är en löpande kostnad som ingår i grundhyran. Eftersom statsmaktens dispositioner över beskattningsmakten inte har ansetts vara förutsebar för hyresavtalsparterna, kan förändrad fastighetsbeskattning under hyresförhållandet påverka hyrans storlek i höjande eller sänkande riktning i den mån justeringen inte redan beaktats i hyran.

4. Avtalad justeringsgrund, vilken kan vara av två slag.

I hyresavtalet ska även finnas ett villkor om hur hyran ska justeras under hyresförhållandet, en s.k. *trappelejeklausul*. Till följd av lagändringar som trädde i kraft den 1 juli 2015 förekommer i dag olika slags trappelejeklausuler beroende på om hyresavtalet ingicks före eller efter den 1 juli 2015.

För hyresavtal som ingicks före nämnda datum kan trappelejeklausulen föreskriva periodiska hyreshöjningar antingen i procent eller med belopp. Trappelejeklausulerna anger då att (a) hyran höjs med vissa avtalade belopp vid särskilda, i avtalet föreskrivna, tidpunkter, eller att (b) hyran höjs med en i avtalet bestämd procentsats per det i hyresavtalet bestämda justeringsdatumet.

För hyresavtal som ingåtts efter den 1 juli 2015 justeras hyran i stället en gång per år enligt utvecklingen i Danmarks Statistik *nettoprisindex* när sådan justeringsklausul följer av avtalet. Sådana nettoprisindexklausuler kan även förekomma i hyresförhållanden som föregår nämnda datum i de fall parterna gjort upp om att framtida justering i stället ska följa av det nya systemet.

Nettoprisindex utgår från samma dataunderlag som konsumentprisindex (*förbrukerprisindex*). Nettoprisindex skiljer sig från konsumentprisindex genom att korrigering görs för skatter och subventioner. Nettoprisindexklausuler medför att hyresprisernas utveckling ligger i linje med samhället i övrigt.

Ett avtal om årliga justeringar enligt nettoprisindex gäller under hela hyresperioden, om inte parterna avtalar om annat, t.ex. att sådan justering ska ske först efter att hyresförhållandet varat viss tid. En hyresgäst ska meddelas skriftligen varje gång hyran ska höjas till följd av nettoprisindexklausulen.

Hyresvärden ska varsla om hyreshöjning. När hyran ska höjas av grunderna 1–3, ska hyresvärden varsla om hyreshöjning tre månader i förväg. När det rör sig om avtalad justeringsgrund (4), ska varsel ske en månad i förväg.

(b) Fri leje-systemet

Detta system kan tillämpas i alla kommuner, dvs. även sådana där boligreguleringsloven är tillämplig. För att ett hyresavtal ska omfattas av fri leje-systemet fordras att hyresavtalet särskilt föreskriver detta (avtalsvillkorskriterium) och att det rör sig om sådan upplåtelse som enligt lag får omfattas av fri leje-reglerna (tillämplighetskriterium).

För att fri leje-reglerna ska få tillämpas gäller följande. Det ska röra sig om upplåtelse av hyresrätt i en lägenhet där hyresfastigheten togs i bruk efter den 31 december 1991. Om hyreshuset visserligen byggdes före brytpunkten men lägenheterna då inte användes för bostadsändamål, kan fri leje-reglerna vara tillämpliga. Detta kan vara fallet när ytor konverterats från användning för affärsändamål till bostadsändamål efter utgången av år 1991 (§ 53 lejeloven).

Fri leje-reglerna kan även vara tillämpliga när upplåtelsen avser en nyproducerad *taglejlighed*, vindsvåning, i ett befintligt hyreshus. Det förutsätts då att lägenheten inte användes eller var registrerad som bostad per den 1 september 2002. Även lägenheter och enkelrum i tillbyggnader för vilka bygglov har beviljats efter den 1 juli 2004 kan omfattas av vindsvåningsundantaget (§ 53 lejeloven). När vindsvåningsundantaget är tillämpligt kan hyressättningsregleringen för resterande delar av det befintliga hyreshuset följa av lejelovens regler om *lejdes værdi* eller boligreguleringslovens kostnadstäckningshyresregler.

Fri leje-reglerna innebär att hyressättningen faller inom avtalsfriheten – *fri leje*. En fri hyra kan dock jämkas på allmänna avtalsrättsliga grunder (se § 36 *bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område, LBK nr 193 af 02/03/2016*).

Det finns tre grunder för hyreshöjning enligt fri leje-reglerna. (i) Hyran får höjas när förbättringar av lägenheten har genomförts, (ii) när skatter och avgifter ökat samt (iii) på grundval av avtalsvillkor i det personliga hyresavtalet – trappelejeklausul eller nettopris-indexklausul (se ovan).

4.5 Tyskland

4.5.1 Introduktion

Strax över hälften av det tyska bostadsbeståndet upplåts med hyresrätt. Hyressektorn är uppdelad i en privat och en offentligt subventionerad sektor.

På den offentligt subventionerade sektorn verkar, förutom kommunala bostadsföretag, bostadskooperationer och privata hyresvärdar. Dessa hyresvärdar godtar subventionsvillkor om att upplåta hyresrätt i socialt syfte under en viss period (vanligen 20–40 år vid nyproduktion). Upplåtelse sker till reglerade priser till bostadssö-

kande vars inkomster understiger särskilt angivna inkomsttak. Särskilda regler för upplåtelse av hyresrätt inom denna sektor följer av *Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen*.¹ Ett hyrestak som bygger på kostnadstäckning för löpande kostnader gäller, §§ 8–8 b nämnda lag. Cirka fem procent av det totala bostadsbeståndet uppskattas tillhöra den offentligt subventionerade sektorn. Upplåtelser på den offentligt subventionerade sektorn behandlas inte i det följande.

Hyresavtal behandlas i det tyska civilrättsliga lagverket *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) §§ 535–597. Hyresavtal kan ingås antingen skriftligen för en period om ett år eller tills vidare (§ 550 BGB). Huvudregeln är tillsvidareupplåtelser. Hyresgäster åtnjuter besittningsskydd i form av kvarboenderätt genom att hyresvärdens rätt att säga upp tillsvidareavtal är begränsad till situationer där stöd finns i lag (besittningsskyddsbrytande grunder). Uppsägning i syfte att höja hyran utgör inte en sådan grund (§§ 573 respektive 575 BGB).

4.5.2 Hyressättningsregleringen på den icke-subventionerade marknaden

Inledning

I den tyska rätten görs skillnad mellan de generellt tillämpliga hyressättningsreglerna och de selektivt tillämpliga hyressättningsreglerna. Med de senare avses främst hyresbromsreglerna, *mietpreisbremse* (§§ 556 d–556 g BGB). Hyresbromsreglerna medför att det kan förekomma geografiskt avgränsade och tidsbestämda undantag från denna huvudregel.

Hyresbromsreglerna kan tillämpas i fråga om upplåtelser som sker inom områden med ansträngda bostadsmarknader, *Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten*. Reglerna infördes år 2015 för att motverka hyresstegringar. Det tillkommer delstatsregeringarna att bedöma om marknadsförhållandena är sådana som berättigar införandet av hyresbroms och att utfärda en förordning om införandet av mietpreisbremse (§ 556 d BRB).

¹ Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), senast reviderad genom Art. 126 V v. 31.8.2015 I 1474. Lagen är vanligen förkortad till *WoBindG*.

Det förutsätts att det aktuella området har en ansträngd bostadsmarknad för att en förordning om hyresbroms ska beslutas (§ 556 d BGB). Bostadsmarknaden kan anses vara ansträngd när det finns risk för otillräcklig tillgång på hyresbostäder under lämpliga förhållanden. Det kan särskilt vara fallet när (i) hyrorna i området ökar betydligt mer än det nationella genomsnittet, (ii) hushållens genomsnittliga hyreskostnad avsevärt överstiger det nationella genomsnittet, (iii) befolkningstillväxten i området överstiger nyproduktionstillskottet, eller (iv) att en hög efterfrågan möts av låg vakansgrad (§ 556 d BGB). Delstatsregeringarna ska även motivera åtgärden och lämna en redogörelse för vilka åtföljande åtgärder som planeras av delstatsregeringen för att avhjälpa den spända situationen på bostadsmarknaden och inom vilket tidsspann (§ 556 d andra stycket BGB).

En förordning om införande av Mietpreisbremse ska vara tidsbegränsad och kan som längst gälla i fem år. Det är möjligt att förlänga tiden genom en ny förordning om förutsättningar för att införa Mietpreisbremse fortsatt föreligger och förlängningstiden utsträcks till maximal tillåten period. Det ursprungliga slutdatumet 31 december 2020 förlängdes under februari månad år 2020 till den 31 december 2025 av Bundesdag (BT-Drs. 19/15824).

Sedan år 2015 har delstatsregeringar infört Mietpreisbremse i olika omfattning och omgångar. Hela Berlin (sedan år 2015) och Hamburg (ny förordning sedan år 2018) omfattas. I Baden-Württemberg omfattas 89 städer och kommuner av hyresbromsreglerna (fram till utgången av år 2020). 162 städer och kommuner i Bayern omfattas av hyresbromsreglerna (enligt lydelsen i den förlängande förordningen från år 2019; giltig till år 2024). I Brandenburg tillämpas reglerna i Potsdam och vissa andra distrikt (ny förordning från år 2019 efter att den äldre hade ogiltigförklarats; giltig till år 2024). I Bremen har reglerna varit i kraft i staden Bremen men inte i Bremerhaven (2015–2020). 31 städer och kommuner i Hessen omfattas av förordningen från år 2019. I Mecklenburg-Vorpommern tillämpas reglerna i städerna Rostock och Greifswald (infört år 2018). I Nordrhein-Westfalen har en ny förordning återinfört Mietpreisbremse i 18 städer under år 2020 (giltig till 2025). I Rheinland-Pfalz tillämpas reglerna i fem kommuner mellan oktober 2020 och oktober 2025. I Thüringen omfattas två städer av den gällande förordningen (2019–2024).

Under år 2019 har mietpreisbremse avskaffats i Niedersachsen och Schleswig-Holstein. Reglerna har dock hittills inte implementerats i Saarland, Sachsen och Sachsen-Anhalt.

Under år 2020 har en tidsbegränsad lag introducerats för att frysa hyrorna på Berlins hyresmarknad – *Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin* (MietenWoG Bln), vanligen benämnd *Mietendeckel*.² Lagen trädde i kraft den 23 februari 2020 och är giltig fram till den 23 februari 2025. Dessa regler studeras översiktligt i slutet.

Grundhyra och tillägg till hyran

Oberoende av vilka hyressättningsregler som är tillämpliga vid hyresstorlekens bestämmande, är det möjligt för parterna att i hyresavtalet bestämma om hyresgästen ska bära driftskostnader (§ 556 BGB). Det vanliga är även att sådana villkor tas med. I sådana fall fastställs och justeras grundhyran efter andra grunder än den del av hyran som avser driftskostnaderna.

Det är endast sådana driftskostnader som enligt lag får övervärtas på hyresgästen som parterna får avtala om. Sådana driftskostnader är bl.a. fastighetsskatt, vatten och avlopp, el, hiss, gatustädning och avfallshantering, byggnadsrengöring och skadedjursbekämpning, trädgårdsunderhåll, belysning, rengöring av skorsten, fastighets- och ansvarsförsäkringar, vaktmästeri, gemenskapens antensystem, bredbandskabelnätverk, kostnad för tvättmöjligheter och liknande (§ 556 BGB och *Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003* [BGBl. I S. 2346, 2347]). Driftskostnaderna kan utgå som förskotts betalning eller som ett schablonbelopp. Förskottsbetalning ska utgå med ett skäligt belopp och principen om ekonomi ska beaktas (§ 556 p. 2 och 3 BGB). I fråga om driftskostnader för värme och vatten följer av lag att dessa alltid ska regleras med hyresgästen med utgångspunkt i den faktiska förbrukningen (§ 556 c BGB).

² MietenWoG Bln, Vom 11. Februar 2020, (GVBl. S. 50).

Inflyttningshyran

Inledning

Principen om fri prisbildning är tillämplig på inflyttningshyran som huvudregel. När en förordning om hyresbroms tillämpas gäller ett hyrestak vid storleksbestämningen av inflyttningshyran om upplåtelsen omfattas av hyresbromsreglerna.

Det är endast hyresavtal som ingås efter att förordningen trätt i kraft som omfattas. Befintliga hyresförhållanden påverkas alltså inte av att en hyresbroms börjar tillämpas. Hyresbromsreglerna omfattar inte lägenheter som hyrs ut för första gången efter den 1 oktober 2014 (nyproduktion). Även avtal om förstagångshyra för lägenhet som upplåts efter att omfattande moderniseringsåtgärder vidtagits, dvs. när lägenheten likställs med en ny lägenhet i rättslig mening (föstagångshyra i det befintliga beståndet), är undantagna från hyresbromsreglerna. När undantagsreglerna är tillämpliga omfattas upplåtelsen av huvudregeln om avtalsfrihet. I dessa fall är dock hyresvärden skyldig att på eget initiativ informera hyresgästen om att upplåtelsen avser en lägenhet som faller under nyproduktionsundantaget eller moderniseringsundantaget (§§ 556 g [1] och [4] BGB). Nyproduktionsundantaget omfattar såväl nyuppförda byggnader som tillbyggnader, t.ex. vindslägenheter i befintliga byggnader (§ 556 f BGB).

När hyresbromsreglerna är tillämpliga får inflyttningshyran som högst överskrida den lokalt tillämpliga standardhyran (*ortsüblichen Vergleichsmiete*) med tio procent (§ 556 d BGB). Den lokalt tillämpliga standardhyran är den hyra som är vanlig för en jämförbar bostad sett till typ, storlek, utrustning, skick och läge inklusive energiteknisk utrustningstyp och standard under de senaste sex åren. Bostäder där hyran fastställts i lag eller i samband med subventioner beaktas inte vid bedömningen av vad som är en vanlig hyra (§ 558 [2] BGB). Standardhyran fordrar således ett ställningstagande till bostadens jämförbarhetskategori och vad som är den vanliga hyran för jämförbara bostäder.

När lägenhetens typ tagits fram, utgör den vanligen förekommande hyresnivån för lägenhetstypen den relevanta referenspunkten. Vad som är den vanliga hyran kan fastställas genom olika hjälpmedel, se närmare nedan.

En förordning om Mietpreisbremse innebär som sagt att inflyttningshyran som högst får överstiga standardhyran med tio procent. Från denna huvudregel återfinns två undantag. Om den hyra som den senast utflyttade hyresgästen betalade för lägenheten (senast utgående hyran) var högre än den hyresnivå som hyrestaket medger, kan den senast utgående hyran i stället utgöra tak för inflyttningshyran (§ 556 e [1] BGB). Med andra ord medför inte ett infört Mietpreisbremse att hyran sänks mellan hyresgäster i dessa fall. Ett annat undantag av liknande karaktär kan aktualiseras när hyresvärden vidtagit moderniseringsåtgärder före hyresförhållandets början, dvs. när den senaste hyresgästen bebodde lägenheten eller efter att hyresgästen flyttat ut men innan den nye hyresgästen flyttat in, och hyreshöjning till följd av de vidtagna åtgärderna inte genomförts. Den tillträdande hyresgästens hyra får i detta fall överstiga normalhyran med mer än tio procent på grund av moderniseringen.

Avtal som avviker från bestämmelserna om Mietpreisbremse till hyresgästens nackdel är ogiltiga. Hyresvärden är ålagd att återbetala mottagen hyra som överskrider högsta tillåtna nivå (tio procent över normalhyran) (§ 556 g [1] BGB).

Hyresförändringar under befintligt hyresförhållande

Översikt över justeringsgrunderna

Oavsett om inflyttningshyran avtalats fritt eller med beaktande av Mietpreisbremse-reglerna finns det flera grunder för justering av hyran under ett befintligt hyresförhållande: (i) på avtalad grund, (ii) i relation till hyresutvecklingen för jämförbara lägenheter på orten, (iii) till följd av vidtagna moderniseringsåtgärder eller (iv) på grundval av ökade driftskostnader. Den sista grunden är av relevans när hyresavtalet anger att hyresgästen ska bära driftskostnaderna som ett tillägg till grundhyran.

(i) *Avtalsvillkor som justeringsgrund*

Översikt

Parterna kan själva komma överens om hur hyran ska höjas (§ 557 [1] BGB). Det är möjligt för parterna att bestämma att framtida hyresförändringar ska ske som (a) en graderad skala (*staffelmiete*) eller (b) följa index (*indexmiete*) (§ 557 a BGB), se vidare nedan.

Det är också möjligt för parterna att lämna frågan om hyresjustering till framtida uppgörelser mellan parterna. I sådana fall kan justeringsgrunderna (ii) och (iii), utgöra rättsgrunder att stödja sig på, om parterna misslyckas att komma överens på egen hand.

(a) Staffelmiete

Med *staffelmiete* avses att hyran periodvis höjs med ett visst, i avtalet bestämt, belopp. Det är endast möjligt att avtala om en höjning med ett monetärt belopp. En bestämd procentsats kan t.ex. inte användas. Ett avtal om *staffelmiete* ska ingås skriftligen. Hyresjustering får tidigast ske tolv månader efter att hyresförhållandet inletts vilket följer av att hyran måste vara oförändrad i minst ett år. Det är möjligt för parterna att avtala om hyreshöjning med ett visst belopp för en längre tid, t.ex. tio år. Någon längsta gräns uppställs inte i lag. Bestämmelserna om *staffelmiete*-avtal är tvingande till hyresgästens fördel ur ett materiellt och formellt hänseende. Ett avtalsvillkor som avviker till hyresgästens nackdel är överksamt (§ 557 a [5] BGB).

Staffelmiete-avtal innebär att hyran justeras i enlighet med det som bestämts i avtalet utan att hyresavtalsparterna behöver vidta ytterligare åtgärder. En sådan hyreshöjning behöver därför inte aviseras i förväg.

Om parterna gör upp om ett annat justeringsbelopp, är en sådan överenskommelse giltig så länge skriftlighetskravet är uppfyllt. Ändringsbeloppet kan däremot inte ändras tvångsvis.

Om en federal förordning om mietpreisbremse är tillämplig på hyresavtalet tillämpas ett hyrestak på varje ny hyra (trappa) som den periodvisa höjningen medför. Medan prövningen av inflyttningshyran utgår från normalhyran vid inflyttningstillfället, prövas varje ny trappa i relation till normalhyran vid ändringstillfället (§§ 557 a [4] och 556 d BGB). Om hyreshöjningen skulle innebära överskridande av det gränsvärde som mietpreisbremse ger, får det avtalade villkoret ge vika.

Staffelmiete-avtal möjliggör att hyrans utveckling kan vara förutsebar under avtalets löptid för både hyresvärden och hyresgästen. Hyresgästen har som utgångspunkt rätt att säga upp hyresavtalet med beaktande av uppsägningstid. När hyresavtalet föreskriver staffelmiete är det möjligt att begränsa hyresgästens uppsägningsrätt i upp till fyra år efter avtalsslut (ordinär uppsägning) (§ 557 a [3] BGB). Under denna tid har hyresgästen fortsatt rätt till extraordinär uppsägning av viktiga skäl (§ 559 [5] BGB). När sådana skäl inte finns kan hyresgästen säga upp hyresavtalet tidigast till den tidpunkt då avtalet varit gällande i fyra år.

Efter att en avtalad period för staffelmiete löpt ut är hyresjustering endast möjlig på andra grunder än de avtalade, dvs. (ii) i relation till hyresutvecklingen för jämförbara lägenheter på orten eller (iii) till följd av vidtagna moderniseringsåtgärder.

(b) Indexmiete

Hyresavtalet kan föreskriva att hyrans justering ska följa en indexförändring. Ett sådant avtal om *indexmiete* innebär att hyrans förändring kopplas till förändringen i index såväl i höjande som sänkande riktning. Det är endast möjligt för parterna att låta det levnadskostnadsprisindex (KPI) som den federala statistiska byrån *Statistischen Bundesamt* tar fram utgöra referens vid utformandet av indexklausulen (§ 557 b [1] BGB). Ett avtal om indexmiete måste ingås skriftligen. Hyresförändringen är möjlig tidigast ett år efter att hyran avtalades eller senast ändrades. Ett avtal om indexmiete kan ingås tills vidare.

Avgörande för hyresförändringen är den procentuella förändringen i index, vilket räknas fram genom att indexvärdet vid aktuell tidpunkt ställs i relation till tidigare indexvärde. Den som vill tillgodoräkna sig hyresförändringen måste framföra sin begäran skriftligen och ange både förändringen i index och det belopp som hyran ska ändras med (§ 557 b [3] BGB). Den justerade hyran blir tillämplig hyra månaden efter det att motparten fått begäran om indexjustering.

Bestämmelserna om indexmiete-avtal är tvingande till hyresgästens fördel ur såväl ett materiellt som formellt hänseende. Ett avtal som avviker till hyresgästens nackdel är ogiltigt (§ 557 b [5] BGB).

Om en federal förordning om mietpreisbremse är tillämplig på hyresavtalet inskränker dessa regler endast bestämmandet av storleken på inflyttningshyran (§ 557 b [4] BGB).

Hyreshöjning på grund av moderniseringsåtgärder beräknas särskilt, se under (iii) nedan.

(ii) Hyresutvecklingen på orten som justeringsgrund

Översikt

Från de avtalsbaserade hyresjusteringsgrunderna kan särskiljas hyreshöjning i syfte att anpassa den uthyrda bostadens hyra till hyresnivån för jämförbara lägenheter på orten.

En begäran om förändring av hyran på denna grund får tidigast göras ett år efter det att hyran senast blev tillämplig, men för att hyran ska ändras fordras att hyran varit oförändrad i 15 månader (§ 558 [1] BGB). För en sådan hyreshöjning fordras att hyresgästen godkänner hyresvärdens förfrågan om att höja hyran upp till den lokalt tillämpliga standardhyran (§§ 558 och 558 b BGB).

Begäran att få höja hyran måste motiveras till hyresgästen skriftligen, vilket kan göras på fyra olika sätt.

1. Ett sätt att motivera en hyreshöjning är att stödja sig på ett aktuellt och i kommunen gällande hyresindex, *Mietspiegel* (§ 558 a [1] BGB). Möjligheten att motivera hyreshöjningen på denna grund är beroende av att en *Mietspiegel* har upprättats i den aktuella kommunen som utgångspunkt. Enligt lag bör kommunen ta fram ett hyresindex vid behov och om det kan göras med rimlig ansträngning. *Mietspiegel* tas fram gemensamt av kommunen och organisationer för hyresgäster och hyresvärdar eller av en av föreningarna. I det senare fallet ska tabellöversikten godkännas av organisation på motstående sida (§ 558 c [1 och 2] BGB). När ett hyresindex tagits fram och när ändringar har gjorts i det, ska hyresindexet offentliggöras (§ 558 c [4] BGB). Eftersom *Mietspiegel* är offentlig är det tillräckligt att hänvisa till uppgifterna i hyresindexet i det enskilda hyresförhållandet.

Lagen gör skillnad mellan enkla och kvalificerade hyresindex. För det enkla hyresindexet finns inte några krav på hur det framställs. Det är dock möjligt att delstatsregeringen utfärdat föreskrifter om dess innehåll, liksom procedur för att fastställa och justera

hyresnivåerna (§ 558 c [5] BGB). Det enkla hyresindexet kan utgöra resultatet av förhandlingar mellan organisationerna. Ett vanligt tillvägagångssätt är statistiska undersökningar bland hyresvärdar och hyresgäster. När ett hyresindex upprättats ska uppgifterna uppdateras vartannat år (§ 558 c [3] BGB).

Ett kvalificerat hyresindex ska tas fram enligt erkända vetenskapliga principer, erkännas av kommunen eller gemensamt av organisationerna på hyresvärdar- respektive hyresgästssidan, uppdateras vartannat år och dessutom vara ett index som upprättas på nytt var fjärde år (§ 558 d BGB). Kriterierna anses tillförsäkra riktigheten och aktualiteten av indexet. Detta antagande är dock inte reservationslöst, se vidare nedan.

Ett hyresindex är strukturerat som en tabellöversikt där den lokalt tillämpliga standardhyran för olika lägenhetskategorier anges. I översikten anges den genomsnittliga nettohyran exklusive uppvärmnings- och driftskostnader för lägenhetskategorier. Hur Mietspiegel tillämpas kan vanligen överblickas på särskilda hemsidor som tillhandahålls av det allmänna. Hyran anges som ett kvadratmeterpris. En hyresvärd som använder sig av Mietspiegel behöver i sin motivering ange det relevanta hyresindexvärdet liksom lägenhetens kategorisering.

2. Ett annat sätt att motivera en höjning är att stödja sig på information från en hyresdatabas (*Mietdatenbank*) (§ 558 a [2] BGB). Databasen hanterar stora mängder data. Informationen ska kunna ge besked om vad som är den vanliga hyran, det representativa genomsnittet för jämförbara bostäder sett till typ, storlek, utrustning, skick och läge inklusive energiteknisk utrustningstyp och standard under de senaste fyra åren.

Skillnaden mellan Mietspiegel och Mietdatenbank är att informationen i databasen är mer aktuell. Hyresdatabasen tar endast hänsyn till hyrespriser under de senaste fyra åren från den tidpunkt då begäran om hyreshöjning framställts till hyresgästen. Förvaltningen av databasen förutsätter kontinuerlig uppdatering av hyrespriser medan hyresindex bygger på prisuppgifter från den senaste undersökningsperioden, dvs. inför hyresindexets upprättande.

För att en hyresdatabas ska få läggas till grund för begäran om en högre hyra, ska det röra sig om en databas som tillhandahålls eller erkänts av kommunen eller av hyresgästföreningar respektive organisation för hyresvärdar (§§ 558 a [2] och 558 e BGB). Sådana databaser tycks i dagsläget vara ovanliga.

Det förekommer även hyresdatabaser som inte uppfyller lagens formella krav, bl.a. sådana som förvaltas av privata aktörer. Uppgifter från sådana databaser får inte användas för att motivera hyreshöjning på denna grund.

För att fastställa den lokalt tillämpliga standardhyran är det representativa genomsnittet för hyror som tillämpas för aktuell lägenhetskategori av relevans.

3. Hyresvärden kan också hänvisa till ett motiverat yttrande som lämnats av en offentligt utsedd expert (§ 558 a [3] BGB). Sakkunnigutlåtande från en av domstolen utsedd expert kan användas för att motivera hyreshöjning. Utlåtandet måste vara skriftligt och motivera hur den lokalt tillämpliga standardhyran fastställts liksom hur den aktuella bostaden kategoriseras i den lokala hyresstrukturen.
4. Hyresvärden kan också åberopa hyror för jämförbara lägenheter. Det är tillräckligt att hänvisa till tre jämförbara bostäder (§ 558 [4] BGB). Hyresvärden ska tillhandahålla hyresgästen information om jämförelselägenheterna. När den lokalt tillämpliga standardhyran fastställs genom hänvisning till tre jämförbara bostäder, är det den lägsta hyresnivån som är avgörande – inte den genomsnittliga hyran. Om två av lägenheterna betingar ett högre pris än den tredje lägenheten, är det således hyran för den tredje lägenheten som visar den normala hyran.

De olika tillvägagångssätten ska inte förstås som orubbliga presumtioner om att det genomsnittspris som erhålls därigenom även definitivt är den lokala standardhyran. Om hyresgästen inte godkänner hyresvärdens begäran om hyreshöjning, kan hyresvärden väcka talan mot hyresgästen med yrkande om en högre hyra. Från det att hyresgästen tagit emot hyresvärdens begäran om högre hyra har hyresgästen upp till utgången av den andra kalendermånaden på sig att godkänna hyresvärdens begäran. Det är först efter att denna

lagstadgade acceptfrist löpt ut som en stämning kan bli aktuell (§ 558 b [1 och 2] BGB). Vid tvist är det upp till domstolen att fastställa den lokalt tillämpliga standardhyran. Den av hyresvärden åberopade hyran kan då ställas mot uppgifter från Mietspiegel, Mietdatenbank eller expertuttalande, liksom ett expertuttalande kan ställas mot andra expertutlåtanden.

Vid en hyreshöjning för att anpassa hyran till den lokalt tillämpliga standardhyran finns gränser för hur omfattande hyreshöjningen får vara. Hyran får inte öka med mer än 20 procent på tre år. Om en federal förordning om mietpreisbremse är tillämplig på hyresavtalet, är gränsen i stället 15 procent (§ 558 [3] BGB).

Hyresgästen har en särskild uppsägningsrätt när denne tagit emot hyresvärdens begäran om hyreshöjning (§ 561 BGB). Det är inte möjligt att med giltig verkan avtala bort denna uppsägningsrätt. Det sagda betyder att hyresgäster med säkerhet kan förutse att inflyttningshyran kommer att vara oförändrad under de första 15 månaderna.

(iii) Moderniseringsåtgärder som justeringsgrund

När hyran höjs för att anpassa den uthyrda bostadens hyra till hyresnivån för jämförbara lägenheter på orten, kan den ändras ytterligare när moderniseringsåtgärder har vidtagits (§§ 559 [1] och 555 b BGB). Dessa regler är inte relevanta att studera närmare i detta sammanhang.

Särskilt om Berlins hyrestaksreglering (Mietendeckel) från år 2020

Mietendeckel är som nämnt såväl tidsbegränsad som geografiskt avgränsad i sin giltighet. Hela bostadshyresmarknaden omfattas som utgångspunkt. Lagen är dock inte tillämplig när det rör sig om bostäder som upplåts till reglerade priser till flöjd av subventionsvillkor. Inte heller är lagen tillämplig när det rör sig om bostäder som varit inflyttningsklara för första gången efter den 1 januari 2014 (nyproduktion). Detta nyproduktionsundantag är även tillämpligt när nya bostäder uppstått efter att utrymmen som tidigare varit obebodda och obeboeliga gjorts i ordning till bostäder och insatsen fordrat en investering som kan likställas med nybyggnad (§ 1 Mietendeckel).

Denna lag tar sikte på storleksbestämningen av nettohyran. Således exkluderas drifts- och uppvärmningskostnader men eventuella avgifter för möblering och förmåner inkluderas i hyresbegreppet (§ 1-5 Mietendeckel).

Lagen har principiellt fryst hyrorna till de nivåer som tillämpades per den 18 juni 2019 (referensdatum, stoppdatum).³ För bostadslägenhet som var uthyrd vid stoppdatum, får inflyttningshyran för en ny hyresgäst inte vara högre än den hyra som lägenheten betingade vid referensdatumet (stopphyran). Hyresvärden är skyldig att på eget initiativ informera om stopphyran innan avtal om inflyttningshyra ingås. Om lägenheten inte var uthyrd vid stoppdatumet men hyrts ut under perioden mellan den 18 juni 2019 och lagens ikraftträdandedatum, fastställs den högsta tillåtna hyran vid en ny upplåtelse i stället med hjälp av en hyrestabell – *Mietentabelle*. Det samma om lägenheten senast var uthyrd före stoppdatumet (§ 3-1 Mietendeckel).

Hyrestabellen anger högsta tillåtna kvadratmeterpriser med utgångspunkt i husets byggnadsår och centralvärmeslösning samt tillgång till badrum i lägenheten. Således tillmäts läget ingen betydelse. Hyrestabellen gör en skillnad mellan byggår enligt följande: hus byggda fram till 1918, hus byggda mellan 1919 och 1949, 1950–1964, 1965–1972, 1973–1990, 1991–2002 samt 2003–2013. Hyrestaket varierar mellan 3,92 EUR och 9,80 EUR (§ 6-1 Mietendeckel). Takbeloppen bygger på värden i 2013 års Mietspiegel för Berlin. Antalet lägenheter i huset påverkar maximipriset. Om huset inte har fler än två lägenheter ökar maximibeloppet med tio procent (§ 6-2 Mietendeckel). Även moderniseringsgrad höjer maximipriset. Hyran kan öka med 1 EUR per kvadratmeter om den är av modern standard. Bedömningen utgår från att minst tre av följande är tillgängligt: hiss, fastmonterat kök, sanitetslösningar av hög kvalitet, golv av hög kvalitet eller låg energikonsumtion (§ 6-3 Mietendeckel). Hyrestabellen finns tillgängligt på en officiell webbsida.⁴

³ Författningsdomstolen har i ett avgörande den 25 mars 2021 ogiltigförklarat Berlins hyresstopp med motiveringen att Berlin saknar behörighet att besluta om hyresnivåer eftersom den rätten ligger på federal nivå.

<https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/EN/2021/bvg21-028.html>.

https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/fs20210325_2bvff000120.html.

⁴ (<https://mietendeckel.berlin.de/wp-content/uploads/berlin-sensw-mietendeckel-tabelle-en.pdf>), kontrollerad den 4 november 2020.

Om det i stället rör sig om en lägenhet som vid referensdatumet aldrig tidigare varit uthyrd som bostad och lägenheten hyrts ut under perioden mellan stoppdatum och datumet för lagens ikraftträdande, gäller i stället den överenskomna hyran som stopphyra (§ 3-2 Mietendeckel). Om en sådan lägenhet i stället hyrts ut efter lagens ikraftträdande, fastställs den högsta tillåtna hyran med hjälp av hyres Tabellen (§ 4 Mietendeckel).

För pågående hyresavtal, innebar lagens ikraftträdande att befintliga hyrors tillåtlighet fordrar koherens med stopphyran, dvs. hyresnivån den 18 juni 2019 (§ 3-1 Mietendeckel). I den mån hyrorna hade reviderats mellan stoppdatumet och lagens ikraftträdande, kan en sänkning av hyran aktualiseras. Om hyran överstiger stopphyran med mer än 20 procent, ska hyresvärden inom nio månader på eget initiativ sänka hyran ned till en nivå som motsvarar 120 procent av stopphyran. Denna skyldighet är straffrättsligt sanktionerad (§§ 5 och 11 Mietendeckel).

Lagens revideringsregler ersätter avtalade justeringsvillkor, dvs. såväl staffelmiete-avtal som indexmiete-avtal åsidosätts av lagen (§ 3-1 Mietendeckel). Eftersom lagen principiellt fryst hyrorna till den nivå som gällde per stoppdatum, är inga hyreshöjningar möjliga fram till den 31 december 2021. Efter den 1 januari 2022 får hyran öka med högst 1,3 procent, så länge de övre gränser som hyres Tabellen föreskriver inte överskrids (§ 3-4 Mietendeckel).

4.6 Nederländerna

4.6.1 Om bostadsmarknaden och relevant reglering

Inledning

Cirka 40 procent av den nederländska bostadsmarknaden hör till hyressektorn. Cirka 75 procent av hyresbostäderna hör till den allmännyttiga sektorn. Den fria bostadshyresmarknaden är i klar minoritet.

Civilrättsliga regler för bostadshyresavtal återfinns huvudsakligen i *Burgerlijk Wetboek Boek 7* (civillagen). Lagen utgår från avtalsfrihet men föreskriver inskränkningar av semiobligatorisk karaktär till förmån för hyresgästerna. De civilrättsliga reglerna kännetecknas av socialt hänsynstagande till hyresavtalets svagare part. Vissa frågor regleras i särskilda lagar, särskilt när det avser upplåtelse på den all-

männlyttiga sektorn eller upplåtelser av sociala kontrakt. Därutöver utfärdar ansvarigt ministerium, *Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*, cirkulär om särskilda frågor som kan påverka hur hyrans storlek bestäms.

Om den allmänlyttiga hyressektorn

Allmänlyttiga bostäder upplåts av bostadsassociationer (*Woningcorporaties*). Dessa associationer kan rättsligt vara organiserade i antingen stiftelse- eller föreningsform. Bostadsassociationerna står under offentlig tillsyn (Art. 60–61 Ib *Woningwet*). Verksamheten är inte subventionerad genom finansiella medel. Den är beroende av intäkter från den egna verksamheten liksom kreditupptagning för nyproduktion. För kreditupptagningen finns dock ett komplext kreditgarantisystem med indirekt offentlig uppbackning. Associationerna har en gemensam garantifond – *Waarborgfonds Sociale Woningbouw* (WSW). Fonden garanterar associationernas låneupptagning på kreditmarknaden. Fonden har ingått avtal med kommuner och regeringen om tillsyns- och säkerhetsåtaganden. Det senare ger fonden tillgång till räntefria lån, om fondens medel skulle visa sig vara otillräckliga.

Minst 90 procent av de allmänlyttiga bostäderna ska upplåtas till hushåll vars inkomst understiger de inkomsttak som följer av tröskelvärden i Bostadsersättningslagen (*Wet op de huurtoeslag*). Enligt 2020 års inkomsttaksnivåer ska minst 80 procent av bostäderna gå till hushåll med en årsinkomst på upp till € 39 055 (Inkomstgrupp 1), 10 procent av bostäderna ska upplåtas till hushåll med en årsinkomst mellan € 39 055 och € 43 574 (inkomstgrupp 2) och resterade 10 procent kan upplåtas till hushåll med högre årsinkomster. Årsinkomsten för hushållet är avgörande för vilka som får tillträde till vakanta bostäder i allmänlyttans bestånd.

Social eller fri hyra?

Hushållets årsinkomst är inte avgörande för kvalificeringen av upplåtelsens karaktär. Avgörande för om det är en upplåtelse av social karaktär eller fri karaktär är i stället inflyttningshyrans storlek och hur den förhåller sig till visst angivet tröskeltal som brukar benämnas liberaliseringsgränsen. Om hyran överstiger den s.k. liberalise-

ringsgränsen anses upplåtelsen ske på den fria marknaden och vice versa. I september 2020 låg liberaliseringsgränsen vid 737,14 EUR (Art. 13-a.1 *Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte*, Bostadsersättningslagen).

När upplåtelsen är social fastställs hyran efter ett poängsystem där faktorer som yta, antalet uppvärmda rum o.d. åsätts poäng (Woz-värde) i kommunal försorg och tillgängliggörs i cirkulär om hyresprisbeslut (*Besluit huurprijzen woonruimte*). Hyresgästen kan räkna fram rätt hyra för lägenheten på Hyreskommitténs (*Huurcommissie*) hemsida. Hyreskommittén är ett offentligt organ vars uppgift är att administrera hyresregleringen tillämpning. I kommitténs sammansättning finns representanter för både hyresgäster och hyresvärdar (Art. 3 a-4 Bostadshyrestillämpningslagen).

Eftersom det är inflyttningshyrans nivå som avgör om en upplåtelse är social eller fri, gäller klassificeringen under hela hyresförhållandet. Det är främst inom allmännyttans bestånd som de sociala upplåtelseerna sker.

Om avtalsperiod och besittningsskydd

Bostadshyresavtal kan ingås för en tidsbestämd period eller tills vidare. Det förekommer olika konstruktioner av tidsbegränsade avtal. När hyresavtalet löper tills vidare är hyresvärdens rätt att säga upp hyresgästen begränsade till de upphörandegrunder som följer av lag (Art. 7:210 civillagen). Konstruktionen innebär att en sittande hyresgäst endast kan sägas upp mot sin vilja efter domstolsbeslut. Tidsbestämda avtal upphör vid avtalat upphörandedatum men fordrar att hyresvärdens säger upp avtalet i förväg. Hyresgästen har alltid rätt att säga upp hyresavtalet med beaktande av uppsägningstid (Art. 7:271 civillagen).

4.6.2 Hyressättning av den fria hyran

Grundhyra och tilläggsavgifter

Hyressättningsregleringen tar sikte på grundhyrans storlek. Totalhyran kan bestå av en grundhyra och tilläggsavgift för service- och förbrukningskostnader.

Med servicekostnader avses ersättning för tjänster som el, värme, gas och vatten. Det kan också avse ersättning för möbleman, vaktmästeri, anslutning till internet, radio och TV, försäkring, elektronisk utrustning som porttelefon o.d., underhåll av gemensamma utrymmen eller trapp- och gatuunderhåll (Art. 7:258–261; Besluit servicekosten). Storleken på avgifterna kan följa av avtalsvillkor, särskilda föreskrifter om kompensation i t.ex. cirkulär där kompensation knyts till faktisk förbrukning eller, när parterna inte kommer överens, som en skäligen kompensation för de tjänster som tillhandahållits (Art. 7:259 civillagen). Civillagen medger att hyresgästen övertar visst underhållsansvar, s.k. mindre reparationer. En förteckning över vad som förstås som mindre reparationer framgår av cirkuläret *Besluit kleine herstelling*. Kostnader hänförliga till åtgärder som avses med ett sådant övertagande ingår inte i hyran.

Inflyttningshyran

Civillagen utgår från principen om avtalsfrihet vid bestämningen av inflyttningshyran. Således är den partsöverenskomna hyran tillämplig i den mån annat inte följer av lag (Art. 7:246 civillagen).

Avtalsfriheten inskränks i Art. 7:249 civillagen, där hyresgästens ensidiga rätt att pröva rimligheten av inflyttningshyran föreskrivs. Prövningsrätten ska förstås i relation till inflyttningshyrans betydelse för hyresförhållandets kvalificering (se ovan). Endast ursprunglig inflyttningshyra omfattas av sådan prövningsrätt mellan parterna. Om samma parter ingår ett nytt hyresavtal med förändrade hyresvillkor omfattas således inte den nya hyran av prövningsrätten.

Rimlighetsprövningen utgår från lägenhetens Woz-värde vid tillträdesdatum (Art. 11 femte stycket Bostadshyrestillämpningslagen). Om denna bedömning ger vid handen att den överenskomna hyran är för hög i relation till den högsta tillåtna nivå som poängsystemet ger, gäller följande. När den högsta tillåtna hyran för lägenheten understiger liberaliseringsgränsen, sänks hyran till denna nivå. En sådan sänkning medför även att hyresavtalet övergår till att ha en social karaktär. När rimlighetsprövningen i stället ger vid handen att den högsta tillåtna hyresnivån för lägenheten överstiger liberaliseringsgränsen, faller hyran under avtalsfriheten. Allmänna avtalsrättsliga regler om skälighet är då tillämpliga.

Hyresrevidering

Parterna åtnjuter en stor avtalsfrihet i fråga om villkor för hyrans revidering. Den inskränkning som följer av lag tar sikte på takten för revidering.

Som utgångspunkt får hyran justeras endast en gång per år. Ett vanligt revideringsvillkor är *hyresindexering*. Parterna kan välja vilket index som ska styra revideringen. Om parterna valt att knyta hyresutvecklingen till förändringen i KPI (*CPI*), tillhandahåller den centrala statistikbyrån CBS revideringsberäkningsverktyg på sin webbplats.⁵ Från indexklausuler kan särskiljas revideringsvillkor där en viss procentuell revidering föreskrivs i avtalet, t.ex. att hyran ska höjas med x procent varje år. Det är även möjligt att kombinera dessa villkorstyper, dvs. KPI + x procent. Revideringen kan även föreskriva att hyran ska anpassas till marknadsnivån vid en viss tidpunkt (*marknadshyresklausul*).

Om hyresavtalet inte föreskriver ett revideringsvillkor, kan hyran endast höjas genom att hyresvärden erbjuder hyresgästen ett nytt hyresavtal med nya hyresvillkor.

4.7 Frankrike

4.7.1 Inledning

Om bostadsmarknaden

Av det totala bostadsbeståndet upplåts närmare 40 procent som hyresrätter. I Frankrike görs skillnad mellan den sociala hyresmarknaden (*le logement social*), den icke-formaliserade mellanmarknaden (*les logements intermédiaires*) och den privata hyresmarknaden.

Definitionen av social bostad är knuten till dess finansieringsform.⁶ Upplåtelse av sociala bostäder sker selektivt, främst på grundval av inkomsttak. Bostäder på den sociala sektorn byggs och förvaltas främst av s.k. organisationer för *Habitation à loyers modérés* (HLM-organisationer). Dessa organisationer står under offentlig

⁵ (<https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/bereken-huurverhoging-vrije-sector-huurwoning-of-bedrijfspann>), kontrollerad den 3 november 2020.

⁶ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, NOR: EQUX9900145L, version consolidée au 21 août 2020; Code de la construction et de l'habitation – art. L422-2, version consolidée au 22 juillet 2020.

tillsyn. Såväl offentligt ägda som privata företag utan vinstsyfte är medlemmar i HLM-organisationerna. På den sociala hyressektorn verkar även semioffentliga företag, *Société d'économie mixte* (SEM-företag), och ideella föreningar.

Hyran på den sociala hyresmarknaden är reglerad i form av maxpris per kvm. Det förekommer flera program för lån och subventioner till hyresvärdar under produktions- och förnyelsefaser. Lån eller subventionstyp styr i sin tur nivån för hyrestaket liksom det inkomsttak som tillämpas gentemot bostadssökande. Ju högre den tillåtna hyresnivån är, desto högre sätts gränsen för hushållens tillgängliga resurser. Den sociala sektorn upptar 45 procent av hyressektorn.

Den s.k. mellanmarknaden utgör ett alternativ till såväl den sociala som den privata sektorn. Även dessa bostäder fördelas selektivt, men inkomsttaket ligger på en högre nivå än på den sociala sektorn. Hyresnivåerna är högre än på den sociala sektorn men lägre än på den privata sektorn. Upplåtelse av hyresrätt på mellanmarknaden sker till reglerade hyresnivåer under en viss period, vanligen längre än sju år. Mellanmarknaden uppstår till följd av att privata hyresvärdar söker villkorade lågräntelån eller skatteavdrag från staten. Bostäderna övergår till den privata sektorn efter den avtalade perioden. Statistisk information om segmentets andel av bostadsbeståndet saknas.

Eftersom både mellanmarknaden och den sociala marknaden är beroende av offentliga subventioner, kommer hyressättningen på dessa sektorer inte att beröras vidare.

Det privata hyresmarknadsbeståndet ägs främst av privatpersoner (cirka 97 procent), vilket innebär att institutionella och kommersiella hyresvärdar endast äger tre procent av det privata beståndet. Två tredjedelar av de privata hyresvärdarna upplåter endast en bostadslägenhet.

Översikt över regelverket

Hyresupplåtelser på den privata sektorn omfattas av 1989 års lag⁷ i dess reviderade version (Art. 2). Lagen är tvingande och inskränker hyresavtalsparternas dispositionsfrihet.

⁷ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 NOR: EQUX8910174L, version consolidée au 21 août 2020.

För ett begränsat antal bostäder i det äldre beståndet är 1948 års hyresregleringslag⁸ i stället tillämplig. Bostäder som är byggda före år 1948 och även fortsättningsvis används för bostadsändamål omfattas av lagen om bostäderna är belägna på vissa orter, bl.a. Paris. Lagen gäller dock endast för hyresförhållanden som inletts före den 23 december 1986 (Art. 3 i 1948 års hyresregleringslag). Lagens tillämplighetsområde minskar successivt.

Sedan år 2015 förekommer särskilda hyressättningsregler för marknader som är ansträngda, s.k. spända zoner – *zone tendue*.⁹ Med detta avses geografiska områden med kontinuerlig urbanisering av mer än 50 000 invånare där det finns en markant obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder, vilket leder till allvarliga svårigheter att få tillgång till bostäder i hela det befintliga bostadsbeståndet. Områdena kännetecknas särskilt av höga hyresnivåer, höga förvärvspris för befintliga bostäder eller ett högt antal bostadssökande i relation till antalet årliga flytt till det sociala hyresbeståndet (Art. 17 i 1989 års lag). I september 2020 utgör 1 149 kommuner i 28 storstadsområden ansträngda områden, däribland Paris.¹⁰ När en stad ligger i ett sådant område följer hyressättningsreglerna av den s.k. *loi ALUR* (Alur-lagen).¹¹

⁸ Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement Version consolidée au 21 août 2020.

⁹ Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation. NOR: ETL1505864D. Version consolidée au 26 août 2020. (Décret n° 2015-650)

¹⁰ Bilaga till Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts. NOR: ETL1203797D. Version consolidée au 26 août 2020.

¹¹ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1). NOR: ETLX1313501L.

Ytterligare en lag har på försök gjorts tillämplig i ansträngda områden, den s.k. *loi ELAN* (Elanlagen).¹² Lagen ger lokala myndigheter möjlighet att införa en regional hyreskontroll genom dekret under en begränsad period om fem år från offentliggörandet av Elanlagen. Lagen återinförde regler som hade förklarats ogiltiga av förvaltningsdomstolar år 2017. De lokala myndigheterna kan fatta beslut om att införa en temporär hyreskontroll enligt Elanlagen inom två år från lagens ikraftträdande om den genomsnittliga hyresnivån i det privata hyresbeståndet avviker väsentligt från den genomsnittliga hyresnivån i det sociala hyresbeståndet, medianhyresnivån är hög och byggtakten är låg. Sådan hyreskontroll har införts i bl.a. Paris och Lille under åren 2019 och 2020.

Varken Alurlagen eller Elanlagen påverkar hyressättningen av bostäder som omfattas av 1948 års hyresregleringslag. Eftersom Elanlagen är temporär och påminner i stort om Alurlagen, kommer Elanlagen endast att behandlas översiktligt. En noterbar skillnad är att den senare lagen föreskriver offentlighetsrättsliga sanktioner i form av böter vid överträdelse av hyrestak (Art. 140-VII Elanlagen).

Om avtalstid och besittningsskydd

I den franska rätten är hyresavtal s.k. temporära avtal (Art. 1709 Code civil). Hyresförhållandets varaktighet regleras i det enskilda hyresavtalet som utgångspunkt. I 1989 års lag föreskrivs en minimiperiod om tre år som huvudregel (Art. 10 i 1989 års lag). Om hyresavtalet inte reglerar frågan blir minimiregeln tillämplig.

Hyresgäster åtnjuter besittningsskydd genom att hyresvärdens uppsägningsrätt är begränsad i lag. En hyresvärd kan inte säga upp hyresgästen eller ändra hyresvillkoren, inbegripet hyran, under hyresavtalets löptid utan rättslig grund, *clause résolutoire*, t.ex. därför att hyresbetalningen uteblivit (Art. 24 i 1989 års lag). Om hyresvärden vill ändra hyresvillkoren för fortsatt förhyrning när hyresperioden löpt ut, ska hyresgästen erbjudas ett nytt hyresavtal med förändrade villkor, t.ex. en ny hyra, senast sex månader före avtalsperiodens utgång. En ny avtalsperiod börjar löpa på grund av det nya avtalet, om hyresgästen godtar de förändrade villkoren. Om hyresgästen inte

¹² LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1). NOR: TERL1805474L.

godtar de nya villkoren upphör hyresavtalet vid hyrestidens utgång. Om en hyresvärd inte har erbjudit hyresgästen ett nytt hyresavtal förlängs hyresavtalet automatiskt på oförändrade villkor (Art. 10 och 15 i 1989 års lag). Uppsägningstiden för en hyresgäst är tre månader som utgångspunkt (Art. 15 1989 års lag).

I fråga om en upplåtelse som omfattas av 1948 års hyresregleringslag gäller följande. Någon minimitid för avtalets löptid följer inte av lag utan hyrestiden bestäms av hyresavtalet. Det är även möjligt att låta hyresavtalet löpa på obestämd tid. Hyresvärdens uppsägningrätt är begränsad genom lag (Art. 18–25 i 1948 års hyresregleringslag). Hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten efter att hyresavtalet löpt ut och utan att något hyresavtal behöver ingås för den fortsatta förhyrningen. Hyresavtalet upphör vid hyresgästens bortgång. Eftersom lagens tillämplighet följer med hyresförhållandet övergår lägenheten till att regleras av 1989 års lag vid hyresgästens bortgång, om dennes make/maka/PACS-partner eller samboende barn inte övertagit hyresavtalet för egen del.

4.7.2 Hyressättning på den privata marknaden

Inledning

Hyresgästens boendekostnader består av hyran och avgifter (*locatives*). De senare är hyresvärdens drifts- och underhållskostnader för lägenheten. Ansvar för underhåll av bostaden är delat. Hyresgästen bär ansvar för underhåll och mindre reparationer. Utöver hyran bär hyresgästen därför ansvar för de kostnader som hänför sig till underhållet till den del det rör sig om sådant som ingår i underhållsansvaret. I flerbostadshus inkluderar det städning av gemensamma utrymmen, driftskostnader för hiss, underhåll av gröna ytor, o.d. Hyresgästen bär även betalningsansvar för tjänster som denne har nytta av i sitt boende, t.ex. tillgång till portvakt, skatten för insamling av hushållsavfall osv., men inte för sådana förvaltningskostnader som hyresvärderna har nytta av, t.ex. förvaltningstjänster.

Hyresvärderna kan begära kompensation för underhålls- och driftskostnader som hyresgästen ska bära. Kompensationen utgår som avgift utöver hyran. En fullständig lista över de kostnader som kan

avkrävas hyresgästen i form av avgifter följer av dekret.¹³ Redogörelsen av hyressättningsregleringen nedan tar endast sikte på grundhyran.

Hyressättning enligt 1989 års lag

Inledning

Inflyttningshyran faller enligt 1989 års lag inom avtalsfriheten. Hyrans förändring under hyresavtalets löptid och vid förlängning när avtalet löpt ut är däremot föremål för reglering i lag (Art. 17-I i 1989 års lag). Det finns anledning att göra skillnad på dessa situationer.

Årliga hyresförändringar under avtalets löptid

Den årliga hyreshöjningen får, oavsett parterna avtal, inte överskrida förändringen i ett jämförelsehyraindex (*Indice de référence des loyers*, IRI) för utvecklingen av konsumentpriserna exklusive tobak och hyror under de senaste tolv månaderna. IRI publiceras kvartalsvis och med hjälp av ett referensdatum bestäms vilket kvartal som indexeringen ska utgå från. Ny hyra beräknas genom att utgående hyra multipliceras med IRI för referenskvartalet, vilket divideras med IRI för samma referenskvartal föregående år. Beräkningsverktyg finns tillgängliga på statistikmyndighetens hemsida.¹⁴

För att hyran ska ändras på grund av indexeringsvillkor måste hyresvärden begära att hyran höjs på denna grund. Begäran ska framställas till hyresgästen inom en period av ett år från det planerade revisionsdatumet (Art. 17-I 1989 års lag). Den reviderade hyran kan bli tillämplig det begärda datumet. När den ettåriga revisionsperioden löpt ut kan hyresvärden inte längre begära hyresrevision för det aktuella året.

¹³ Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables. NOR: EQuC8700582D. Version consolidée au 28 août 2020.

¹⁴ (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4478590>), kontrollerad den 3 november 2020.

Hyresbestämning vid avtalsförlängning

När hyresavtalet löpt ut kan hyresvärden begära en ny hyra för fortsatt uthyrning om hyran klart understiger marknadsnivån vid förlängningstillfället. Hyrorna i grannskapet för jämförbara lägenheter utgör referens för förlängningshyran. Referenslägenheterna måste vara belägna i samma byggnad, i samma grupp av byggnader, eller i en annan grupp av byggnader med liknande egenskaper och i samma geografiska område (Art. 17-2 1989 års lag). Lägenheterna ska även vara jämförbara i fråga om egenskaper, dvs. storleken, antal rum, utrustningsgrad, standard, miljö, läge, våning, konstruktionskvalitet, isolering o.d. Hyresvärden måste tillhandahålla ett minimiantal referenshyror för att styrka marknadsnivån. I kommuner med mer än en miljon invånare är minimiantalet sex jämförbara lägenheter, medan tre gäller i andra geografiska områden. En förteckning över kommuner som ingår i en tätbebyggelse på mer än en miljon invånare fastställs genom dekret. Referenshyrorna måste vara både nyligen ingångna hyresavtal och hyresavtal som ingåtts tre år tidigare för att utgöra ett representativt underlag.

I fråga om varje referenshyra ska följande uppgifter lämnas.

1. Gatadress;
2. Hustyp, om det rör sig om fristående byggnad eller om lägenheten är belägen i ett flerbostadshus samt byggår;
3. Våningsplan och uppgifter om eventuell förekomst av hiss;
4. Bostadsyta och antal rum;
5. Eventuella biutrymmen som ingår i hyran;
6. Utrustningsgrad och komfort, särskilt i fråga om toalett, duschrum och uppvärmning;
7. Hur länge lägenheten varit uthyrd;
8. Storleken på månadshyran exklusive avgifter som läggs på hyran;
9. När referensunderlaget sammanställdes.¹⁵

¹⁵ Décret n° 90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. NOR: LOGC9000074D. Version consolidée au 26 août 2020.

Referenshyrorna ska bifogas hyresavtalet. Hyresvärden kan använda sig av jämförbara lägenheter i samma hus. Hyresvärden kan även vända sig till officiella organ för att få fram referenshyror. Hyresobservatorier är sådana organ (Art. 16 1989 års lag). I regel är det tillräckligt att vända sig till ett lokalt hyresobservatorium som listas på hemsidan av den ideella föreningen *l'observatoires des loyers*¹⁶ i den mån en sådan etablerats lokalt. Föreningarna består av representanter för hyresvärdar, hyresgäster och förvaltare. Metodkrav för datainsamling, kontroll, behandling och spridning fastställs nationellt av en vetenskaplig kommitté för hyresobservation.¹⁷ Referenshyror i Parisregionen kan erhållas från hyresobservatoriet i Paris (OLAP).

Processen för hyresändring har angetts ovan vid redogörelsen för besittningsskyddets utformning. Här ska särskilt tilläggas att vid tvist kan både hyresvärden och hyresgästen vända sig till en förlikningskommission, *la commission départementale de conciliation* (CDC) för att erhålla ett yttrande. CDC består av företrädare för hyresvärd- och hyresgästorganisationer samt staten. CDC ska inom två månader avge sitt yttrande i fråga om hyrans storlek och söka förlika parterna (Art. 18 1989 års lag). Om parterna inte kommit överens i detta forum kan tvisten prövas av domstol.

Hyressättning i ansträngda områden

Inledning

I regionala marknader som förklarats vara en s.k. spänd zon kan såväl Alur- som Elanlagen vara tillämpliga. Båda lagarna föreskriver särskilda hyressättningsregler för vissa inflyttningshyror och hyrans förändring under hyresavtalets löpperiod. I enlighet med vad som sagts ovan redogörs huvudsakligen för Alurlagens regler här.

Reglerna gör skillnad mellan bashyra och hyrestillägg. Hyresramens tak är bashyran som utgångspunkt. Tillägsreglerna ger undantagsvis rätt att höja hyran över takgränsen i särskilda fall.

¹⁶ (<https://www.observatoires-des-loyers.org/>), kontrollerad den 30 september 2020.

¹⁷ (https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/Comite%20scientifique%20de%20l%27observation%20des%20loyers_Prescriptions_methodologiques_mars_2018.pdf), kontrollerad den 30 september 2020.

Hyresramen för inflyttningshyran (bashyran)

Vid upplåtelse av hyresrätt i en lägenhet som inte varit uthyrd under de senaste 18 månaderna (hyresfri lägenhet) faller hyressättningen inom avtalsfriheten. Vid upplåtelse av hyresrätt i en lägenhet som varit vakant under en kortare tid än 18 månader (reglerad lägenhet) gäller i stället följande. Inflyttningshyran för lägenheten ska som utgångspunkt vara densamma som vid den senaste uthyrningen om grund för att höja hyran inte föreligger. Dessa grunder är följande.

1. *Hyresindexförändring*. Om den tidigare hyran inte reviderats de senaste tolv månaderna, kan hyran ökas i linje med förändringen av IRI vid tidpunkten för hyresavtalets ingående under de senaste tolv månaderna (Art. 18 i 1989 års lag).
2. *Genomförda arbeten*. Om hyresvärden efter den senaste hyresgästens utflytt utfört arbeten för att förbättra bostaden eller för att komma upp till standardkraven i fråga om lägenhetens skick (anständighets- och sanitetskraven i lag) mellan uthyrningarna, kan hyran höjas (Art. 18 i 1989 års lag; Art. 3 Décret n° 2017-1198¹⁸). Både åtgärder i lägenheten eller de gemensamma utrymmena omfattas. Med förbättringsåtgärder förstås i allmänhet åtgärder som är avsedda att förse bostäder med utrustning, förbättra komforten eller att bättre anpassa bostaden till moderna levnadsförhållanden utan att ändå ändra dess struktur. Det kan t.ex. vara fråga om att hyresvärden installerar ny utrustning eller service av högre kvalitet än den befintliga, vidtar åtgärder som minskar underhålls- och driftskostnaderna, tillgänglighetsanpassar bostaden eller gemensamma utrymmen, inför moderna säkerhetslösningar, o.d. Det ska alltså röra sig om åtgärder som inte faller in under underhåll.

För att höja hyran på denna grund måste kostnaderna för åtgärderna motivera detta. Om kostnaderna för att vidta åtgärderna i lägenheten eller de gemensamma ytorna motsvarar 50 procent av föregående års hyresintäkter, kan hyran öka med ett belopp som motsvarar 15 procent av arbetskostnaden inklusive mervärdesskatt. Om kostnaden för förbättringsåtgärderna under en kortare tid än sex månader i stället motsvarar minst föregående års års-

¹⁸ Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1er août 2020 au 31 juillet 2021, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. NOR: TERL1713314D. Version consolidée au 28 août 2020.

hyra, får hyran i stället sättas fritt (Art. 18 i 1989 års lag; Art. 4 Décret n° 2017-1198).¹⁹

Genom en lagändring år 2019 villkorades möjligheterna att ändra hyran på denna grund av att bostaden uppfyller särskilda energiförbrukningskrav (Art. 7-3 Décret n° 2017-1198).

3. *Klart undervärderad hyra.* När den senast tillämpade hyran klart understiger hyresnivån för jämförbara bostäder i grannskapet (referenshyror), kan inflyttningshyran höjas på denna grund. Storleksökningen får inte överstiga hälften av skillnaden mellan ett hyresbelopp som bestäms med hänvisning till referenshyror och den senast tillämpade hyran gentemot den utflyttade hyresgästen. Emellertid måste eventuell hyresindexförändring under en tolv månadsperiod tagits i beaktande i de fall IRI-baserad revision inte har skett under samma period (Art. 18 i 1989 års lag; Art. 4 Décret n° 2017-1198).

I hyresavtalet ska hyresvärden ha lämnat information om storleken på senast utgående hyra gentemot den utflyttade hyresgästen, referenshyran, referenshyrans ökning och i tillämpliga fall, uppgifter om de skäl som motiverar den högre hyran. En inflyttande hyresgäst har möjlighet att få en prövning av inflyttningshyran genom att i första hand bestrida hyran skriftligen. Om parterna inte kommer överens kan ärendet hänskjutas till en förlikningskommission. Om parterna inte förlikas kan frågan hänskjutas till domstol (Art. 20 1989 års lag).

Inflyttningshyra (bashyran plus tillägg)

Från reglerna om hur bashyran bestäms görs ett undantag som hänför sig till bostadens särskilda egenskaper i vissa fall. De egenskaper som avses är läge, t.ex. att bostaden erbjuder en enastående utsikt, och komfort, exempelvis påkostad utrustning eller terrass o.d. För att hyran ska höjas på denna grund ska egenskapen inte redan ha beaktats när referenshyran fastställts. Tillägget ska vara motiverat genom att den berörda lägenheten jämförs med bostäder inom samma kategori i samma geografiska område. Därutöver ska tilläggsreglerna vara tillämpliga i den aktuella trånga zonen (Art. 140-B

¹⁹ Réponse ministérielle du 6 avril 1992 relative à la notion de "travaux d'amélioration" dans les parties communes et privatives (p. 1623).

Elanlagen; Art. 3 Décret n° 2015-650). Inflyttningshyran kan revideras på så vis att bashyran adderas med ett särskilt tilläggsbelopp (*complément de loyer*) Art. 140-B Elanlagen; Art. 3 Décret n° 2015-650).

Hyresgästen kan bestrida hyrestillägget inom tre månader från avtalsslut genom att vända sig till förlikningskommissionen. Hyresvärden bär bevisbördan för att tillägget är motiverat. Om kommissionen vid sin bedömning i det enskilda fallet instämmer med hyresvärden om att tillägget är motiverat, kan hyresbeloppet fastställas i ett förlikningsbeslut. Det fastställda beloppet kan retroaktivt fastställas som inflyttningshyra från och med dagen som hyresförhållandet inleddes. Hyresgästen har tre månader på sig från och med det datum som denne tog emot beslutet att hänskjuta frågan till domstolsprövning. Även det belopp som sedermera fastställs av domstol kan äga retroaktiv tillämplighet, dvs. gälla som inflyttningshyra från och med dagen för hyresavtalets inledande (Art. 140-B Elanlagen).

Ramen för årlig hyresrevidering

Hyran för en s.k. hyresfri lägenhet kan revideras en gång per år under förutsättning att hyresavtalet innehåller en revisionsklausul. Revision sker på grundval av hyresindexförändring. Om beräkningen av sådan revision, se ovan.

Hyresbestämning vid avtalsförlängning

Hyrestaket styrs av referenshyran. Reglerna om processen vid hyresändring är tillämpliga även när upplåtelse sker i en ansträngd zon.

Särskilt om fastställande av referenshyra (bashyra) genom dekret

Även Elanlagen bygger på referenshyressystem. Skillnaden är att referenshyran följer av dekret (Art. 140 Elanlagen). Enligt lagen ska den regionala prefekturen årligen fastställa tre referenshyror genom dekret: (i) en referenshyra, (ii) en utökad referenshyra, och (iii) en reducerad referenshyra (Art. 140-IV Elanlagen).

Referenshyran uttrycks som ett pris per kvadratmeter bostadsyta efter bostadskategori och geografiskt område. Varje referenshyra är

lika med medianhyran för bostadskategorin inom det geografiska området.²⁰ Kategorisering av bostäder görs efter antalet rum, om det rör sig om upplåtelse av en tom eller en möblerad lägenhet och husets byggår.

I Paris följer kategoriseringen av följande:

Antal rum: 1 rum / 2 rum / 3 rum / 4 rum +.

Byggår: före 1946 / 1946–1970 / 1971–1990 / efter 1990.

Geografiska områden: Enligt det senast utfärdade dekretet har 80 distrikt i region Paris delats upp i 14 geografiska sektorer.

Referenshyran, den utökade referenshyran och den reducerade referenshyran utgör ramen för hyressättningen. Hyrestaket för en aktuell lägenhet beräknas genom att referenshyran multipliceras med bostadsytan. De särskilda reglerna för hyresramar är tillämpliga för hyresförhållanden som inletts efter lagens ikraftträdande. Vid hyresförlängningar är de genom dekret fastställda ramarna tillämpliga, om förlängning inte sker på oförändrade villkor.

Hyrestaket för inflyttningshyran (bashyran) enligt Elanlagen är den utökade referenshyran. I Paris är den utökade referenshyran (referenshyran + 20 procent). Inflyttningshyran får som högst överstiga medianhyran med 20 procent.

Såväl referenshyra som den utökade referenshyran måste anges i hyresavtalet. Om sådana uppgifter saknas kan hyresgästen begära att hyresvärden tillhandahåller sådana uppgifter inom en månad. Tillhandahåller inte hyresvärden begärda uppgifter kan hyresgästen initiera en omprövningsprocess av hyran. Om hyresvärden begär en högre hyra än bashyran kan hyresgästen vidta åtgärder för att åstadkomma hyressänkning ned till tillåten nivå (Art. 140-V Elanlagen).

Hyran får revideras under hyresförhållandet genom avtalsvillkor om hyresindexförändring.

²⁰ Ansvarigt ministerium, *Le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales*, tillhandahåller en interaktiv karta där referenshyror räknas fram genom att uppgifter om antal rum, byggår och bostadsadress anges i formuläret: (<http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>), kontrollerad den 30 september 2020.

Hyrestaket för förlägningshyran (bashyra) enligt Elanlagen fastställs på samma sätt. Om bashyran är lägre än den reducerade referenshyran kan hyresvärden begära en omprövning av den undervärderade hyran (Art. 140-VI Elanlagen). När en omprövning föranleder en hyreshöjning föreskriver Elanlagen ytterligare ramar för hyresökningen i förlägningsituationer. Ökningen får inte överstiga den högsta av följande två gränser: (i) 50 procent av skillnaden mellan hyran som skulle motsvara de hyror som debiteras i granskandet för jämförbara bostäder (referenshyror) och den senaste hyran som tillämpades gentemot hyresgästen innan förlägningshyran ska sättas efter att hänsyn tagits till hyresindexrevision i tillämpliga fall; (ii) en ökning av den årliga hyran motsvarande 15 procent av den faktiska kostnaden för det förbättrings- eller uppgraderingsarbete som utförts sedan den senaste förnyelsen av hyreskontraktet, om kostnaderna för detta arbete uppgick till ett belopp som motsvarade hälften av den senast utgående årshyran. Ökningen ska fördelas över kommande år. Om det rör sig om ett treårigt hyresavtal fördelas höjningen med 1/3 per år eller 1/6 om höjningen innebär att hyran ökar med mer än tio procent. Om det i stället rör sig om ett sexårigt avtal fördelas höjningen med 1/6 per år (Art. 140-VI Elanlagen).

När hyrestak som fastställs genom dekret är tillämpligt på hyresförhållandet kan såväl Alurlagens hyrestak som Elanlagens hyrestak vara tillämpliga samtidigt. För såväl inflyttningshyra som förlägningshyra gäller således regeln att hyran inte får överstiga tidigare utgående hyra liksom de tillämpliga undantagen som nämnts ovan parallellt med det hyrestak som följer av referenshyran per kvadratmeter bostadsyta. Om den tidigare tillämpliga hyran överstiger den referenshyra som fastställts som tak för bostadskategorin i det aktuella distriktet innebär det dubbla taket följaktligen att den nya hyran ska sänkas.

Hyressättning enligt 1948 års hyresregleringslag

När den uthyrda bostaden omfattas av 1948 års lag regleras hyran i lag (Art. 26 1948 års hyresregleringslag). Hyrans storlek utgör resultatet av ett genom dekret fastställt kvadratmeterpris multiplicerat med bostadsyta. Kvadratmeterpriset är olika för rättsligt definierade bostadskategorier (Art. 27 1948 års hyresregleringslag).

Varje bostad som omfattas av 1948 års lag inordnas i särskilda kategorier utifrån lägenhetens utrustningsgrad och komfortnivå. Det är lägenheten som är avgörande, inte byggnaden.²¹ Hänsyn tas till takhöjd, belysning, ljusinsläpp och utsikt. Kategoriseringen tar inte hänsyn till byggnadens byggår (Art. 28 1948 års hyresregleringslag).

Baspriset per kvadratmeter för de olika kategorierna fastställs den 1 juli varje år genom dekret, varvid följande uppgifter anges.

- Bostadskategori­beteckning (Art. 30 och 31 1948 års hyresregleringslag).
- Bashyran för lägenhetens första tio kvadratmeter av korrigerad bostadsyta. Med korrigerad bostadsyta avses bostadens faktiska yta korrigerat med koefficienter som hänför sig till bostadens egenskaper. Grunder för korriger­ing fastställs i dekret²² (Art. 30 och 31 1948 års hyresregleringslag).
- Bashyran för efterföljande kvadrat­eters bostadsyta (Art. 30 och 31 1948 års hyresregleringslag).

Maxpriset för den årliga revideringen fastställs på motsvarande vis. Hyran kan även revideras punktvis, dvs. till följd av att förhållanden som motiverat den ursprungliga hyran ändrats. En sådan ändring anses äga rum när bostaden genomgått förändringsarbeten eftersom det påverkar kategoriseringen.

4.8 Belgien

4.8.1 Om bostadsmarknaden och relevant reglering

Om bostadshyresmarknaden

Hyressektorn upptar cirka 27 procent av bostadsmarknaden. Hyresmarknaden är uppdelad i en privat och en social sektor. Den sociala delen upptar cirka sju procent av bostadshyresmarknaden och är föremål för offentliga subventionsprogram.

²¹ 2, Modifié par Décret 64-625 1964-06-27, Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel. Version consolidée au 31 août 2020.

²² Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel. Version consolidée au 31 août 2020.

Det är hyresvärdens status som avgör om bostaden är av social karaktär. För att vara en social hyresvärd krävs att hyresvärdens är registrerad som en sådan hos de lokala myndigheterna. De flesta sociala hyresvärdar är ackrediterade bostadsassociationer. Eftersom Belgien är en federal stat har landets tre administrativa regioner antagit separata bostadslagar med stöd av den nationella Bostadskoden (*Code du Logement*). Rättsgrunden för den sociala hyresrättssektorn återfinns i dessa bostadslagar. I Brysselregionen förekommer tre kategorier av bostäder på den sociala sektorn: sociala bostäder, måttliga bostäder och genomsnittliga bostäder. Inkomsttak uppställs för tillträde till samtliga bostäder men takets nivå varierar mellan de olika kategorierna. Hyran fastställs av de sociala hyresvärdarna och storleken behöver inte ha koppling till hyresgästens inkomster. Hyres-sättningsregleringen på den sociala sektorn kommer inte att beröras närmare.

De flesta hyresvärdar på den privata sektorn är privatpersoner.

Om relevant reglering²³

Bestämmelser om hyresavtal återfinns i den belgiska civillagens (*Code civil*) tredje kapitel. Det är en federal lag och är tillämplig på bostadshyresavtal i hela landet. Särskilda regler kan därutöver föreskrivas regionalt. I Brysselregionen finns exempelvis ett krav på att en informationsbilaga ska bifogas hyresavtal (Konst. 218 i Brysselbostadskoden) (*du Code bruxellois du Logement*). Informationskravet omfattar materiella och processuella skyddsregler för hyresgäster.

Civillagen utgår från att hyresavtal upplåts för en bestämd tid. Hyresavtal ska som utgångspunkt anses ha ingåtts för en period om nio år (standard). Vid avsaknad av uppsägning från endera parten senast sex månader före hyresperiodens utgång anses hyresavtalet ha blivit förlängt med en period om tre år på samma villkor (Art. 3-1 civillagen). När hyresavtalets längd inte har avtalats mellan parterna blir standardregeln om nioåriga upplåtelser tillämplig. Hyresavtalet

²³ I region Bryssel har parlamentsledamöter tillhörande bl.a. socialisterna, miljöpartisterna och liberalerna den 25 februari 2021 lagt fram ett lagförslag (ordonnance) med förslag på inrättande av en hyreskommitté bestående av representanter för hyresvärdar och hyresgäster som ska kunna erbjuda rådgivning om rimliga hyresnivåer liksom en möjlighet för hyresgäster att direkt till hyreskommittén framföra klagomål om en hyra överstiger vad som bedöms som en "rimlig hyresnivå" med mer än 20 procent. [http://weblex.brussels/data/crb/doc/2020-21/141634/images.pdf#page=.](http://weblex.brussels/data/crb/doc/2020-21/141634/images.pdf#page=)

kan också ingås för en kortare tid. När hyresavtalet ingås för en kortare tid än tre år rör det sig om kortfristiga avtal.

Hyresavtalsperioden påverkar behovet av uppsägning respektive uppsägningsfristens längd. Hyresavtal som ingås för en kortare period än sex månader behöver inte sägas upp. Kortfristiga avtal kan upphöra vid avtalsperiodens utgång, om någon av parterna meddelar motparten därom senast tre månader före avtalsperiodens utgång. Kortfristiga hyresavtal som inte sägs upp förlängs på samma villkor och anses ha ingåtts för en period om nio år. Hyresgästen har inget besittningsskydd i dessa två fall. Om hyresavtalet ingåtts för en period om nio år eller mer är varselfristen i stället sex månader. Om ingen uppsägning har skett förlängs hyresavtalet på samma villkor och anses ha ingåtts för en period om tre år (Art. 3-5 och 3-6 civillagen).

Parternas möjligheter att säga upp hyresavtalet under dess löptid är begränsade på olika sätt. För hyresvärden fordras dels rättslig grund, dels ersättningskyldighet gentemot hyresgästen. Om uppsägning sker för att hyresvärden eller dennes familj ska använda bostaden själv kan hyresvärden säga upp hyresavtalet när som helst. Om avtalet i stället sägs upp för att hyresvärden ska genomföra rekonstruktions-, ombyggnads- eller renoveringsarbeten, kan uppsägning endast göras i slutet av varje treårsperiod. I dessa fall kan ekonomisk kompensation utgå till hyresgästen, om hyresvärden inte genomför åberopade arbeten. Hyresvärden kan även säga upp hyresavtalet i slutet av varje treårsperiod utan skyldighet att motivera uppsägningen. I dessa fall ska hyresvärden respektera en sex månader lång frist och ersätta hyresgästen med nio månadshyror, om uppsägning sker i slutet av den första treårsperioden och med sex månadshyror om uppsägning sker i slutet av den andra treårsperioden (Art. 3-2 och 3-3 civillagen). För hyresgästen är begränsningen i stället av ekonomisk karaktär. Hyresgästen har å ena sidan alltid rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid. Om uppsägning sker under den första treårsperioden har hyresvärden rätt till ekonomisk ersättning i form av hyresinbetalningar. Om uppsägning sker under det första året är ersättningen tre månadshyror. Under det andra året är ersättningen två månadshyror och det tredje året är den en månadshyra (Art. 3-5 civillagen).

4.8.2 Hyressättningsregleringen på den privata sektorn

Inledning

Hyresgästens boendekostnader består av hyra och avgifter. Av lagen framgår att hyresgästen inte ska belastas med hyresvärdens kostnader för fastighetsskatten (Art. 3-5 civillagen). Avgifterna bestäms efter den faktiska förbrukningen. Det är vanligt att hyresgästen betalar ett uppskattat belopp i förväg. En avstämning ska då göras i efterhand mot faktisk förbrukning. Om parterna är oense kan avgiftens storlek underkastas rättslig prövning utan att hyresavtalets löpperiod utgör ett hinder. I fråga om avgifterna utgör förbrukningskostnaderna referenspunkten för prövningen (Art. 3-7.1 civillagen).

Inflyttningshyran

Lagen utgår från avtalsfrihet i fråga om inflyttningshyrans storlek. I de flesta fall förhandlas hyresbeloppet (grundhyran) huvudsakligen fritt mellan hyresvärd och hyresgäst när avtalet ingås.

I Bryssel har den federala regeringen utfärdat föreskrifter om att referenshyror ska göras tillgängliga för allmänheten i vägledande syfte.²⁴ Referenshyror har inspirerats av de franska hyresdatabaserna. Referenshyror har räknats fram på underlag som samlats in från 8 400 undersökningar bland olika hyresgäster under en treårsperiod (åren 2012, 2013 och 2015). Hyresdatan kompletteras med information från cirka 170 000 PEB-certifikat (ett obligatoriskt fastighetscertifieringssystem). Uppgifterna delar upp 118 distrikt i sju grupper på grundval av hyrorna. Referenshyran tas fram med beaktande av egenskaper som fastighetens läge, bostadsyta, skick och antal rum. Den referenshyra som erhålls initialt från dessa uppgifter justeras med engångsbelopp genom att omständigheterna i det enskilda fallet beaktas. Faktorer som komfort, fastighetens energiprestanda, liksom förmåner som tillgång till balkong, garage, vinkällare, vind, närhet till grönområden o.d., kan höja eller sänka referenshyran. Efter justeringen adderas en marginal, cirka tio procent från medianhyran.

²⁴ l'art. 225 de l'Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation (M.B. 30 octobre 2017) ; l'Arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers (M.B. 6 novembre 2017).

Myndigheterna i Bryssel har upprättat en hemsida²⁵ där den intresserade kan hämta uppgifter om referenshyror sedan den 1 januari 2018. På hemsidan ska var och en ange följande uppgifter för att få en referenshyra framräknad.

1. *Typ* – om det rör sig om en studio (1 RoK), lägenhet med fler antal rum eller ett hus;
2. *Boyta*;
3. *Byggnadsår* – före eller efter år 2000;
4. *Utrustning* – uppgifter om förekomsten av
 - Centralvärme
 - Temperaturregleringssystem
 - Dubbelglasfönster
 - Ett andra badrum/WC
 - Rekreationsytor
 - Förvaringsutrymme;
5. *Våningsplan*;
6. *Garage*; samt
7. *Adress*.

En särskild missbruksregel finns i civillagen där successiv användning av kortfristiga hyresavtal för att betinga sig en högre hyra kan medföra inskränkt avtalsfrihet när inflyttningshyran för en ny hyresgäst ska bestämmas (Art. 3-7.1bis civillagen).

Hyresrevidering under avtalets löptid

Förutsättningarna för att revidera hyran under hyresförhållandet är begränsade. Det är möjligt att låta hyran följa förändringar i levnadskostnaderna under avtalsperioden. Ett skriftlighetskrav finns och revideringsintervallen är inskränkta. Om hyresavtalet är skriftligt kan hyran indexeras en gång per år, om parterna inte uttryckligen

²⁵ (<https://loyers.brussels/>), kontrollerad den 30 september 2020.

avtalar bort den möjligheten (Art. 3-6). Första indexeringen är möjlig tolv månader efter det att hyresavtalet inletts. Årlig indexanpassning kan ske av såväl kortfristiga avtal som standardavtal.

Avtalsfriheten innefattar val av index i den mån regionala föreskrifter inte anger annat. I Bryssel tillämpas Hälsoindex (*l'indice santé*), vilket erhålls från konsumentprisindexet exklusive priset på tobak, alkoholhaltiga drycker, bensin och diesel. Hälsoindex publiceras årligen av den federala statistikmyndigheten *Statbel*. Hyresindexering sker på basis av följande formel: $(Grundhyra \times \text{Nytt hälsoindex}) \div (\text{Initialt hälsoindex})$. Med nytt hälsoindex avses indexvärdet vid revideringstillfället. Med initialt hälsoindex avses det indexvärde som gällde vid hyresavtalets ingående. *Statbel* tillhandahåller verktyg för indexberäkning på sin hemsida.²⁶

Under förutsättning att hyresvärden får hyresgästens godkännande kan hyran öka också i följande fall. (i) När hyresvärden be- kostat arbeten som syftar till att höja energiprestandan eller handikappanpassat bostaden (förhöjt hyresvärde), eller (ii) när hyresvärden begärt en översyn av hyran inför en kommande treårsperiod (treårsöversyn). Hyreshöjning på den senare grunden behöver dessutom godkännas av hyresgästen mellan sex till nio månader före den befintliga treårsperiodens utgång (Art. 3-7.1 civillagen). Om parterna inte kan komma överens kan saken prövas i domstol. För att hyresvärdens begäran om höjning ska godkännas på grund av yrkande om förhöjt hyresvärde fordras att de vidtagna åtgärderna inte var nödvändiga för att bostaden ska komma upp till en beboelig standard och att arbetena medfört att hyresvärdet ökat med minst tio procent (Art. 3.7.1).

Hyresgästen kan begära en treårsöversyn i motsatt riktning. En förutsättning för att hyran ska justeras i enlighet med hyresgästens begäran är på motsvarande sätt beroende av hyresvärdens accept, vilket måste ske mellan sex till nio månader före den pågående treårsperiodens utgång (Art. 3-7.1 civillagen). Om parterna inte kommer överens kan frågan om sänkning av hyran prövas av domstol. För sänkning av hyran fordras att nya omständigheter medfört att hyresvärdet minskat med minst 20 procent.

²⁶ (<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>), kontrollerad den 3 november 2020.

Oberoende av vem av parterna som initierat revideringen ska en skälig hyra fastställas av domstolen. Vid treårsöversyn kan hyran endast revideras för framtiden (Art. 3.7.1 civillagen). Den hyra som domstolen har bestämt blir tillämplig efter treårsperiodsskiftet.

5 Bostadsmarknaden och bostadsbyggandet i dag

5.1 Inledning

Hyresrätten har en viktig funktion att fylla på den svenska bostadsmarknaden. På många orter är det i praktiken svårt att kunna få en hyreslägenhet. Den flexibilitet som hyresrätten innebär går därmed förlorad.

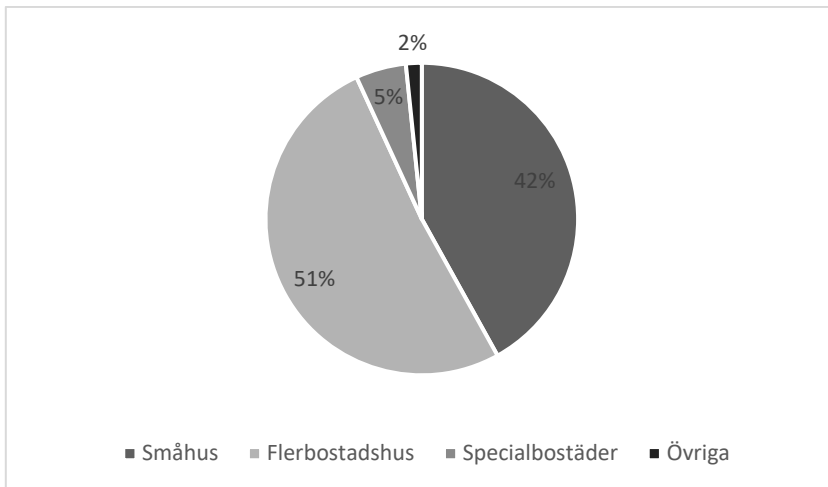
För att belysa förhållandet på bostadsmarknaden i Sverige lämnas här en översiktlig statistisk redogörelse för hyresbeståndet, tillgången till nyproducerade hyreslägenheter, hyresutvecklingen och utvecklingen av bostadsbyggandet i olika delar av landet.

Den statistik som det hänförs till i detta avsnitt omfattar förhållandevis korta tidsserier. Förklaringen till det är att det saknas tillgänglig statistik för längre tidsserier. Här ska också framhållas att redogörelsen inte innehåller några analyser av de bakomliggande faktorer som kan ha haft betydelse för det statistiska utfallet.

5.2 Hyresbeståndet i Sverige

Vid utgången av år 2019 fanns det närmare 5 miljoner bostäder i Sverige. Merparten är bostäder i flerbostadshus (51 procent) följt av bostäder i småhus (42 procent). Resterande andel upptas bl.a. av studentbostäder och bostäder för äldre eller för personer med funktionsnedsättning, s.k. specialbostäder. Fördelningen av bostadsbeståndet framgår av figur 5.1.

Figur 5.1 Sveriges totala bostadsbestånd (2019)



Källa: SCB Bostadsbestånd. Specialbostäder avser bostäder för äldre/personer med funktionsnedsättning, studentbostäder samt övriga specialbostäder.

I flerbostadshus är hyresrätt den vanligaste upplåtelseformen. Av bostäderna i flerbostadshus är 58 procent (ca 1,5 miljoner) hyresrätter och 42 procent (ca en miljon) bostadsrätter. Ägarlägenheter är mindre vanligt. År 2019 fanns det cirka 950 ägarlägenheter i flerbostadshus.

Bostadsrättsföreningar är den största ägaren av bostäder i flerbostadshus (42 procent). Allmännyttiga bostadsföretag är den näst största ägaren (27 procent). Förhållandena har ändrats något över tid. Som exempel kan nämnas att år 2013 ägde bostadsrättsföreningar 40 procent av bostäderna i flerbostadshus och allmännyttiga bostadsföretag ägde 29 procent.

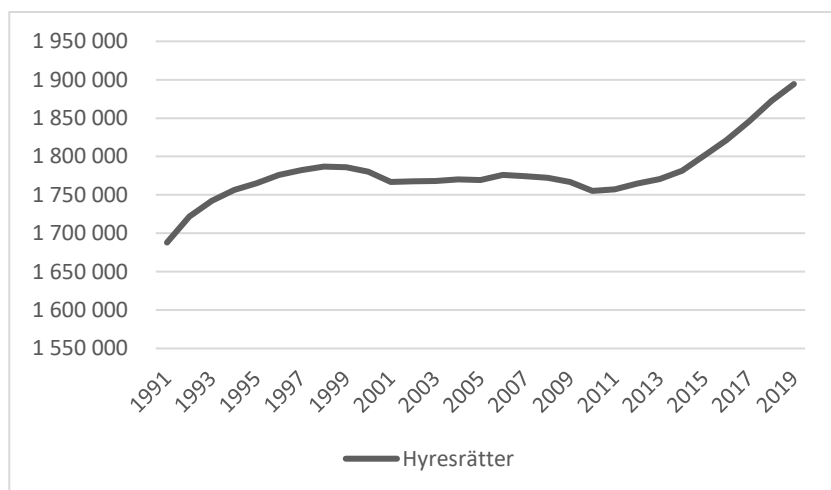
Den vanligaste lägenhetstypen i flerbostadshus är två rum och kök följt av tre rum och kök. Tillsammans utgör dessa lägenhetstyper 68 procent av bostadsbeståndet i flerbostadshus. En bostad i ett flerbostadshus är i genomsnitt 68 kvadratmeter.¹

Hyresrätter och bostadsrätter förekommer även i småhus men i mindre omfattning. Merparten av bostäderna i småhus ägs av fysiska personer (91 procent). Allmännyttiga bostadsföretag och andra svenska aktiebolag äger två procent vardera av bostäderna i småhus.

¹ Se SCB Bostadsbestånd.

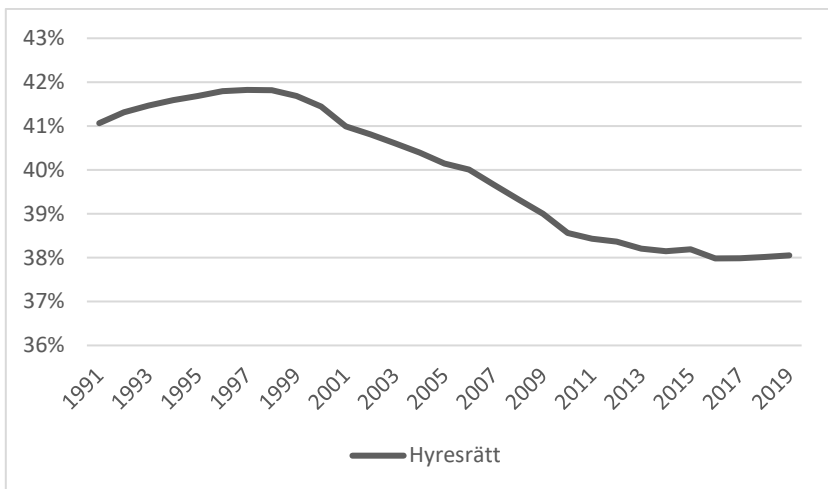
Vid utgången av år 2019 uppgick det totala antalet hyresrätter i Sveriges totala bostadsbestånd till knappt 1,9 miljoner. Av figur 5.2 framgår antalet hyresrätter över tid.

Figur 5.2 Antal hyresrätter i Sveriges totala bostadsbestånd (1991–2019)



Källa: SCB Bostadsbestånd.

Hyressektorn upptar som helhet 38 procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige. Hyressektorns storlek av det totala beståndet har förändrats över tid, vilket framgår av figur 5.3. I början av 1990-talet ökade andelen hyresrätter för att runt år 1998 börja minska som andel. Mellan åren 1998 och 2011 minskade andelen hyresrätter från 41,8 procent till 38,4 procent, vilket motsvarar knappt 29 500 hyresrätter för hela perioden (i genomsnitt 2 450 hyresrätter per år). Sedan år 2011 har utvecklingen varit mer stabil.

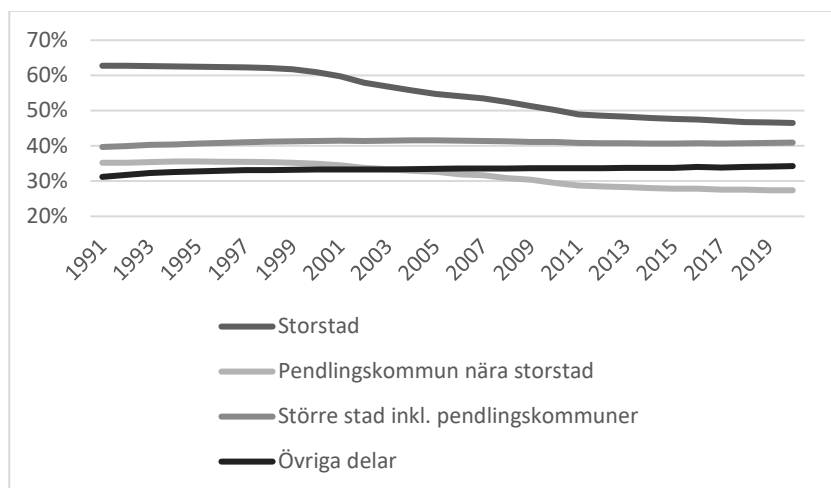
Figur 5.3 Andel hyresrätter i Sveriges totala bostadsbestånd (1991–2019)

Källa: SCB Bostadsbestånd.

Hyresrättens andel av bostadsbeståndet varierar över landet som helhet. Vanligast är hyresrätten i de tre storstadskommunerna Stockholm (43 procent), Göteborg (54 procent) och Malmö (46 procent). I övriga delar av landet upptar hyresrätten mellan 27 och 41 procent av beståndet.

I de tre storstadskommunerna har hyresrätten som andel av bostadsbeståndet minskat från cirka 63 procent år 1991 till knappt 47 procent år 2019, vilket i genomsnitt motsvarar en minskning med omkring 980 hyresrätter per år. Den största förändringen har skett i Stockholm, där andelen hyresrätter minskat från 68 procent år 1991 till 43 procent år 2019. I Göteborg har andelen hyresrätter minskat från 61 till 54 procent och i Malmö har andelen hyresrätter minskat från 51 till 46 procent. Den sammantagna utvecklingen i landet följer av figur 5.4.

Figur 5.4 Andel hyresrätter av bostadsbeståndet i olika delar av landet (1991–2019)



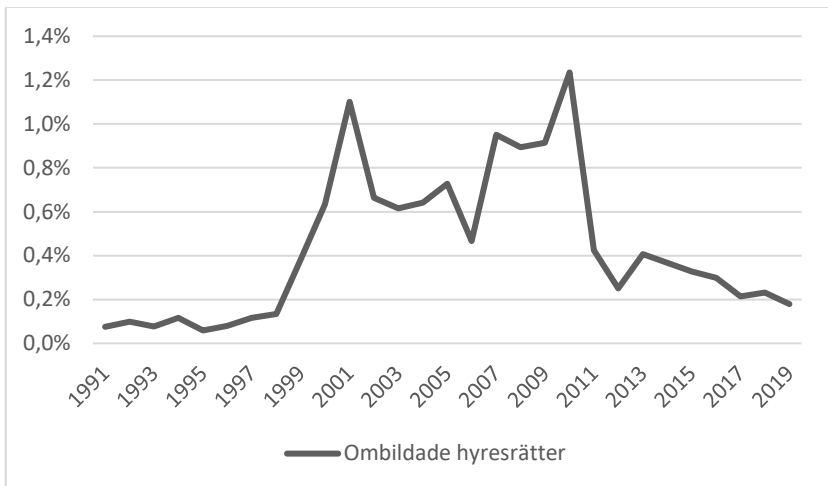
Källa: SCB Bostadsbestånd. Anm. SKR Kommungruppsindelning år 2017: Storstäder – kommuner med minst 200 000 invånare varav minst 200 000 invånare i den största tätorten. Pendlingskommun nära storstad – kommuner där minst 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en storstad eller storstadsnära kommun. Större stad – kommuner med minst 50 000 invånare varav minst 40 000 invånare i den största tätorten. Pendlingskommun nära större stad – kommuner där minst 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en större stad. Lågpendlingskommun nära större stad – kommuner där mindre än 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en större stad. Mindre stad/tätort – kommuner med minst 15 000 men mindre än 40 000 invånare i den största tätorten. Pendlingskommun nära mindre stad/tätort – kommuner där minst 30 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i annan mindre ort och/eller där minst 30 procent av den sysselsatta dagbefolkningen bor i annan kommun. Landsbygdskommun – kommuner med mindre än 15 000 invånare i den största tätorten, lågt pendlingsmönster (mindre än 30 procent). Landsbygdskommun med besöksnäring – landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring, dvs antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/ hotell/ restaurang i förhållande till invånarantalet.

Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter

Under åren 1991–2019 ombildades totalt 207 509 hyreslägenheter i flerbostadshus till bostadsrätter i Sverige. De flesta ombildningar genomfördes i Stockholms län (71 procent), Västra Götalands län (10 procent) och Skåne län (9 procent).

Andelen ombildade hyreslägenheter var som högst åren 2001 och 2010. Dessa år ombildades drygt en procent av de befintliga hyresrätterna i flerbostadshus till bostadsrätter. De senaste åren har andelen ombildningar legat på lägre nivåer och mellan åren 1991–2019 har andelen ombildningar per år i genomsnitt uppgått till 0,4 procent. Utvecklingen framgår av figur 5.5.

Figur 5.5 Andel hyresrätter i flerbostadshus som ombildats till bostadsrätter i riket (1991–2019)



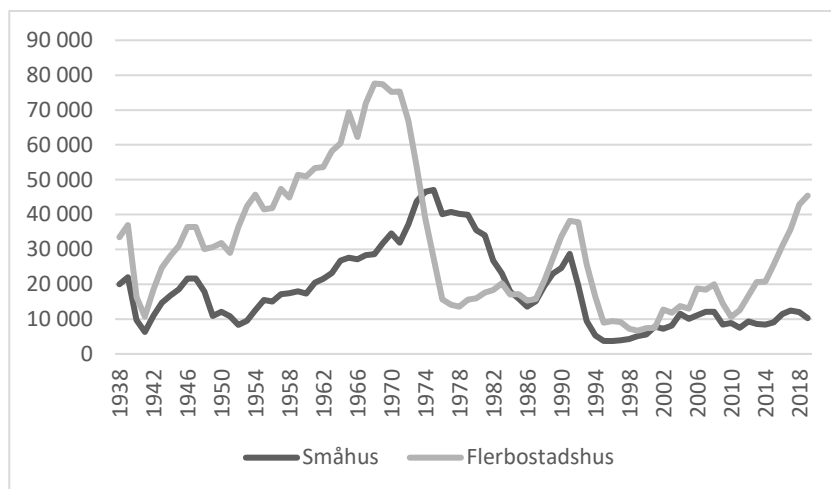
Källa: SCB Bostadsbestånd.

5.3 Tillgång till nyproducerade hyreslägenheter

5.3.1 Bostadsbyggandets utveckling

Under år 2019 färdigställdes totalt 55 659 bostadslägenheter genom nybyggnad, varav 24 513 med hyresrätt som upplåtelseform. Flest antal lägenheter färdigställdes i flerbostadshus. Utvecklingen över tid framgår av figur 5.6.

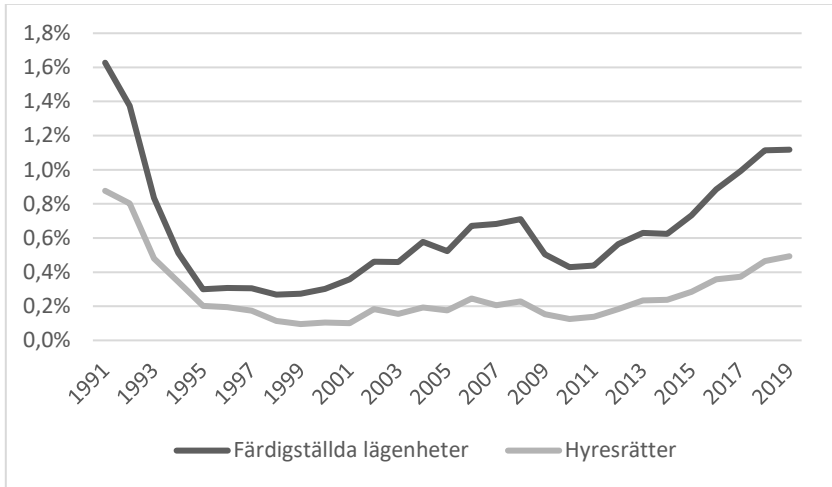
Figur 5.6 Antal färdigställda bostadslägenheter i nybyggda hus över tid



Källa: SCB Nybyggnad av bostäder. Statistiken omfattar alla färdigställda nybyggda lägenheter för permanentboende, även studentbostäder och bostäder för äldre och funktionshindrade ingår.

De lägenheter som färdigställdes år 2019 genom nybyggnad utgjorde 1,1 procent i förhållande till det befintliga bostadsbeståndet. Färdigställda hyreslägenheter under nyss nämnda år utgjorde omkring 0,5 procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige. Färdigställda lägenheter, i förhållande till det befintliga beståndet, har varierat över tid. Sett till förhållandena under åren 1991–2019 var andelen färdigställda lägenheter i nybyggda hus lägst i slutet på 1990-talet och år 2010. Vid dessa tidpunkter utgjorde nyproduktionen 0,3 respektive 0,4 procent av beståndet. Utvecklingen framgår av figur 5.7.

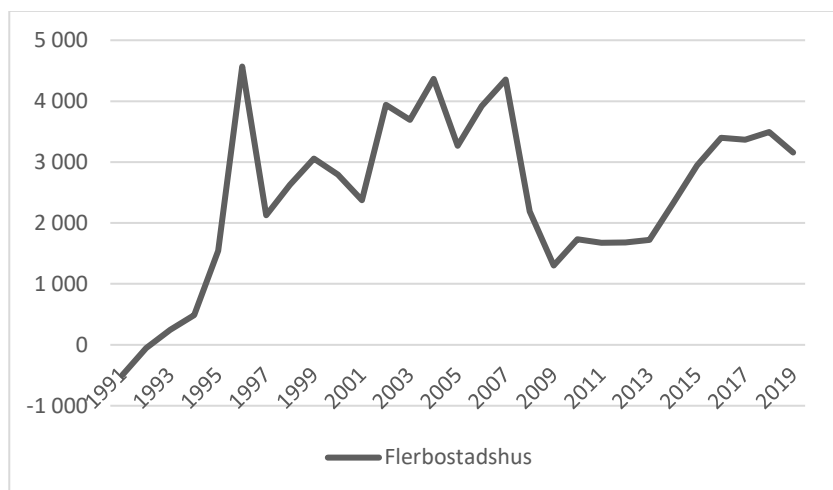
Figur 5.7 Färdigställda bostadslägenheter i nybyggda hus i förhållande till det befintliga bostadsbeståndet (1991–2019)



Källa: SCB Nybyggnad av bostäder och bostadsbestånd. Anm. Hyresrätter inkluderas i färdigställda lägenheter.

Under år 2019 tillskapades ytterligare 3 155 lägenheter genom ombyggnation i flerbostadshus. De flesta kom till i Stockholms län (967), Skåne län (517) och Västra Götalands län (476). Av figur 5.8 framgår nettotillskottet av lägenheter i ombyggda flerbostadshus i riket som helhet under åren 1991–2019.

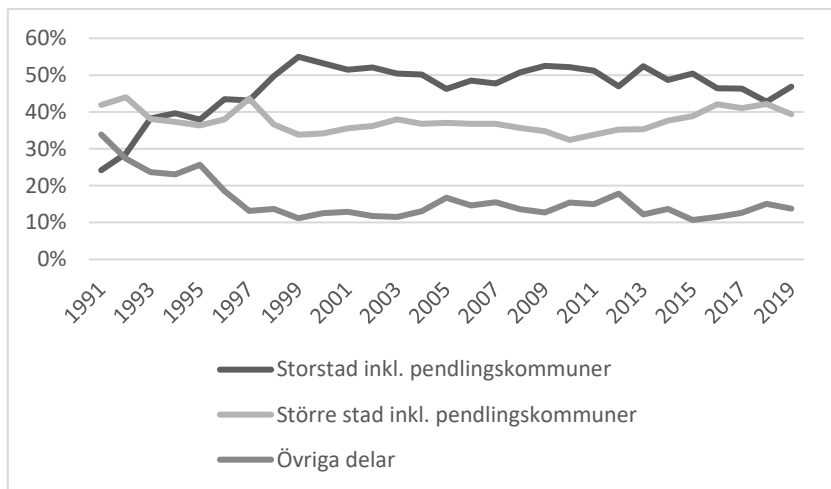
Figur 5.8 Nettotillskott av lägenheter i ombyggda flerbostadshus (1991–2019)



Källa: SCB Ombyggnad och rivning av flerbostadshus.

Bostadsbyggandet i olika delar av landet

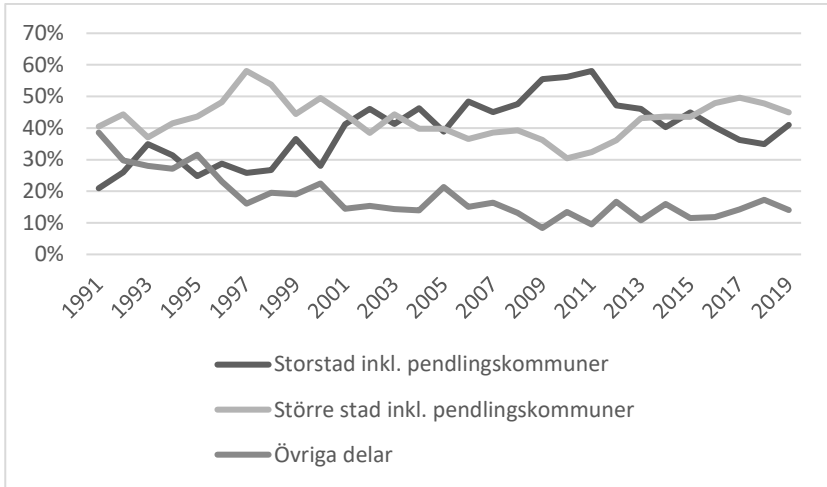
Av de drygt 55 000 bostäder som färdigställdes i Sverige år 2019 genom nybyggnad färdigställdes majoriteten i storstadskommunerna och i storstadsnära kommuner (47 procent). Var de färdigställda bostäderna uppförts framgår samlat av figur 5.9.

Figur 5.9 Färdigställda bostadslägenheter i nybyggda hus (1991–2019)

Källa: SCB Nybyggnad av bostäder. SKR Kommungruppsindelning 2017 (se anm. figur 5.4).

Den regionala fördelningen av färdigställda hyresrätter visar att flest nybyggda hyresrätter uppförs i större städer och närliggande pendlingskommuner. År 2019 uppfördes 45 procent av hyresrätterna i dessa delar av landet. Sedan år 2010 har produktionen av hyresrätter i storstadsregionerna ökat. Av de hyresrätter som färdigställdes sist nämnda år uppfördes 30 procent i storstadsregionerna och störst andel uppfördes i storstäder och närliggande pendlingskommuner (56 procent). Sedan år 2011 har andelen färdigställda hyresrätter i dessa områden minskat och år 2019 uppfördes 41 procent i dessa delar av landet. Var i landet de färdigställda hyresrätterna uppförts genom nybyggnad framgår av figur 5.10.

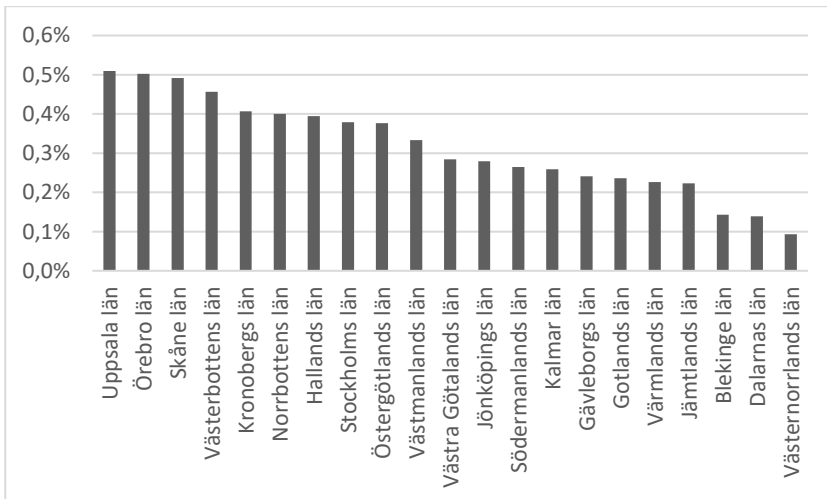
Figur 5.10 Färdigställda hyresrätter i nybyggda hus (1991–2019)



Källa: SCB Nybyggnad av bostäder. SKR Kommungruppsindelning år 2017 (se anm. figur 5.4).

I förhållande till det befintliga bostadsbeståndet i respektive län är det huvudsakligen i Uppsala län, Örebro län och Skåne län som andelen nybyggda färdigställda hyresrätter varit som störst under åren 2013–2019. Lägst andel nybyggda hyresrätter återfinns i Västernorrlands län. Förhållandet framgår av figur 5.11.

Figur 5.11 Färdigställda hyresrätter i nybyggda hus i förhållande till det befintliga beståndet i länet (medelvärde 2013–2019)



Källa: SCB Nybyggnad av bostäder och bostadsbestånd.

Investeringsstöd för nybyggnation av hyresbostäder och bostäder för studerande

Hösten 2016 infördes en möjlighet att ansöka om statligt investeringsstöd för byggnation av hyresbostäder och bostäder för studerande (förordning [2016:881] om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande). Denna möjlighet upphörde vid utgången av år 2018. Reglerna innebar att länsstyrelserna inte kunde bevilja stöd efter den 31 december 2018 även om ansökan hade kommit in före detta datum men inte hade hunnit behandlas. Som en del av Januariavtalet mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna blev det möjligt att behandla dessa ärenden. Länsstyrelserna kunde efter beslut av riksdagen börja besluta i dessa ärenden efter sommaren 2019. Under sommaren 2019 remitterades en promemoria med förslag till ändringar i förordningen. Dessa trädde i kraft den 1 februari 2020.

Investeringsstödet är så utformat att byggkostnaderna subventioneras, vilket ska komma hyresgästerna till del genom en relativt lägre hyra. Den högsta möjliga stödnivån som kan utgå varierar bl.a. beroende på var i Sverige bostäderna uppförs. Stöd får bara lämnas, om projektet säkerställer relativt lägre boendekostnader och en högsta tillåten normhyra.

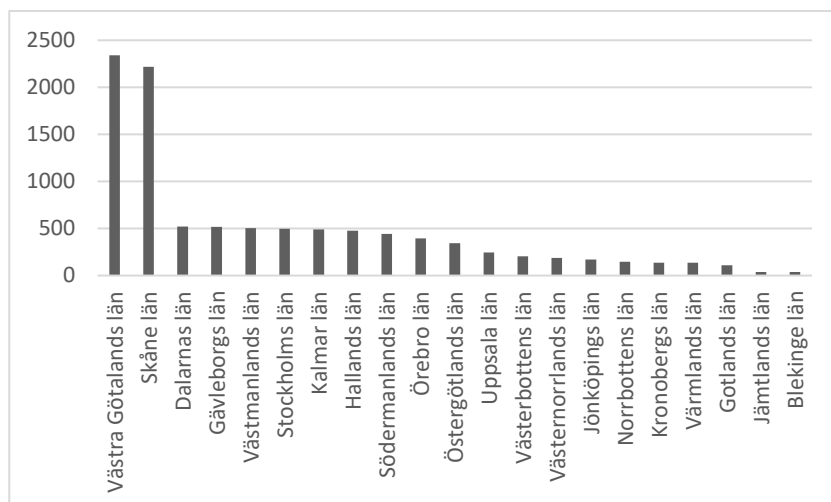
I förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande anges att avtalsformen för hyressättningen är den som gäller för presumtionshyresreglerna (se 9 § 6.) Nivån för den högsta tillåtna hyran (normhyran) regleras i 8 § första stycket 3.

Från slutet av år 2016 till utgången av år 2019 har investeringsstöd beviljats för närmare 26 500 bostäder, varav cirka 3 200 avsåg bostäder för studerande. Under år 2020 fram till utgången av april 2021 beviljades investeringsstöd för ytterligare 20 100 bostäder, varav cirka 3 600 avsåg bostäder för studerande. I genomsnitt har stöd utgått till cirka 10 000 bostäder per år, vilka är under pågående produktion eller färdigställda.

Sedan stödet infördes har det, fram till utgången av år 2019, färdigställts knappt 10 200 hyresbostäder (exkl. bostäder för studerande) med statligt stöd. Under år 2020 och fram till utgången av april år 2021 färdigställdes ytterligare cirka 9 200 hyresbostäder. Merparten av dessa bostäder har uppförts i Västra Götalands län och Skåne

län. Av figur 5.12 framgår antalet hyresbostäder (exkl. bostäder till studerande) som färdigställda med investeringsstöd i respektive län under treårsperioden 2017–2019.

Figur 5.12 Antal färdigställda hyresrätter (exkl. studentbostäder) med investeringsstöd (2017–2019)



Källa: Boverkets beräkningar.

5.3.2 Hyressättning i nyproducerade hyreslägenheter

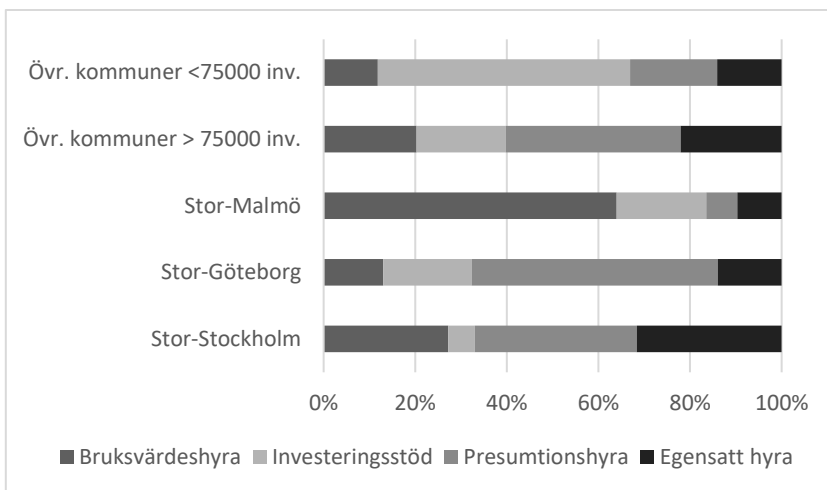
Regionala variationer i hur hyran bestäms i nyproducerade hyreslägenheter

I nyproducerade hyreslägenheter finns det huvudsakligen tre sätt att bestämma förstagångshyran; bruksvärdeshyra, presumtionshyra och egensatt hyra. För fastigheter som uppförts med investeringsstöd bestäms hyran enligt presumtionshyresreglerna, dock att den överenskomna hyran ska vara beräknad som normhyra och att denna inte får överstiga en viss nivå som är olika för olika delar av landet (SFS 2016:881, 8 § första stycket 3).

Statistik avseende åren 2018 och 2019 visar att hur hyran bestäms i nybyggda hyreslägenheter i flerbostadshus varierar över landet. I riket som helhet är presumtionshyra exkl. investeringsstöd vanligast (32 procent). Därefter kommer lägenheter med beviljat investeringsstöd (25 procent), bruksvärdeshyra (23 procent) och egensatt hyra

(20 procent). Regionala variationer förekommer dock. På vilket sätt förstagångshyran bestämdes i lägenheter i olika delar av landet under åren 2018 och 2019 framgår av figur 5.13.

Figur 5.13 Hyressättning i färdigställda hyreslägenheter (2018 och 2019)

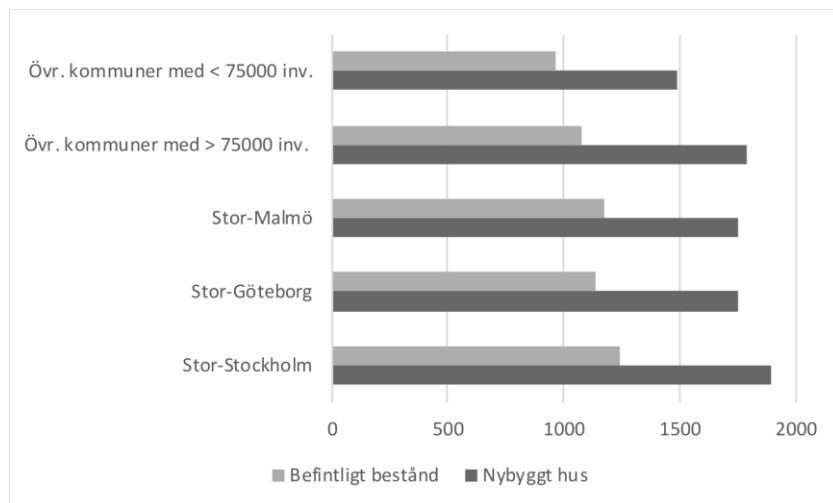


Källa: SCB Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter.

Högre hyresnivåer i nybyggda färdigställda hyreslägenheter

Årshyran per kvadratmeter för en nybyggd hyresrätt var år 2019 1 877 kronor i riket som helhet. Motsvarande hyra för en hyresrätt i det befintliga beståndet var 1 134 kronor per kvadratmeter. Skillnaden varierar i olika delar av landet. Sett över förhållandena för åren 2016–2019 är det störst procentuell differens mellan hyresnivån i nybyggda hyresrätter och i det befintliga beståndet i kommuner med fler än 75 000 invånare (exkl. Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö). Minst differens är det i Stormalmö. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för åren 2016–2019 framgår närmare av figur 5.14.

Figur 5.14 Årshyra per kvadratmeter för en hyresrätt (medelvärde 2016–2019)



Källa: SCB Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter och Hyror i bostadslägenheter.

5.3.3 Byggnadspriset för nyproducerade bostäder ökar

Under år 2019 uppgick den genomsnittliga nettobyggnadspriset för en hyresrätt till drygt 30 005 kronor per kvm i riket som helhet. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga nettomarkkostnaden för en hyresrätt till 4 465 kronor per kvm. Den totala produktionskostnaden uppgick således till knappt 34 500 kronor per kvm. I förhållande till den totala produktionskostnaden utgör markkostnaden cirka 13 procent.

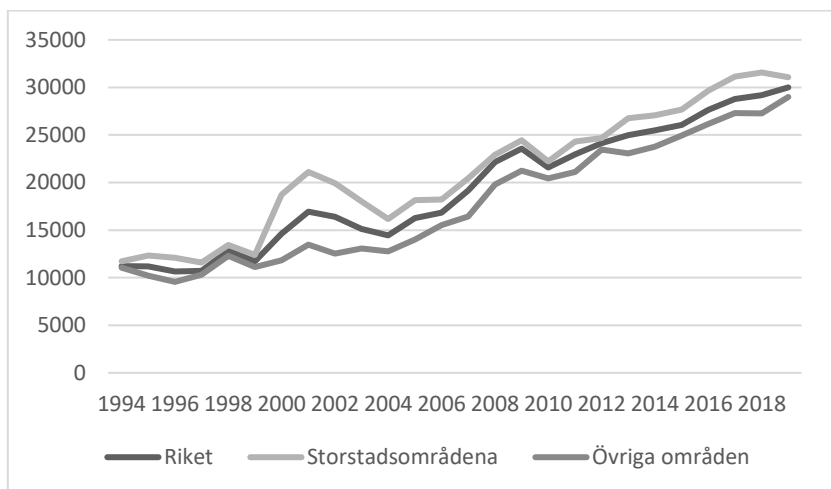
Sedan år 2015 har nettobyggnadspriset för en nyproducerad hyreslägenhet i genomsnitt ökat med 3,6 procent per år i riket som helhet. Det kan jämföras med Konsumentprisindex (KPI) som under samma period ökat med i genomsnitt 1,8 procent per år. Markkostnaden för en nybyggd hyresrätt i riket som helhet har sedan år 2015 ökat med i genomsnitt 6,6 procent per år, även om de årliga procentuella skillnaderna varit stora över tid. Mellan år 2018 och 2019 ökade markkostnaden med omkring 24 procent. Bostadsbyggande sker på kommunalt eller privat ägd mark. Kommunalt ägd mark ska enligt EU:s statsstödsregler säljas till det pris som marknaden värderar den till, varför fluktuationerna över tid speglar de marknads-

mässiga prisförändringarna oavsett om bostadsbyggande sker på kommunalt eller privat ägd mark.

Bostadsbyggande kan även ske på mark som är upplåten med tomt-rätt, vilket innebär att kommunen fortfarande äger marken medan byggnader och dylikt hör till tomt-rättshavaren. Tomträttsupplåtelser förekommer mestadels där markpriserna är höga.²

Utvecklingen av kostnaderna för att producera en hyresrätt framgår av figur 5.15 och 5.16.

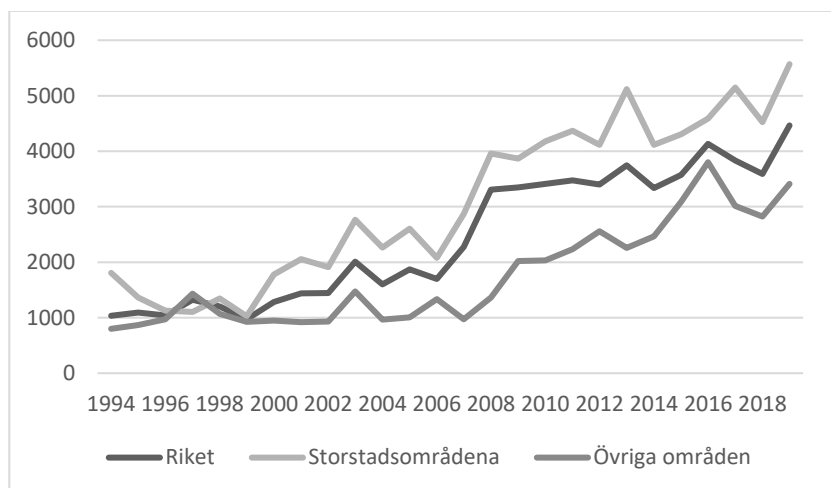
Figur 5.15 Nettobyggnadspris (exkl. markpris) per lägenhetsarea för en nybyggd hyresrätt ((1994–2019)



Källa: SCB Priser för nyproducerade bostäder.

² Se SOU 2018:46 *En utvecklad översiktsplanering Kommunal reglering av upplåtelseformen Del 2.*

Figur 5.16 Nettomarkpris per lägenhetsarea för en nybyggd hyresrätt (1994–2019)



Källa: SCB Priser för nyproducerade bostäder.

Under senare år har en viss stabilisering av byggnadsprisets utveckling skett och följer nu närmare KPI. Sedan år 2015 har den genomsnittliga årshyran för en nybyggd hyreslägenhet i riket som helhet ökat med 1,7 procent per år och huvudsakligen legat i nivå KPI.

5.4 Utvecklingen av bostadsbyggandet

Boverket uppskattar att det behövs 640 000 nya bostäder under åren 2018–2027³ för att möta den framtida befolkningsökningen. Av dessa behövs 76 procent i storstadsregionerna (Stockholm–Uppsala, Göteborg och Malmö–Lund).

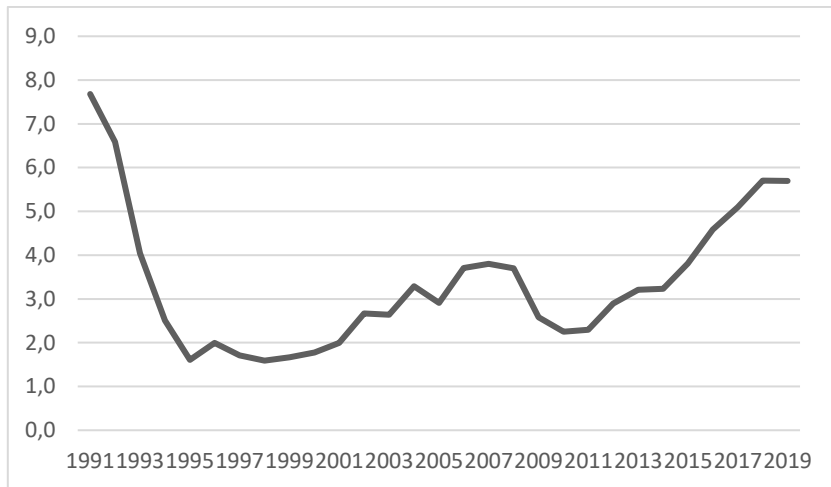
Det sammantagna behovet motsvarar ett nettotillskott på 64 000 bostäder per år. Under år 2019 färdigställdes nästan 56 000 lägenheter i nybyggda hus. Under samma år tillkom ytterligare drygt 3 000 bostäder genom ombyggnad. Sammantaget motsvarar det cirka 92 procent av det årliga behovet.

I förhållande till befolkningen i landet har utvecklingen av antalet färdigställda bostäder genom ny- och ombyggnationer ändrats över tid. År 2019 motsvarade det totala tillskottet av bostäder 5,7 bostä-

³ Beräkningar om bostadsbyggnadsbehovet för åren 2020–2029 finns tillgängliga i (Rapport 2020:32) Bostadsbyggnadsbehov, Boverket.

der per tusen invånare. Utvecklingen av antalet färdigställda bostäder genom ny- och ombyggnation per tusen invånare mellan åren 1991–2019 framgår av figur 5.17.

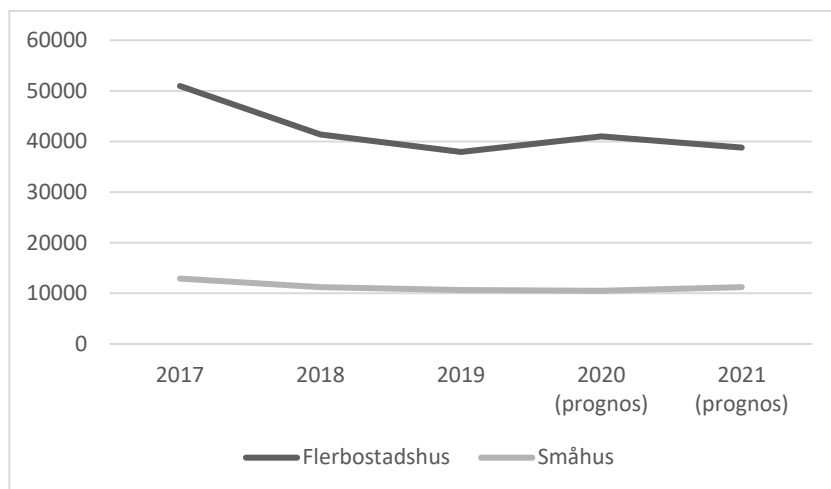
Figur 5.17 Ny- och ombyggnation av bostäder per 1000 invånare (1991–2019)



Källa: SCB Nybyggnad av bostäder, Ombyggnad och rivning av flerbostadshus, Befolkning.

Påbörjade lägenheter minskar men andelen hyreslägenheter väntas öka

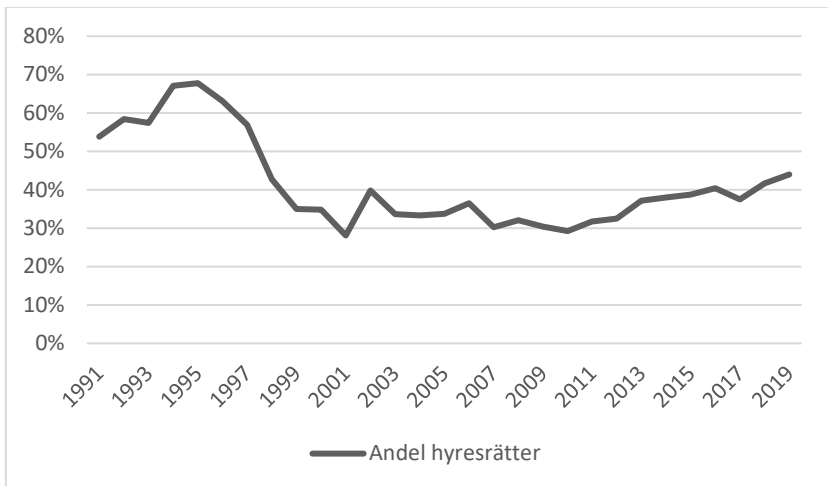
Under år 2019 påbörjades byggnation av 48 581 lägenheter i nybyggda hus. Jämfört med år 2017 är det en minskning med 23 procent. Boverket bedömer att byggnationen kommer att öka något och uppgå till 50 000 bostäder år 2021. Den prognostiserade produktionen av påbörjade lägenheter genom nybyggnad framgår av figur 5.18.

Figur 5.18 Påbörjade lägenheter i nybyggda hus (2017–2021)

Källa: SCB Nybyggnad av bostäder och Boverket Prognos för antal påbörjade bostäder, December 2020.

Under 2000-talet har andelen nybyggda hyreslägenheter i genomsnitt uppgått till 35 procent av totala antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus. De senaste åren har andelen ökat och år 2019 uppgick den till 44 procent. Det historiska utfallet av hyresrätter i nybyggda hus framgår av figur 5.19. Boverket bedömer att andelen hyreslägenheter i nybyggda hus kommer att fortsätta att öka. Av de bostäder som enligt Boverkets beräkningar kommer att påbörjas under åren 2020 och 2021 bedöms omkring 50 procent uppföras som hyresrätt, vilket motsvarar nivåer som var aktuella på slutet av 1990-talet.

Figur 5.19 Nybyggda hyresrätter i förhållande till färdigställda bostäder i nybyggda hus i riket (1991–2019)



Källa: SCB Nybyggnad av bostäder.

Förutom de lägenheter som påbörjas i nybyggda hus sker förändringar genom ombyggnader. Boverket bedömer att nettotillskottet genom ombyggnad för åren 2020 och 2021 uppgår till 2 500 bostäder per år.

Kötid till en hyreslägenhet

Tillgängligheten till en hyresbostadslägenhet varierar i olika delar av landet. En samlad övergripande statistik över förhållandena i olika delar av landet saknas. En viss uppfattning om kötiden kan erhållas genom statistik från bostadsförmedlingen i Stockholm, Boplats Göteborg och Boplats Syd⁴. Dock visar den statistiken inte hela bilden. Lediga hyresrätter kan förmedlas via andra kösystem, t.ex. genom av fastighetsägare anordnade kösystem.

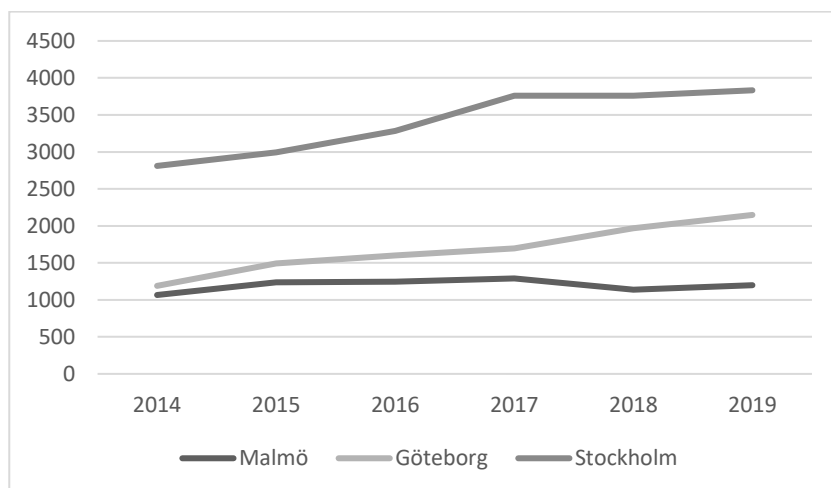
I Stockholm uppgick den genomsnittliga tiden i bostadsförmedlingens bostadskö till 3 833 dagar under år 2019. Tid för att erhålla en nybyggd bostad var något kortare och uppgick till 3 033 dagar. I Malmö var den genomsnittliga tiden i kö 1 199 dagar. För att erhålla

⁴ Bostadsförmedlingen i Skåne, där förmedlingsområdet upptar cirka två tredjedelar av Skånes kommuner (inkl. Malmö).

en nybyggd bostad var kötiden 891 dagar. I Göteborg uppgick den genomsnittliga tiden i bostadskö för att erhålla en hyresrätt till 2 148 dagar. Uppgift om kötid för en nybyggd hyresrätt saknas.

Statistiken visar att tillgängligheten till en hyresbostad varit mer stabil de senaste sex åren och tidvis kortats i Malmö jämfört med situationen i Stockholm och Göteborg. I såväl Stockholm som Göteborg ökar kötiderna. Tid i bostadskö för att erhålla en hyreslägenhet i Stockholm, Malmö och Göteborg framgår av figur 5.20.

Figur 5.20 Tid i bostadskö för en hyresrätt (2014–2019)



Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm, Boplats Göteborg och Boplats Syd.

Vid utgången av år 2019 stod knappt 675 000 personer i bostadskö i Stockholm. Av dessa var 13 procent aktivt⁵ sökande. Hos Boplats Syd stod drygt 98 000 personer i kö vid samma tidpunkt och 20 procent av dessa sökte aktivt bostad⁶. I Göteborg stod drygt 247 000 personer i bostadskön. Uppgift om andel aktiva sökanden saknas.

⁵ Person som gör minst fem intresseanmälningar per år.

⁶ Person som söker lägenhet minst 10 gånger per år.

6 Behovet av fler åtkomliga hyresbostäder

6.1 Hyresbostadsmarknaden ska vara flexibel, tillgänglig och trygg

Bostadsmarknaden fyller flera viktiga funktioner. För individen utgör bostaden en fast punkt i tillvaron, som tillgodoser ett grundläggande behov för ett fungerande vardagsliv. Behovet kan vara tillfälligt eller mer långvarigt beroende på livssituation. När livssituationen förändras är det viktigt att det på ett enkelt sätt går att finna en ny bostad. En fungerande bostadsmarknad är vidare central för en fungerande arbetsmarknad. En förutsättning för en gynnsam samhällsutveckling är därmed att det finns åtkomliga bostäder. Hyresrätten fyller således flera viktiga funktioner på den svenska bostadsmarknaden och den bör vara en flexibel, tillgänglig och trygg boendeform.

En viktig funktion som skapar trygghet för hushållen är att hyresbostaden är en flexibel boendeform. På en fungerande marknad kan bostadshyresmarknaden erbjuda ett flexibelt boende utan krav på kapitalinsats från den bostadssökande. Därmed kan också bostadsbehovet tillgodoses utan att den enskilde behöver ta den ekonomiska risk som är förknippad med att köpa sin bostad eller engagera sig i förvaltningen av sitt boende på det sätt som andra boendeformer förutsätter. Detta innebär att transaktionskostnaderna ofta är lägre vid flytt mellan eller till hyresbostäder än mellan eller till ägda bostäder. En ytterligare bidragande orsak till flexibiliteten hos hyresrätter jämfört med andra boendeformer är den korta uppsägningstiden.

Flexibiliteten i boendeformen möjliggör även en rörlighet i befolkningen till tillväxtorter, vilket gynnar den samhällsekonomiska utvecklingen. Utöver flexibilitet har det lagstadgade besittningsskyd-

det en stor betydelse och skapar en trygghet i boendet för den enskilde hyresgästen.

På en fungerande marknad har hyresbostaden således många fördelar för enskilda och för samhället i stort.

6.2 Hyresrätten en svåråtkomlig boendeform i praktiken på flera orter

För hushåll som har en bostad och som inte planerar att flytta i när-tid utgör hyresrätten ett tryggt boende med ett gott konsument-skydd. För hushåll som står utanför bostadsmarknaden eller behöver flytta uppfyller dock inte hyresbostadsmarknaden kraven på tillgänglighet, flexibilitet och trygghet. Detta gäller på ett växande antal orter, dock särskilt i storstadsområdena där det i praktiken under en längre tid blivit allt svårare att få tillgång till en hyreslägenhet eftersom utbudet inte svarar mot efterfrågan.

Att hyresrätten som boendeform tycks vara svåråtkomlig på sina håll på grund av ett lågt utbud av vakanta lägenheter kommer till uttryck på flera sätt. Långa köer hos bostadsförmedlingar eller hos enskilda hyresvärdar är ett uttryck för detta (se avsnitt 5.4 om antalet personer som står i de kommunala kösystemen i Stockholm, Göteborg och Malmö).

De återkommande problemen för studenter vid terminsstarter är ett annat. Enligt den senaste utredningen från Sveriges Förenade Studenter (SFS), kunde endast 15 av 33 studieorter erbjuda en bostad inom den första månaden.¹ Viss förbättring kan skönjas för landets studenter eftersom inte fler än nio av 33 studieorter bedömdes ha samma möjlighet år 2019, även om en sådan slutsats bör dras med försiktighet sett till rådande pandemiläge och den omställning till distansstudier det fört med sig.²

Brist på lediga hyresbostäder är negativt för enskilda, särskilt för dem som inte har tillgång till behövligt kapital för att förvärva en bostad och inte heller har sådan tid i en bostadskö som förutsätts för att få en hyreslägenhet. Den som söker en egen bostad får många gånger flytta runt bland bekanta, bo kvar ”hemma” eller hyra i andra hand.

¹ SFS bostadsrapport 2020 – Bostadssituationen för landets studenter.

² SFS bostadsrapport 2019 – Bostadssituationen för landets studenter.

Svårigheterna att få tillgång till en bostad utgör ett samhällsproblem och kan hämma den rörlighet på bostadsmarknaden som är nödvändig för en fungerande arbetsmarknad, men även för att individer och hushåll ska kunna anpassa sitt boende utifrån förändrade behov. Tillgång till bostäder är nödvändigt för att individer ska kunna etablera sig och utveckla sina liv. Otillräckligt utbud av hyresbostäder gör att transaktionskostnaden för att få en hyreslägenhet, främst i form av söktid, blir relativt stor. Hyresrättens teoretiska fördelar kan därför bli begränsade eller illusoriska om hyresrätten som boenform är svåråtkomlig. Detta gäller i synnerhet för dem som står utanför bostadsmarknaden.

6.3 Otillräckligt utbud av hyresrätter sedan början av 2000-talet

Utbudet av bostäder har varit för lågt sedan början av 2000-talet. Det går inte att exakt ange när situationen vände från balans till underskott då olika beräkningsmodeller kan ligga till grund för påståendet. Efter år 2003 har dock bostadsstocken inte ökat tillräckligt för att eliminera de ökningarna i huspriserna som beror på befolkningstillväxten³ och sedan år 2006 har antalet hushåll vuxit snabbare än antalet tillkommande bostäder.⁴ Kommuner har även konsekvent rapporterat bostadsbrist under 2000- och 2010-talen. Framför allt anger kommunerna att det finns underskott på marknadssegmentet hyresbostäder.

Flera omständigheter kan tillsammans bidra till att förklara utvecklingen. Befolkningsökningen är en sådan omständighet. Enligt SCB har Sveriges befolkning ökat med över 21 procent mellan åren 1990 och 2019.⁵ En annan omständighet är den låga byggtakten från mitten av 1990-talet fram till mitten av 2010-talet. Byggtakten har emellertid ökat under det senaste decenniet på grund av det gynnsamma konjunkturläget, den starka efterfrågan, det låga ränteläget och en ökat aktiv planaktivitet i kommunerna.⁶ Under de senaste åren har byggtakten ökat, men den är inte tillräcklig för att möta den

³ Boverket, Rapport (2012:18) Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv.

⁴ Boverket, Rapport (2020:32) Bostadsbyggnadsbehov 2020–2029.

⁵ SCB, Befolkningsstatistik i sammandrag 1960–2019.

⁶ Konkurrensverkets rapport 2018:7 Bättre konkurrens i bostadsbyggandet En uppföljning av utvecklingen 2015–2018 samt en kartläggning av fortsatt utredningsbehov.

ökade efterfrågan. I många delar av landet är bristen på hyresbostäder fortsatt stor, särskilt i storstadsregionerna.⁷

En tredje förklarande omständighet till bristen på hyresbostäder är den omfattande ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter som förekom mellan åren 1990 och 2011. Under denna period byggdes omkring 201 000 hyresrätter samtidigt som 181 000 hyresrätter ombildades till bostadsrätter, en övervägande andel i storstockholmsområdet.

En fjärde förklarande omständighet är att det svenska bostadsbyggandet kännetecknas av höga byggkostnader och låg produktivitet utveckling. Marknadskoncentrationen och graden av vertikal integration inom den svenska byggsektorn är hög. Vidare har flera utredningar konstaterat att ineffektiva och osäkra plan- och byggprocesser, byggregelverket, brist på byggbar mark och otydliga principer för kommunal marktilldelning tenderat att hämma konkurrensen i byggsektorn.⁸

En femte förklarande faktor är kommunernas agerande för ett ökat bostadsbyggande. Kommunerna, som har planmonopol i Sverige, äger i många fall marktillgångar av exploaterbar mark. Därmed är kommunernas tilldelning och försäljning av mark viktig för att styra det potentiella byggandet och därmed påverka bostadsbyggandet.

Ytterligare faktorer som kan bidra till förklaringen till varför det råder brist på hyresbostäder är hyressättningsregleringens utformning, se avsnitt 6.8 och 6.9 nedan. De skilda finansieringsförutsättningarna för produktionen av hyreshus i jämförelse med bostadsrätter, liksom skillnader i skattevillkoren i både producent- och konsumentleden, utgör andra viktiga förklaringsfaktorer.⁹ Den bostadspolitik som bedrivits under senare tid tar sikte på flera av de nämnda faktorerna. Likaså har flera pågående utredningar uppdraget att lämna förslag som syftar bl.a. till att förenkla regelverket kring byggande och att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden.

⁷ Boverket Rapport 2018:24, Behovet av nya bostäder 2018–2025; Reviderad prognos år 2020: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/>.

⁸ Konkurrensverkets rapport 2018:7 Bättre konkurrens i bostadsbyggandet En uppföljning av utvecklingen 2015–2018 samt en kartläggning av fortsatt utredningsbehov, s. 23 och 34 ff.

⁹ Rapport från Riksbanken 2015:2, (Emanuelsson, R.), Utbudet av bostäder i Sverige.; Boverket, Marknadsrapport 2013: Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt (2013a); Marknadsrapport november 2013: Bostadsbristen och hyressättningssystemet – ett kunskapsunderlag (2013b); se även Boverket, Sammanställning av länsstyrelsernas Regionala bostadsmarknadsanalyser 2019 (Dnr 2442/2019).

6.4 Hyresmarknadens brister

När bostadsmarknaden fungerar väl kan människor finna en bostad för varje skede i livet och det är relativt lätt att hitta den typ av bostad som man önskar och har råd med.

Den svenska hyresmarknaden kännetecknas av följande.

(i) Avsaknaden av ett varierat utbud och (ii) långa köer till bostäder, samt (iii) ett prissystem som fungerar mindre väl under rådande förhållanden (se under avsnitt 6.9 nedan) och (iv) utbredningen av svarta marknader.

När bostadshyrorna inte avspeglar marknadspriset, dvs. vad hyran skulle vara på en fri marknad skapas förutsättningar för en svart marknad. Den svarta marknaden agerar som alternativ till kösystemen för att fördela bostäder.¹⁰ I betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86) kartlades förekomsten av illegal handel med hyreskontrakt. Där konstaterades att handeln med hyreskontrakt är vanligast i Stockholmsområdet, att en av fem unga hyresgäster betalat för sitt hyreskontrakt liksom att den illegala handeln förekommer inom ramen för den organiserade brottsligheten. Förslagen har bl.a. lett till en utvidgad kriminalisering av handel med hyreskontrakt.

Den svenska hyresmarknaden är således mindre väl fungerande för dem som står utanför bostadsmarknaden – en slutsats som även flera tidigare utredningar dragit (bl.a. SOU 2012:88 och SOU 2015:48), liksom Boverket,¹¹ Riksbanken¹² och Finanspolitiska rådet.¹³ Även arbetsgrupper som tillsatts av intresseorganisationer har dragit dessa slutsatser.¹⁴

¹⁰ inanspolitiska rådet, Särskilda studier från Finanspolitiska rådet 2019: Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning. Hur påverkas hushållen? (Rapport 2019), s. 11 f.

¹¹ Boverket, (2013a) och (2013b); samt Boverket, Sammanställning av länsstyrelsernas Regionala bostadsmarknadsanalyser 2019 (Dnr 2442/2019).

¹² Riksbanken, Finansiell stabilitet, rapport 2018:1; rapport 2018:2; 2019.

¹³ Rapport 2019.

¹⁴ Se 2014 års Bokriskommittés slutrapport En fungerande bostadsmarknad (ordf. K. Eklund) respektive Hyreskommissionens rapport från 2018: Hyresrätten i framtiden (ordf. S. Attefall). Se även Eklund, K., ”En helhetspolitik mot boken”, Ekonomisk debatt 2016 nr 4 s. 34 ff.

6.5 En mindre välfungerande hyresmarknad har negativa samhällsekonomiska effekter

Förhållandena på hyresmarknaden påverkar bostadsmarknaden i stort och samhällsekonomin, vilket beror på sambanden mellan bostadsmarknaden, arbetsmarknaden, kreditmarknaden och den ekonomiska tillväxten. Detta har belysts i flera utredningar och rapporter.

Sambandet mellan bostadsmarknaden och den ekonomiska tillväxten kan förenklat uttryckas som att regional tillväxt och en välfungerande lokal arbetsmarknad lockar till sig arbetskraft, vilket i sin tur kan medföra ytterligare tillväxt, samtidigt som den inflyttade arbetskraften ökar efterfrågan på bostäder. Bostadsmarknaden fungerar som ett smörjmedel för arbets- och utbildningsmarknaderna. Om hushållen blir mindre benägna att flytta för arbete eller utbildning, riskerar arbetskraftens produktivitet och flexibilitet att bli lägre, vilket påverkar tillväxten negativt. Det är således viktigt för svensk ekonomi och konkurrenskraft att företagen och institutionerna kan locka till sig efterfrågad arbetskraft och att arbetskraften kan befinna sig där den är mest produktiv. Sedan flera decennier tillbaka har såväl sysselsättningen, befolkningen och de totala inkomsterna ökat mest i de tre storstadsområdena Stockholm, Göteborg eller Malmö–Lund.¹⁵

Riksbanken har pekat ut trögrörligheten på hyresmarknaden som en av bostadsmarknadens strukturella problem.¹⁶ Det ska dock noteras att det saknas kvalificerade analyser av omfattningen av rörlighet på den svenska bostadsmarknaden. I betänkandet Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen (SOU 2015:48) anförs att flyttbenägenheten av arbetsmarknadsskäl är större hos dem som äger sin bostad än hos dem som bor i hyresrätt, vilket avviker från det internationella mönstret där rörligheten vanligtvis är störst bland hyresboende (a. bet. s. 30). I betänkandet anförs också den låga tillgången på hyreslägenheter som möjlig förklaring till att mönstren ser annorlunda ut i Sverige. Boverket har pekat på att en ökning av andelen hyresrätter med 1 procent medför en ökning av inflyttningskvoten till kommuner med 0,12 procent. Det visar enligt Boverket att hyresrätten är viktig för rörligheten inom landet.¹⁷

¹⁵ Boverket 2013b, s. 3 f.

¹⁶ Riksbanken, Finansiell stabilitet, rapport 2019:1 s. 9.

¹⁷ Boverket, Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt, Marknadsrapport, 2013, s. 12.

Bristen på hyresrätter kan föra med sig att konsumenter som hade föredragit ett hyresboende tvingas söka sig till äganderättsmarknaden, vilket påverkar prisbildningen på äganderäts- och bostadsrättsmarknaderna i stegrande riktning. I storstadsregionerna, särskilt Stockholm, har kombinationen av efterfrågetryck på bostadsrättsmarknaden, ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter, den hittillsvarande begränsade nyproduktionen av hyresrätter, ojämlika skattevillkor för olika boendeformer, bristande konkurrens på byggmarknaden och hushållens gynnsamma finansieringsmöjligheter under en lång tid i kombination med hushållens ökade disponibla inkomster bidragit till ökade priser på bostadsrättsmarknaden (SOU 2015:48 s. 68 f.).¹⁸

Riksbanken har upprepade gånger pekat ut hushållens höga skuldsättning som det främsta hotet mot den finansiella och makroekonomiska stabiliteten i svensk ekonomi. Vidare har Riksbanken länge varnat för konsekvenserna av den dåligt fungerande bostadsmarknaden och pekat på behovet av strukturella åtgärder i bostads- och skattepolitiken för att minska riskerna förknippade med hög skuldsättningsgrad hos befolkningen. Nybyggnationstakten av hyresrätter har ansetts vara för låg i relation till befolkningsökningen.¹⁹

Även finansiella institutioner som Finanspolitiska rådet, IMF, OECD, Europeiska kommissionen och EU:s makrotillsynsorgan Europeiska systemrisknämnden (ESRB), har påtalat behov av strukturella reformer av bostadsmarknaden i Sverige med hänvisning till det nämnda sambandet mellan den mindre väl fungerande bostads- hyresmarknaden, den ägda bostadsmarknaden och kreditmarknaden samt den sårbarhet den ökade skuldsättningen medför för samhälls- ekonomin i övrigt.²⁰

6.6 Behovet av fler hyresrätter i nyproduktionen

Av sociala och samhällsekonomiska skäl är det av stor betydelse att det finns ett tillräckligt stort utbud av hyresbostäder för att täcka efterfrågan. Enligt Boverkets prognoser från december 2020, behöver

¹⁸ Se även Riksbanken, Finansiell stabilitet, rapport 2019:1 s. 9.

¹⁹ Riksbanken, Finansiell stabilitet, rapport 2018:1; rapport 2018:2; 2019:1; 2020:1.

²⁰ Finanspolitiska rådet, Rapport 2019; IMF (IMF Country Report No. 16/355, 2016); Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD) (Reform Agenda for 2017: Overview and Country Notes, 2017); Europeiska kommissionen (COM[2015] 85 Final Country Report Sweden 2015); ESRB (EUT, Recommendation of the European systemic risk board of 27 June 2019 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector in Sweden [ESRB/2019/9] [2019/C 366/06]).

mellan 592 000 och 664 000 bostäder byggas under tioårsperioden 2020–2029. Prognosen bygger på SCB:s nationella befolkningsprognos. Ungefär sju av tio bostäder behöver tillkomma i storstadsregionerna Stockholm–Uppsala, Göteborg och Malmö–Lund. Även om just nyproduktionssegmentet inte nödvändigtvis utgör ett alternativ för alla hushåll skulle ökat utbud kunna medföra att rörligheten inom bostadsbeståndet ökar.

6.7 Presumtionshyresreformen

Bostadshyresmarknadens hyressättningsreglering har varit föremål för utredning vid flera tillfällen efter 1968 års bruksvärdesreform. Sedan millennieskiftet har ett antal utredningar tillsatts för att utreda reformering av hyressättningsregleringen.

Som exempel kan nämnas införandet av presumtionshyresreglerna år 2006. När dessa infördes hade de allmännyttiga bostadsföretagen en hyresnormerande roll. Deras verksamhet styrdes av självkostnadsprincipen. För de privata bostadsföretagens del bestämdes hyran för en nybyggd lägenhet som huvudregel efter jämförelse med hyran för en likvärdig lägenhet i ett hus som ägs av ett kommunalt bostadsföretag på orten. När det inte fanns något kommunalt bostadsföretag på orten eller när företaget inte byggde nya hus, saknades därför jämförelselägenheter i den kategori som skulle vara hyresnormerande. Om en rättslig prövning av hyran skulle aktualiseras av de inflyttade hyresgästerna skulle det även saknas jämförelsematerial att ta fasta på vid prövningen. Bruksvärdesreglernas utgångspunkt om jämförelseprövning utan hänsynstagande till kostnader och ålder ansågs även medföra svårigheter att kalkylera lönsamhet i investeringen. Den som producerar i ett läge där produktionskostnaderna är höga riskerar att jämförelseprövning sker med lägenheter där huset uppförts i ett läge där nyproduktionskostnaderna var lägre. Denna brist på förutsebarhet avseende hyresprövningen ansågs hämma investeringsbenägenheten i nyproduktionen. Utformningen av presumtionshyresreglerna ska förstås mot bakgrund av det sagda.

6.8 Betänkanden med reformförslag efter presumtionshyresreformen

6.8.1 SOU 2012:88 – Att hyra, från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler

Utredningen hade att ta ett helhetsgrepp på hyreslagstiftningen för att utreda hur bostadsmarknaden bättre kan svara upp mot målsättningen att vara väl fungerande. Uppdraget var att peka på förändringar som främjar långsiktigt goda och förutsägbara villkor så att fler vill bo, förvalta och investera i hyresbostäder och peka på skillnader med andra upplåtelseformer som hindrar utbudet att öka. Följaktligen innefattade problemanalysen och förslagen även förhållanden som hänför sig till det befintliga beståndet. I detta sammanhang är det analysen av de rättsliga förutsättningarna vid nyproduktionen liksom de förslag som lades fram som är av huvudsakligt intresse.

Beträffande hyran konstaterades att hyressättning och de investeringsförutsättningar som följer av bruksvärde- och förhandlings-systemen framstod som nyckelfrågor för hyresmarknaden. I betänkandet uttalades att systemen skapade marknadsförutsättningar som inte är gjorda för att avhjälpa en bristsituation och underbygga ekonomisk utveckling i en dynamisk värld. Systemet har skapat köbildning som prisbildningsmekanism. Vidare anfördes att bruksvärde- och förhandlingssystemen allmänt hade fört med sig förhållandevis små skillnader i hyresrelationer, vilket inte speglade efterfrågan och därmed även konsumenternas värderingar. Systemen har bidragit till osäkerhet och minskad investeringsvilja i områden med starkt efterfrågeöverskott. Möjligheten att hyror i ingångna avtal kan åsidosättas genom prövning vid hyresnämnderna, ansågs bidra till osäkerheten, vilket i kombination med relativt svagare lönsamhetskalkyler ansågs ha hämmat investeringsviljan hos företag i områden med efterfrågeöverskott, och därmed, hämmat utbudet.

Regleringen av hyresmarknaden handlar om att en avvägning måste göras mellan producent- och konsumentintressena. Båda parter efterfrågar trygghet och förutsebarhet. Det ligger även i bådas intressen att det finns ett utbud i olika prisklasser. Marknadsförutsättningar som motverkar ett utbud av hyresrätter är inte av godo för konsumenterna; åtminstone inte för de bostadssökande som drabbas och tvingas till andra val. Goda villkor för uthyrning av bostäder kan därför innebära att värde skapas för konsumenterna.

Avvägningen ska samtidigt inte tippa över balansen till producenternas sida på ett sätt som innebär att hyresgäster inte kan känna trygghet i sitt boende eller beträffande sina kommande hyreskostnader.

I betänkandet lämnades fyra förslag som tog sikte på hyressättningsregleringen för att åtgärda bristerna på hyresmarknaden.

1. *Ge uppdrag om utvidgad hyresstatistik för att öka marknadens transparens.* Informationen om hyresnivåer i olika städer kunde ge en bild av hur hyresstrukturen skiljer sig åt mellan olika kvarter och distrikt inom städer liksom mellan hyreslägenheter av olika beskaffenhet. Ett utvidgat uppdrag att ta fram en sådan statistik kunde ges till SCB, till marknadens parter eller till någon annan som kan bedömas ha möjlighet att producera efterfrågad information.
2. *Använd sammanhängande bostadsmarknad som referensram för bruksvärde i stället för kommun.* Här kan anmärkas att Svea hovrätts praxisbildning avseende ortsbegreppet sedermera kommit att utvidga begreppet i den riktning som utredningen eftersökte. Med ort avses numera inte kommun utan ett område med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på bostads- hyresmarknaden (RH 2015:18, RH 2018:29).
3. *Öka toleransen för hyresskillnader i hyresnämndernas prövningar.* En återgång till ett väsentlighetsrekvisit, vilket var den avvikelsegrad som gällde före 1974 års lagändringar och som tillät större hyresdifferenser innan den begärda hyran bedömdes vara oskälig, ansågs kunna ge större utrymme för vidgade hyresskillnader i enlighet med vad som en gång avsågs med bruksvärdessystemet.
4. *Utvidga möjligheten att ingå presumtionshyror till uppgörelser utanför det kollektiva förhandlingssystemet och möjliggör indexreglering av presumtionshyror.* Med hänvisning till att särregleringen av vissa nyproduktionshyror, s.k. presumtionshyror, kunde ge utrymme för en ökad spännvidd i hyressättningen, anfördes att presumtionshyressystemet skulle utvidgas till att även omfatta individuellt avtalade förstagångshyror. Hyresgästens behov av skydd mot alltför kraftiga hyreshöjningar ansågs kunna tillgodoses genom indexklausuler. Indexreglering föreslogs som alternativ till presumtionshyresreglernas utgångspunkter i fråga om hyresrevidering under presumtionsperioden. Indexrelaterade hyror ansågs innebära en stabil planeringsförutsättning för såväl hyresvärd

som hyresgäst i det att hyran helt styrdes av utvecklingen av till exempel KPI.

Det föreslogs ytterligare ändringar som tog sikte på presumtionshyror. Bland annat pekades på möjligheten att ge en myndighet, t.ex. hyresnämnderna, i uppgift att registrera presumtionshyresavtal för att reducera osäkerheten kring hyran.

Utredningens förslag i dessa delar ledde inte till lagstiftning.

Utredningen pekade även på Tyskland som en fungerande hyresmarknad och anförde att det tyska systemet med Mietspiegel bör utgöra en ledstjärna för utvecklingen av det svenska systemet.

6.8.2 SOU 2015:48 – Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen

I betänkandet anförts att en marknad kan fungera otillfredsställande till följd av etableringshinder av olika slag och en hämmad investeringsvilja. Just den bristfälliga prismekanismen som återfinns i bruksvärdessystemet och dess oförmåga att spegla efterfråge- och utbudsförhållandena och generera utbuds- och efterfrågeanpassningar lades fram som exempel på faktorer som hämmar investeringsviljan. Likaså anförts att osäkerhet förorsakad av reglering som tillför risker utöver normala marknadsrisker hämmar investeringsviljan. Av denna anledning ansågs en friare hyressättning, avvecklade etableringshinder och ett gott konsumentskydd utgöra ledord för en omreglering av hyresmarknaden.

I betänkandet anförts att konsumentskydd kan bestå av tre delar. En form av besittningsskydd är besittningsskyddsreglerna i 12 kap. JB. En annan kan vara begränsningsregler rörande hyresutveckling under avtal. En tredje form är indirekt; hyresgästers ställning på marknaden stärks av att utbudet är varierat och rikt. Detta innebär att reformer som syftar till att förbättra producenters förutsättningar för att etablera sig på hyresmarknaden stärker hyresgästernas ställning som konsumenter.

6.8.3 SOU 2017:65 – Hyran vid nyproduktion, en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra

Utredningens uppdrag var att se över den nuvarande modellen för hyressättning vid nyproduktion av hyreslägenheter, huvudsakligen presumtionshyresreglerna, i syfte att skapa bättre förutsättningar för att hyreslägenheter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist. I betänkandet uttalas att det kunde ifrågasättas om mindre ändringar av hyressättningssystemet skulle kunna påverka produktionstakten i den utsträckning som krävs för att råda bot på bostadsbristen, men att en förändrad modell om presumtionshyra emellertid kunde skapa bättre förutsättningar för fastighetsägare som producerar bostäder. Detta skulle kunna bidra till att det blir mer attraktivt att producera och förvalta hyresbostäder.

I betänkandet identifieras fördelar med modellen, vilka anknöt till den ökade förutsebarheten under presumtionshyresperioden. Den ökade förutsebarheten som följer av förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra ansågs bidra till stabilitet i hyresutvecklingen över tid, vilket kunde ge mervärde vid framtida försäljning liksom ge hyresgäster skydd mot oskäligt höga hyror. Det ansågs även att modellen kan ha bidragit till ökat byggande av hyresrätter.

I betänkandet identifieras även följande brister med presumtionshyresmodellen.

1. Svårigheter för parterna att nå en överenskommelse om presumtionshyra.
Parterna ansågs huvudsakligen ha svårt att komma överens om de ekonomiska förutsättningarna för projektet. De ekonomiska faktorer som vållat störst oenighet är hyresvärdens avkastningskrav och schablonkostnad för drift och underhåll.
2. Avsaknaden av en allmän tvistlösningsmekanism när förhandlingar om presumtionshyra strandar.
3. Oskäliga resultat till följd av svårigheter att ändra hyran under presumtionstiden.
Presumtionshyran som modell utgår från att den första förhandlade hyran kan revideras under presumtionsperioden med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. I vissa lokala för-

handlingar tycks dock parterna haft svårt att komma överens vid de årliga hyresförhandlingarna.

4. Otydlighet i fråga om presumtionshyresreglernas tillämpning.
Det ansågs vara oklart om presumtionshyresreglerna fick tillämpas när ett utrymme, som tidigare har varit en bostad men därefter har använts för annat ändamål under längre tid, återigen skulle användas som bostad.
5. Det finns en osäkerhet om vad som händer med hyran när presumptionstiden löpt ut och hyrorna fasats in i bruksvärdesystemet. En presumtionshyra är vanligen högre än en hyra enligt bruksvärdesystemet på grund av förhandlingarnas skilda utgångspunkter. En presumtionshyra kan även vara lägre än bruksvärdeshyror, vilket kan vara fallet när hyresnivån satts ned till följd av statliga subsidier, t.ex. investeringsstöd för hyresrätter.
6. Övergripande problem med modellens konstruktion, såsom att modellen motverkar transparens i hyressättningen eftersom hyreslägenheter med presumtionshyra är undantagna från jämförelser vid en prövning enligt bruksvärdesreglerna.

I fråga om de brister som identifierats i betänkandet kan följande anmärkas. Punkterna 3, 5 och 6 är alltså inte lösta. Gällande punkterna 1 och 2: Hyresmarknadskommittén har upprättat en särskild ordning för att pröva tvister där förhandlingarna avser presumtionshyra. På den enskilda sektorn saknas sådana tvistlösningsorgan. På den del av bostadshyresmarknaden som följer Hyresmarknadskommitténs rekommendationer har således åtgärder vidtagits för att lösa tvisterna. Problematiken återstår på bostadshyresmarknadens andra hälft.

Gällande punkt 4: Genom lagändringar år 2019 har lagstiftningen förtydligats på så sätt att det är möjligt att tillämpa presumtionshyra för utrymmen som tidigare har använts som bostadslägenhet, och som därefter har använts till något annat, men sedan återställs till bostadslägenhet, vilket får anses ha undanröjt tidigare osäkerhet.

6.9 Hyressättning under osäkerhet

Den enkätstudie som ingick i betänkandet Hyra vid nyproduktion – en utvärdering av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65) utvisar att presumtionshyresmodellen tillämpades i 39 procent för de 10 445 hyresbostäder som producerades under perioden 2006–april 2017. I 43 procent av fallen sattes hyrorna efter direkta förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästerna (egensatta hyror). Endast 18 procent av hyrorna var förhandlade bruksvärdeshyror. (Se a. bet. s. 99 f.)

I SCB:s statistik över hyresrätter i nybyggda flerbostadshus under år 2019 fördelat efter modell för hyressättning, framgår att andelen lägenheter som prissätts efter presumtionshyresmodellen har ökat till följd av investeringsstödet. Totalt är hyrorna för 55 procent av lägenheterna kollektivt förhandlade presumtionshyror. 24 procent av lägenheterna är egensatta. 21 procent av lägenheterna är således kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror.²¹

Enligt 12 kap. 55 § andra stycket JB ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. I tredje stycket föreskrivs att presumtionshyror inte får beaktas. Det sagda innebär således att jämförelsematerialet i huvudsak är begränsat till omkring en femtedel av hyresrätterna.

Hyresvärdar som tillämpar egensatta hyror gör det som huvudregel efter jämförelse med en kollektivt förhandlad hyra för en likvärdig lägenhet på orten, oavsett om huset ägs av ett kommunalt bostadsföretag eller en privat hyresvärd. Denna ordning innebär att hyressättningen är förknippad med osäkerhet eftersom inflyttningshyrorna kan vara föremål för rättslig skälighetsprövning. Praxisgenomgång av hyressättningsärenden som överklagats till Svea hovrätt under tiden den 1 januari 2011–31 december 2019 ger vid handen att villkorsprövning av nyproduktionshyror förekommer.

I ett medialt uppmärksammat avgörande från Uppsala (Svea hovrätts beslut den 29 november 2019 i mål nr ÖH 8353-19), rörde det sig om egensatta hyror till följd av strandade förhandlingar med Hyresgästföreningen. I ärendet hade både den kommunala hyresvärden och

²¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/avgifter-hyror-for-nybyggda-lagenheter/pong/tabell-och-diagram/hyresratter-i-flerbostadshus-ar-2019-fordelat-efter-region-typ-av-byggherre-och-modell-for-hyressattning/>.

hyresgästsidan åberopat jämförelseobjekt som inte ansågs vara i grova drag likvärdiga med prövningslägenheterna. Hyran sattes efter en allmän skälighetsbedömning genom att hyresnämnden tog i beaktande de hyror som hade åberopats som jämförelseobjekt av parterna. De hyresnivåer som hyresgästerna hade åberopat ansågs väsentligen understiga bruksvärdet för prövningslägenheterna samtidigt som de utgående hyror ansågs överstiga bruksvärdet för jämförbara lägenheter. De hyresnivåer som hyresnämnden fastställde innebar en sänkning av hyror med mellan 10,7 och 16,7 procent. Hovrätten ändrade inte hyresnämndens beslut så vitt avser hyornas storlek.

Hyresgäster behöver ett reellt skydd för kvarboenderätten. Regelverket måste emellertid även tillgodose producenters behov av förutsebarhet inför investeringsbeslut för att investeringsbenägenheten inte ska hämmas. Detta var det huvudsakliga motivet till presumtionshyresreformen. Presumtionshyror anses öka förutsebarheten för producenten genom att det ska fordras synnerliga skäl för att presumptionen om förhandlingsöverenskommelsens skälighet ska brytas under presumtionsperioden. Om presumptionen bryts ska hyrans skälighet i stället prövas enligt bruksvärdesreglerna.

Det har emellertid visat sig att presumtionshyresmodellen har brister som kan anses påverka investeringsbenägenheten negativt.

En första brist med presumtionshyresmodellen är att modellen knappast tillgodoser en långsiktig överblickbarhet över hyresutvecklingen; en investeringshorisont i hyreshus är nödvändigtvis längre än 15 år. Det moment av risktagande som modellen innebär för producenten kan vara särskilt problematiskt för små hyresvärdar. Detta är en konkurrensproblematik som Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet har lyft fram i betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75). En andra brist med presumtionshyresmodellen kan knytas till förhandlingarna. I betänkandet SOU 2017:65 belyses ett antal praktiska svårigheter som påverkar förutsättningarna att komma överens vid presumtionshyresförhandlingarna. Även om kollektiva förhandlingar om presumtionshyra ska utgå från det aktuella projektets kostnader jämte rimlig avkastning, kan det förhållandet att de hyresnivåer som hyresvärden begär, oavsett om det är motiverat från kostnadssynpunkt, medföra att de förhandlande parterna har svårt att komma överens. Det förhållandet att presumtionshyror vanligen överstiger bruksvärdeshyror och att dessa fasas in i bruks-

värdesystemet efter presumtionsperiodens utgång, synes påverka Hyresgästföreningens inställning vid kollektiva förhandlingar om presumtionshyror (a. SOU s. 119).

7 En ny lag om fri hyressättning vid nyproduktion

7.1 Bestämmelserna om fri hyressättning vid nyproduktion tas in i en ny lag

Förslag: Bestämmelserna om fri hyressättning ska tas in i en ny lag – lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Där ska regleras bl.a. vilka lägenheter som ska omfattas av lagen, hur hyran ska bestämmas, hur tvister rörande hyrans storlek ska hanteras och vilka bestämmelser i 12 kap. JB som inte ska gälla för bostadslägenheter med fri hyressättning.

Skälen för förslaget

I uppdraget ingår att lämna förslag på en modell med fri hyressättning för nyproducerade bostadslägenheter. Modellen ska inkludera ett tariffsystem. Den fria hyressättningen ska vara fristående från bruksvärdessystemet. Författningsförslag ska lämnas i den utsträckning som gjorda överväganden kan föranleda.

En inledande fråga att ta ställning till är om de författningsförslag som uppdraget föranleder ska inarbetas i 12 kap. JB eller om dessa lämpligen bör föras in i en särskild lag om fri hyressättning vid nyproduktion.

Hyror för bostadslägenheter bestäms i dag genom en samverkan av bestämmelser som återfinns framför allt i 12 kap. JB och hyresförhandlingslagen (1978:304, HFL), se kapitel 3. Det kan därför anses naturligt att det i 12 kap. JB tas in bestämmelser också om fri hyressättning.

Det kan konstateras att 12 kap. JB innehåller bestämmelser om olika modeller för att bestämma hyra och där bruksvärdeshyra är den huvudsakliga modellen. Jordabalkens regler om hyra är redan i dag svårtillgängliga och deras utformning svarar inte mot vad som kan krävas av en modern lagstiftning. Dessutom finns redan flera inskjutna paragrafer (se t.ex. 12 kap. 55 a–55 e §§). Att föra in regler om fri hyressättning vid nyproduktion skulle göra regelverket än mer otympligt och svårtillgängligt. Mot bakgrund av det sagda får övervägande skäl anses tala för att introducera en ny lag om fri hyressättning vid nyproduktion. Det kan rent av ifrågasättas om inte samtliga regler i jordabalken om hur hyran ska bestämmas borde samlas i en fristående lag. Denna fråga faller emellertid utanför ramen för detta uppdrag.

I sammanhanget ska noteras att det redan i särskilda lagar finns regler där avsteg i olika mån görs från det huvudsakligen rådande bruksvärdessystemet (lagen [2012:978] om uthyrning av egen bostad och lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt).

En särskild lag om fri hyressättning vid nyproduktion innebär också att det blir tydligt att den nya modellen är fristående från bruksvärdessystemet, vilket är uttalat som en förutsättning i uppdraget. Av lagen bör framgå i vilka avseenden som avsteg görs från befintliga bestämmelser i 12 kap. JB. Detta bör påtagligt förenkla för tillämparen att bedöma vad som gäller vid fri hyressättning. Merparten av bestämmelserna i jordabalken ska tillämpas även på de bostadslägenheter som omfattas av den nya lagen. Detta eftersom den nya lagen främst innehåller bestämmelser om hur hyran ska bestämmas och anslutande frågor. I kapitel 11 finns en genomgång av bestämmelserna i 12 kap. JB och överväganden avseende behovet av särreglering. När det gäller bestämmelserna om prövning av hyra och andra hyresvillkor finns en sådan genomgång i avsnitt 13.4.

Den föreslagna lagen kommer att reglera endast nyproduktion av hyreslägenheter. Detta bör framgå av lagens rubrik.

7.2 Den nya lagens tillämpningsområde

Förslag: Tillämpningsområdet för den nya lagen ska omfatta hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § JB av bostadslägenhet i nyproduktion, om upplåtelsen sker i näringsverksamhet och hyresavtalet innehåller ett villkor om att den nya lagen ska tillämpas. Vid upplåtelse av sådan lägenhet i andra hand gäller lagen även om den upplåtelsen inte sker i näringsverksamhet. Lagen ska inte gälla en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) eller upplåtelse av lägenhet för fritidsändamål.

Med nyproduktion ska i den nya lagen avses en lägenhet som har färdigställts den 1 juli 2022 eller senare. Den får inte ha bildats av utrymme som omedelbart före färdigställandet till någon del använts som bostadslägenhet.

Bestämmelserna i 12 kap. JB ska gälla, om inte något annat föreskrivs i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 2 § JB ska gälla för hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget

Hyresavtalet

Som redogjorts för i föregående avsnitt bör bestämmelserna i 12 kap. JB gälla vid fri hyressättning, om inte något annat föreskrivs i den nya lagen. De definitioner och gränsdragningar som finns i 12 kap. 1 § första–fjärde styckena JB, t.ex. av begreppen hyresavtal, bostadslägenhet och sambo samt gränsdragningen mellan hyresavtal och arrendeavtal, bör lämpligen vara samma och någon särreglering vid fri hyressättning ska därför inte göras. Denna lösning innebär också att praxis när det gäller gränsdragningsfrågor i allt väsentligt kommer att vara oförändrad.

För att den nya lagen ska vara tillämplig krävs att hyresavtalet innehåller ett sådant villkor. Om hyresvärden eller hyresgästen begär det ska hyresavtalet upprättas skriftligen, se 12 kap. 2 § första

stycket JB. Även ett muntligt hyresavtal är alltså giltigt. Frågor om avtalsbundenhet och avtalstolkning regleras inte i 12 kap. JB. Sedvanliga principer om tolkning och utfyllning av avtal får avgöra frågan om hyresavtalet innehåller ett villkor om att lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska tillämpas på upplåtelsen. Således kan det inträffa att ett skriftligt hyresavtal som inte uttryckligen innehåller ett sådant villkor ändå får anses omfattas av den nya lagen. Det kan t.ex. hända när avtalet innehåller en upplysning om att justering kan ske med KPI eller att det på annat sätt framgår att den gemensamma partsviljan vid ingåendet av avtalet var att lagen skulle tillämpas. För att undvika tvister är det naturligtvis en fördel att det finns ett skriftligt avtal med otvetydigt innehåll som kan läggas fram som bevisning. Är parterna oense om hyresavtal ingåtts eller om dess innehåll kan fastställsetalan föras i tingsrätt.

Enligt 12 kap. 2 § andra stycket JB ska, om någon i laga ordning träder i hyresgästens ställe, på begäran en anteckning om detta göras på hyresavtalet om det har upprättats skriftligen. Regeln ska gälla även vid hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Av bestämmelserna i 12 kap. 2 § tredje stycket JB framgår att en rätt att använda gemensamma utrymmen som följer av hyresförhållandet inte får upphävas eller ändras i annan ordning än som gäller för ändring av hyresvillkor, även om rätten inte är särskilt reglerad i avtalet mellan parterna. Bestämmelserna för ändring av andra hyresvillkor än hyran har inte ett annat innehåll enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion än bestämmelserna i jordabalken (se avsnitt 13.4). För ändring av hyresgästens rätt att använda gemensamma utrymmen ska tredje stycket gälla även vid fri hyressättning. Det innebär att när lagen om fri hyressättning vid nyproduktion är tillämplig har hyresvärd och hyresgäst att komma överens om de nya villkoren och att hyresvärden annars får ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren.

Upplåtelsen ska ske i näringsverksamhet

Upplåtelser som inte sker i näringsverksamhet bör inte omfattas av lagen. Privatpersoner som helt eller delvis hyr ut en egen bostad har en särskild reglering för hyressättning som det inte finns skäl att nu ändra på.

Begreppet näringsverksamhet bör inte behöva definieras i lagtext. Samma lösning valdes i 1 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad där det stadgas ”... genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter...”. I förarbetena till den bestämmelsen angavs att den som upplåter lägenheter i sådan omfattning att denne som hyresvärd omfattas av hyresförhandlingslagen får anses göra det i en näringsverksamhet (prop. 2012/13:1, utg. omr. 18, s. 76). Enligt 1 § andra stycket HFL anses som hyresvärd den som för annat än fritidsändamål regelmässigt hyr ut fler än två bostadslägenheter, vilka inte utgör del av upplåtarens bostad. Bedömningen av om en upplåtelse ska anses ske i näringsverksamhet bör enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion göras på samma sätt.

Om hyresgästen upplåter lägenheten i andra hand bör lagen gälla det hyresavtalet även om den upplåtelsen inte sker i näringsverksamhet. En sådan bestämmelse bör därför införas.

Lägenheten får inte omfattas av en förhandlingsordning

Enligt direktiven ska hyresvärden för en inledande period fritt kunna sätta en hyra efter överenskommelse med de hyresgäster som tecknar hyresavtal. Vidare ska den fria hyressättningen innebära ett skiftat fokus från förhandlingsöverenskommelser till individuella hyresavtal.

Det som uttalats i direktiven innebär att den nya modellen bör gälla för bostadshyresavtal där hyran bestäms efter individuella förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst. Utanför lagens tillämpningsområde faller därmed ett avtal där hyran bestäms efter kollektiva förhandlingar mellan å ena sidan hyresvärd och i förekommande fall en organisation av fastighetsägare och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Frågan är hur en sådan reglering ska konstrueras.

Enligt 3 § första stycket HFL omfattar en förhandlingsordning samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

Av andra stycket följer att en förhandlingsordning inte gäller för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat i tre månader i följd och överenskommelsen ska undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Regleringen i 3 § HFL möjliggör att en hyresvärd och en hyresgäst som är överens kan byta från bruksvärdeshyra till fri hyressättning, om de föreskrivna kraven för slopande av förhandlingsklausulen är uppfyllda. För att lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska kunna tillämpas på hyresavtalet krävs dock att även övriga rekvisit i den lagen är uppfyllda. När hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst flyttar in omfattas lägenheten av förhandlingsordningen igen eftersom det är ett nytt hyresavtal. En hyresgäst (eller en organisation av hyresgäster) kan inte enligt någon reglering tvinga en hyresvärd att byta till fri hyressättning. Den nya lagen förutsätter att hyresvärd och hyresgäst har kommit överens om att lagen ska gälla för hyresavtalet.

Enligt 6 § HFL ska ett avtal om förhandlingsordning avse ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus. En förhandlingsordning kan t.ex. avse ett enda hus eller en hyresvärds samtliga hus. Om en hyresvärd eller en hyresgästorganisation vägrar att sluta avtal om förhandlingsordning för ett påbörjat eller befintligt hus, har motparten enligt 9 § HFL rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Det innebär att det enligt hyresförhandlingslagen inte finns en möjlighet för en hyresgästorganisation att mot en hyresvärds vilja få till stånd ett avtal om förhandlingsordning för ett hus i planeringsstadiet. När konkreta byggnadsarbeten har påbörjats, exempelvis grävning och schaktning, övergår huset till att anses som påbörjat i hyresförhandlingslagens mening (prop. 2005/06:80 s. 57).

Vid prövning av tvist om införande av förhandlingsordning ska hyresgästorganisationen enligt 10 § HFL ha rätt till förhandlingsordning, om det med hänsyn till organisationens kvalifikationer, det antal lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt mot hyresvärden att den begärda förhandlingsordningen ska gälla.

Av 12 § HFL framgår att en förhandlingsordning upphör att gälla efter uppsägning samt att, om den gäller tills vidare, den upphör att gälla tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Om förhandlingsordningen sägs upp har motparten enligt 13 § HFL rätt att hänskjuta frågan om förlängning av förhandlingsordningen till prövning av hyresnämnden. En sådan tvist ska prövas enligt de grunder som anges i 10 § HFL.

Bestämmelserna om rätten till införande och om uppsägning kompletterar därmed varandra eftersom samma norm ska tillämpas. Vid skälighetsbedömningen ska hyresnämnden bl.a. beakta det antal lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta. Enligt förarbetena kan rent allmänt användas vissa riktlinjer enligt följande. Om antalet lägenheter som skulle komma att omfattas av förhandlingsordningen uppgår till mer än ett hundratal, borde det regelmässigt vara skäligt att förhandlingsordningen ska gälla. Är antalet lägenheter som skulle omfattas av förhandlingsordningen lägre, borde 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. Den part som begär förhandlingsordning ska visa att denna kan förväntas att omfatta tillräckligt antal lägenheter och att övriga rekvisit för rätt till förhandlingsordning är uppfyllda. (Se prop. 1996/97:30 s. 45 f. och RH 2000:46.)

Enligt systemet med presumtionshyra krävs för att en förhandlingsöverenskommelse ska få presumtionsverkan, bl.a. att den har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna (12 kap. 55 c § första stycket JB). Presumtionshyran är ofta högre än bruksvärdeshyran, även om det kan finnas hus där presumtionshyran är lägre. En fastighetsägare ska redan inför ett ställningstagande om en viss nybyggnation ska genomföras eller inte känna till nivån på den hyra som kan tas ut (prop. 2005/06:80 s. 23). I samband med att reglerna om presumtionshyra infördes klargjordes att avtal om förhandlingsordning kan ingås även för planerade hus. Det ligger alltså i fastighetsägarens intresse att redan för planerade hus kunna träffa avtal om förhandlingsordning, när fastighetsägaren vill ha presumtionshyra.

I modellen med fri hyressättning har den fastighetsägare som vill ha fri hyressättning i stället motsatt intresse eftersom lagen inte kommer att bli tillämplig om hyran ska förhandlas kollektivt. Enligt

hyresförhandlingslagen kan en fastighetsägare inte tvingas att ingå avtal om förhandlingsordning på planeringsstadiet. När fastighetsägaren vidtagit sådana åtgärder att huset är att anse som påbörjat kan en hyresgästorganisation begära prövning i hyresnämnden. I detta tidiga skede är det inte vanligt att det redan finns hyresgäster. Om hyresvärden vägrar att träffa en överenskommelse om förhandlingsordning, kan inte hyresgästorganisationen visa att förhandlingsordningen kan förväntas omfatta ett tillräckligt antal lägenheter. Detta eftersom det saknas hyresgäster som kan tillfrågas om deras önskan att ingå i det kollektiva förhandlingssystemet. När det närmar sig inflyttning, i slutet av påbörjandestadiet, bör den hyresvärd som vill att lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska tillämpas ha ett villkor om detta i hyresavtalet som inte kan feltolkas.

Utgångspunkten för modellen med fri hyressättning är avtalsfrihet och att hyresvärden eller hyresgästen inte ensidigt ska kunna byta till bruksvärdessystemet. Hyresgästen accepterar att lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska tillämpas när ett hyresavtal med ett sådant innehåll ingås. Ett byte av system från fri hyressättning till bruksvärdeshyra innebär att hyran ska prövas enligt en annan norm. Om bruksvärdeshyran kan förväntas bli lägre än nuvarande hyra kan det finnas ett större incitament för en hyresgäst att svara ja på en hyresgästorganisations fråga om de vill att en förhandlingsordning ska införas.

Ett byte av regelverk ska inte kunna göras mot en hyresvärds vilja. I hyresförhandlingslagen ska därför införas en bestämmelse om att den lagen inte är tillämplig vid upplåtelse av bostadslägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. När ett hyresavtal ingås som innehåller ett villkor om att den lagen ska tillämpas, kan alltså hyresförhandlingslagens bestämmelser inte längre tillämpas (jfr 1 § fjärde stycket HFL vid upplåtelse med kooperativ hyresrätt). Det innebär att en organisation av hyresgäster, oavsett intresset hos tillfrågade hyresgäster, inte har rätt att få frågan om införande av förhandlingsordning prövad.

De olika modellerna för hyressättning ska kunna samexistera men det är nödvändigt att de är fristående från varandra. I lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska därför införas en bestämmelse om att lagen inte ska gälla för en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. Om fri hyressättning ska kunna användas för sådana lägenheter krävs därmed att

förhandlingsordningen upphör att gälla eller att förhandlingsklausulen slopas. Denna prövning ska göras enligt hyresförhandlingslagens bestämmelser. För nyproducerade lägenheter i befintliga hus föreslås en särreglering, se nedan.

Ett byte av regelverk ska inte heller kunna göras mot en hyresgästs vilja. Om en hyresvärd träffar en överenskommelse om förhandlingsordning påverkar det inte befintliga hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Innehåller hyresavtalet ett villkor om att den lagen ska tillämpas kan inte hyresförhandlingslagen tillämpas på den upplåtelsen. Bestämmelserna i jordabalken om hyressättning kan inte gälla eftersom det finns avvikande bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

I det föregående har redogjorts för de bestämmelser som finns i hyresförhandlingslagen och den rätt till förhandlingsordning som föreskrivs där. Hyresvärdar och hyresgästorganisationer har emellertid i vissa fall avtalat att samtliga – nuvarande och tillkommande – lägenheter som ingår i ett bolags (hyresvärd) bestånd ska omfattas av förhandlingsordningen. Med ett sådant innehåll innebär parternas avtal att även lägenheter i hus som produceras i framtiden ska omfattas av förhandlingsordningen. Enligt 3 § HFL omfattar en förhandlingsordning samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus. När det nu kommer att införas ett helt nytt system för hyressättning av bostadslägenheter kan det ifrågasättas om ett avtalsvillkor som innebär att hyresvärden för all framtid har bundit sig vid ett system även för hus som inte ens är planerade, ska anses som skäligt enligt avtalslagens bestämmelser. Det får därför förutsättas att parterna i förhandlingsordningen kommer överens om att justera dess innehåll.

Det har ifrågasatts om lydelsen i 2 § första stycket HFL innebär att hyresgäster kan vara bundna av förhandlingsöverenskommelser om hyra eller annat hyresvillkor som träffas på grundval av en annan förhandlingsordning än den som gällde när förhandlingsklausulen ingicks. Frågan får anses ligga utanför ramen för uppdraget. Den har emellertid behandlats av den särskilde utredaren i promemorian Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister. Utredaren har i förtydligande syfte föreslagit en ändrad lydelse av 2 § första stycket HFL så att det i stället föreskrivs ”... varom en överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen *eller en förhandlingsordning som ersatt förhandlingsordningen* (förhandlings-

överenskommelse).” Följden av ändringen är att om parterna till avtal om förhandlingsordning tecknar en förhandlingsordning som ersätter en äldre förhandlingsordning, behöver hyresgästernas förhandlingsklausuler inte uppdateras för att de ska vara bundna av de förhandlingsöverenskommelser om hyra eller annat hyresvillkor som träffas på grundval av den nya förhandlingsordningen. Utretdarens förslag redovisades i december 2020 och har ännu inte remissbehandlats.

Hyresavtalet får inte avse upplåtelse av lägenhet för fritidsändamål

I 12 kap. JB finns särreglering avseende lägenheter för fritidsändamål när det gäller bl.a. undantag från besittningsskyddet vid kortvariga upplåtelser (se 45 § första stycket 2). Syftet med upplåtelsen är avgörande vid bedömningen av om det är en lägenhet för fritidsändamål. Det saknas anledning att låta sådana upplåtelser omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Med nyproduktion avses en lägenhet som har färdigställts den 1 juli 2022 eller senare

Enligt direktiven ska fri hyressättning införas för ”nyproducerade lägenheter, dvs. lägenheter som har färdigställts efter att reformen genomförts”. De befintliga lägenheterna i bostadsbeståndet ska alltså inte omfattas av reformen.

Någon definition av begreppet färdigställts finns inte i 12 kap. JB. Begreppet förekommer i 12 kap. 13 § första stycket JB som föreskriver att om hyresavtalet avser en lägenhet som inte färdigställts när avtalet ingicks och lägenheten ännu ej är i färdigt skick när tillträde ska ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran och sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 11 §. Bestämmelsen behandlar således fall där hyresvärden är i dröjsmål med att tillhandahålla lägenheten i färdigt skick (enligt avtalet) på tillträdesdagen och ger hyresgästen rätt till bl.a. uppsägning och skadestånd.

Bedömningen av huruvida lägenheten inte är färdigställd vid hyresavtalets ingående, bör inte vålla några tillämpningsproblem. Mot bakgrund av att den nämnda bestämmelsen lägger avgörande vikt vid lägenhetens *skick*, som får anses vara en annan sak än att en lägenhet

i allmänhet har färdigställts, ger tillämpningen av denna bestämmelse inte något svar på frågan om vad som bör krävas för att en bostadslägenhet ska anses ha färdigställts i den nya lagens mening.

Att en bostadslägenhet har färdigställts får anses innebära att det inte finns några fysiska eller tekniska brister eller några förbud mot lägenhetens användning. Enligt vanligt språkbruk kan ordet uppfattas som att bostadslägenheten ska vara färdig för att tas i bruk. Begreppet tas i bruk har emellertid inte en fastställd innebörd. Det kan konstateras att det inte finns någon klar och avgränsad allmän uppfattning om exakt vad som krävs för att en bostadslägenhet ska anses ha färdigställts.

Ett alternativ kan vara att knyta tidpunkten för färdigställande till det nya huset. Enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggtätgarde förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Bygglag krävs vid nybyggnad och därmed även startbesked. Byggnadsnämnden ska ge ett slutbesked om bl.a. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda (10 kap. 36 § PBL). Byggnadsnämnden kan ge ett interimistiskt slutbesked (10 kap. 38 § PBL). Separata slutbesked kan lämnas vid projekt i flera etapper.

Dagen för slutbeskedet används redan i sammanhang där det har betydelse att dagen för färdigställande kan bestämmas till en viss dag. Ett exempel är för att bestämma när ett byggnadsprojekt ska anses färdigställt och därmed utbetalningsbeslut av stöd kan fattas (5 § andra stycket och 17 § förordningen [2016:881] om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande). Ett annat är att när SCB redovisar statistik av antal färdigställda bostadslägenheter genom nybyggnad mäts färdigställande med en observationsvariabel som är datum för kommunens slutbesked (kvalitetsdeklaration, Nybyggnad av bostäder, 20200615, s. 4).

Det får anses vara mindre lämpligt att knyta lagens tillämpningsområde till en tidpunkt som är avhängig tillträdesdagen. En klar fördel med att använda datumet för slutbesked är att det blir tydligt vilken dag som ett hus har färdigställts och därmed om den nya lagen kan gälla för hyresavtalet. Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2022. Lagen bör därför kunna tillämpas för hyresavtal av bostadslägenhet som har färdigställts nämnda datum eller senare, om

hyresvärden bestämt att hyran inte ska förhandlas med en organisation av hyresgäster och lägenheten inte omfattas av en förhandlingsordning.

När en lägenhet är färdigställd har alltså betydelse för den nya lagens tillämplighet och avgör om lägenheten ingår i det befintliga beståndet – som enligt direktiven inte får omfattas av de nya reglerna – eller är nyproduktion som kan omfattas. En annan sak är bedömningen enligt 12 kap. 13 § första stycket JB av huruvida lägenheten är i färdigt skick (enligt avtalet) på tillträdesdagen.

Den tillträdesdag som eventuellt anges i hyresavtalet är därmed utan betydelse för den nya lagens tillämpningsområde. Lagens tillämplighet på hyresavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande, se kapitel 15.

Nyproducerade bostadslägenheter i befintliga hus ska kunna omfattas

Modellen med presumtionshyra kan tillämpas också på bostadslägenheter som tillskapas genom en ombyggnad av utrymmen som används för annat än bostadsändamål. I de fall där nya bostäder inreds i ett befintligt hyreshus där lägenheter upplåts inom ramen för modellen med bruksvärdeshyra, kan det enligt direktiven vara rimligt att den modellen gäller för hyressättningen i hela huset. I uppdraget ingår att ta ställning till om detta är en lämplig avgränsning eller om skäl talar för att sådana nybyggda lägenheter ska kunna omfattas av fri hyressättning.

I modellen med presumtionshyra finns alltså ett visst undantag från principen om att ombyggnader av hus ska omfattas av bruksvärdessystemets hyressättning (12 kap. 55 c § andra stycket JB). Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus kan endast de bostadslägenheter omfattas som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet (givet att vissa andra förutsättningar är uppfyllda).

I förarbetena till presumtionshyresmodellen angavs som utgångspunkter för ett nytt hyressättningsystem att hyran ska täcka hyresvärdens kostnader för nyproduktionen, att det ska säkerställas god förutsägbarhet för hyran så att fastighetsägaren ska känna till den hyra som kan tas ut och inte riskera att hyran ändras en kort tid efter att lägenheterna har tagits i bruk samt att hyresgästernas intresse av

skäligen hyra och stabilt besittningsskydd inte åsidosätts (prop. 2005/06:80 s. 23). Huvudsyftet med att införa en ordning där förhandlingsöverenskommelser ges presumtionsverkan var att förbättra förutsättningarna för nybyggnation. Några skäl för eller mot att endast låta modellen med presumtionshyra innefatta nybyggda hus och inte ombyggnad eller tillbyggnad av befintliga hus redovisades inte (jfr a. prop. s. 29 f.).

I betänkandet Hyran vid nyproduktion (SOU 2017:65) utvärderades reglerna om presumtionshyra. Det ansågs att modellen med presumtionshyra sannolikt hade bidragit till en ökad produktion av hyresbostäder även om det inte gick att avgöra hur stor effekt den hade haft på byggandet. Som ett osäkerhetsmoment med modellen identifierades att det var oklart om presumtionshyra får användas när ett utrymme, som tidigare har varit bostad men därefter har använts för annat ändamål under längre tid, återigen ska användas som bostad. Utredningen föreslog därför ett förtydligande för att klargöra att modellen med presumtionshyra också är tillämplig på sådana om- eller tillbyggnader. Någon ledning i frågan om vilka följder som valet att låta presumtionshyressystemet omfatta även ombyggnad och tillbyggnad skulle kunna medföra, går inte att utläsa i betänkandet. (Se SOU 2017:65 s. 118, s. 133 f. och s. 161 f.)

När bestämmelserna i 12 kap. 55 c § JB ändrades år 2019 för att förtydliga att återställda bostäder omfattas gjordes bedömningen att ändringen kunde bidra till att ytterligare hyreslägenheter skapades (prop. 2018/19:107 s. 58). Den omständigheten att vissa remissinstanser hade framfört att förslaget endast gav en marginell effekt för bostadsbyggandet ansågs inte vara något skäl för att avstå från förbättringen (a. prop. s. 59).

Det kan konstateras att det inte är möjligt att bygga helt nya hus i någon större utsträckning på marknader där det redan är tättbebyggt, som i storstädernas centrala delar. I dessa områden finns det emellertid inte sällan ett större utbud av lokaler som kan konverteras till bostäder, inte minst till följd av ändrade beteenden med mer hemarbete och e-handel. Vidare kan det i tättbebyggda områden vara möjligt att bygga ytterligare våningsplan på befintliga hus eller andra tillbyggnader. Produktionskostnaderna för ombyggnad och tillbyggnad kan i många fall vara högre än vid nybyggnad. Samtidigt är efterfrågan på bostäder större och betalningsviljan kan antas vara högre i stadskärnor och angränsande områden än på andra marknader. Med

fri hyressättning kan incitamentet för ombyggnad eller tillbyggnad öka och därmed fler bostadslägenheter skapas. Det är naturligtvis ett starkt skäl för att sådana nyproducerade bostadslägenheter bör omfattas av modellen med fri hyressättning.

Ett skäl som i någon mån talar mot att inte möjliggöra olika hyressättningssystem i samma hus är att det för hyresvärden kommer innebära administrativt merarbete. Den ökade administrativa börda som flera system i samma hus ger upphov till har emellertid accepterats av den hyresvärd som väljer alternativet med fri hyressättning. Som tidigare angetts finns det inget krav på att en hyresvärd i sitt nyproducerade hus måste välja fri hyressättning för samtliga lägenheter. Det är enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion möjligt att ha såväl bruksvärdessystemet (om lägenheten inte omfattas av en förhandlingsordning) som systemet med fri hyressättning i samma hus.

Det kan förutses att hyrorna i vissa fall kan komma att uppvisa större skillnader i samma hus med bruksvärdeshyra och fri hyressättning, än i hus med bruksvärdeshyra och presumtionshyra. Hyreskillnader i samma hus, i både höjande och sänkande riktning, kan av hyresgästerna upplevas som orättvisa och ogrundade. Redan i dag kan emellertid förekomma att hyran varierar i samma hus.

Under det senaste lagstiftningsärendet rörande presumtionshyresmodellen påpekades att en risk med återställda bostadslägenheter var att en hyresvärd försökte missbruka systemet för att kunna ta ut en högre hyra än tidigare. Det skulle kunna ske genom att en hyresvärd omvandlade en befintlig bostadslägenhet till någon annan form av utrymme under en mycket kort tid för att sedan använda utrymmet som bostadslägenhet igen. Bedömningen var att möjligheten att kringgå bestämmelsen på detta sätt i praktiken framstod som begränsad, eftersom presumtionshyra kräver förhandlingsöverenskommelse och någon sådan troligen inte kommer att träffas i en sådan situation. (Se prop. 2018/19:107 s. 58 f.)

I modellen med fri hyressättning kommer inte en organisation av hyresgäster att ha möjlighet att förhindra ett sådant försök till kringgående genom att vägra att träffa en förhandlingsöverenskommelse. Risken för kringgående ska emellertid inte överdrivas. För att nyproduktion ska anses vara för handen krävs någon form av byggande. Det utesluter att en tom bostadslägenhet som under en tid används som t.ex. förråd kan falla in under tillämpningsområdet utan att

byggåtgärder vidtas. En renovering utgör inte nyproduktion i lagens mening. Vidare kan hyresvärden inte grunda en uppsägning av befintlig hyresgäst på att ytan behövs till exempelvis ett gemensamt utrymme.

För det fall att hyresavtalet omfattar en rätt att disponera ett gemensamt utrymme måste hyresvärden följa de regler som gäller för villkorsändringar. Samma sak gäller om hyresavtalet ger hyresgästen ensam rätt att disponera ett till bostadslägenheten särskilt angivet utrymme, som ett förråd i källaren eller på vinden. En hyresvärd är därmed förhindrad att ensidigt upphäva eller ändra ett sådant hyresvillkor.

Sammantaget får anses att övervägande skäl talar för att även bostadslägenheter i befintliga hus som bildas av utrymme som omedelbart före färdigställandet inte till någon del använts som bostadslägenhet, ska kunna omfattas av modellen med fri hyressättning. Det får anses vara en fördel att modellen med fri hyressättning tillämpas enhetligt på så sätt att alla nyproducerade bostadslägenheter som inte ingår i det befintliga beståndet och som färdigställs efter en viss tidpunkt kan omfattas. Därtill kommer att desto fler lägenheter som tillskapas där fri hyressättning tillämpas innebär att ett rättvisande pris för att hyra en sådan lägenhet uppnås snabbare, vilket är till gagn för hyreskonsumenterna.

Det innebär att ombyggnad av befintliga bostadslägenheter naturligtvis inte kommer att omfattas. Om någon del av den nybildade bostadslägenheten har använts som sådan kan den inte omfattas av reglerna om fri hyressättning. Inget hindrar att reglerna tillämpas på den delen av ett hus som tidigare har använts som lokaler vilket kan leda till att en enda bostadslägenhet, som t.ex. en vaktmästarbostad, har ett annat hyressättningssystem än resten av bostadslägenheterna i samma hus. Inte heller är det ett hinder om det för den befintliga lägenheten har ingåtts skilda avtal för de olika delarna och endast den delen som utgjorde lokal byggs om.

Bedömningen av om den lägenhet som ska byggas om är att anse som bostadslägenhet ska göras på sedvanligt sätt enligt reglerna i 12 kap. 1 § tredje stycket JB. Med bostadslägenhet avses därmed en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Avgörande för gränsdragningen är ändamålet med upplåtelsen. Det kan förekomma vissa fall där vad som angetts i hyresavtalet inte stämmer överens med jordabalkens definition.

Vid kombinerade upplåtelser anses lägenheten upplåten som antingen bostadslägenhet eller lokal. Lägenheter där hyresgästen både bor och bedriver t.ex. läkar- eller advokatpraktik, anses normalt som bostadslägenhet (SOU 1966:14 s. 326). Om en sådan lägenhet ombildas och praktikdelen byggs om till bostad är kravet på att den tidigare inte använts som bostadslägenhet inte uppfyllt. Det är i linje med att ett syfte med reformen är att det ska produceras nya bostäder, inte att stora befintliga bostadslägenheter ska ombildas till flera mindre bostadslägenheter. Vid omfattande rörelser, som vid restaurang eller industri, där bostadsinslaget är svagt och lägenheten normalt anses som lokal, blir bedömningen den omvända. Den nya lagen kommer inte att kunna tillämpas vid ombyggnad av en lägenhet som hyrts ut genom ett sådant avtal om blockuthyrning som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket JB. En sådan lägenhet är alltid en bostadslägenhet.

När det gäller ett nyproducerat *hus* redogörs i det föregående för att bestämmelserna i hyresförhandlingslagen inte kan tvinga en hyresvärd att ingå en förhandlingsordning mot dennes vilja. Hyresgästorganisationen kan inte vid den skälighetsbedömning som hyresnämnden ska göra enligt 10 § HFL visa att förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta ett tillräckligt antal lägenheter, när det inte finns några hyresgäster. När hyresgästen har ingått ett avtal som uppfyller kraven enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, är hyresförhandlingslagen inte tillämplig på den upplåtelsen.

När det gäller nyproducerade lägenheter i ett befintligt hus kan det finnas en förhandlingsordning som gäller för huset. Av 3 § första stycket HFL följer att en förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i huset. Det innebär att även nyproducerade lägenheter omfattas av förhandlingsordningen, om inte förhandlingsklausulen slopats genom överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst (andra stycket) eller beslut av hyresnämnden (tredje stycket). Enligt gällande regelverk är det därför inte möjligt för en hyresvärd att när hyresavtalet träffas välja modellen med fri hyressättning för nyproducerade lägenheter i hus som färdigställts före reformen.

Ett syfte med reformen är att det ska vara möjligt för en hyresvärd att välja en annan modell för hyressättning av nyproducerade lägenheter än bruksvärdessystemets. Som konstaterats ovan talar övervägande skäl för att även bostadslägenheter i befintliga hus som bildas av utrymme som omedelbart före färdigställandet inte till

någon del använts som bostadslägenhet, ska kunna omfattas av modellen med fri hyressättning. Det får därför anses nödvändigt att införa bestämmelser som möjliggör för hyresvärden att undanta sådana lägenheter från förhandlingsordningen, oavsett hyresgästorganisationens inställning. Undantaget införs lämpligen som ett nytt fjärde stycke i 3 § HFL.

För att inte skapa oklarhet kring om lägenheten omfattas eller inte av förhandlingsordningen, bör gälla att det är hyresavtalets innehåll som avgör. Normalt föreligger inga svårigheter att fastställa innehållet i och tidpunkten för ett hyresavtal. Det ska därför föreskrivas att en förhandlingsordning inte gäller för en lägenhet som har bildats vid ombyggnad av hus eller tillbyggnad av hus, om lagen om fri hyressättning vid nyproduktion är tillämplig på hyresavtalet. I den lagen anges att lagen inte ska gälla en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. Det kan naturligtvis uppfattas som ett cirkelresonemang. Intentionen är emellertid att bestämmelserna ska samspela på så sätt att en hyresvärd som ingår ett hyresavtal för en sådan lägenhet, och övriga krav enligt den nya lagen är uppfyllda, uppfyller rekvisiten för undantag. Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion kan därmed gälla för hyresavtalet.

Enligt den föreslagna bestämmelsen i 1 § fjärde stycket HFL är den lagen inte tillämplig över huvud taget på en upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det får till följd att avtalet inte kan vara ogiltigt enligt 23 § HFL och att hyresgästorganisationen inte har rätt till skadestånd enligt 26 eller 27 § HFL. När det inte är en upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, t.ex. om lägenheten är outhyrd eller hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul, omfattas lägenheten av förhandlingsordningen eftersom rekvisiten för undantaget i fjärde stycket inte är uppfyllt.

Bestämmelserna i 12 kap. JB ska gälla, om inte något annat föreskrivs i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion

Den nya modellen med fri hyressättning tar främst sikte på hur hyran ska bestämmas och därmed anslutande frågor. Utgångspunkten är att bestämmelserna i 12 kap. JB ska gälla, om det inte finns skäl för särreglering. Särreglering är nödvändig när det gäller framför allt bestämmelserna om hyrans prövning, se avsnitt 13.1. En genomgång

av övriga bestämmelser i 12 kap. JB och överväganden om behovet av särreglering finns i kapitel 11.

7.3 Regleringen ska vara tvingande till hyresgästens förmån om inte annat anges

Förslag: Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i den nya lagen är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

I fråga om hyresavtal som omfattar minst tre lägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand, gäller bestämmelserna i 12 kap. 1 § sjätte stycket JB.

Skälen för förslaget

Enligt 12 kap. 1 § femte stycket JB är förbehåll som strider mot en bestämmelse i kapitlet utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges. En liknande bestämmelse bör införas i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion för de bestämmelser som finns i den lagen. Regeln hindrar inte att parterna vid tvist om ändring av hyresvillkor kan komma överens om något som strider mot en tvingande bestämmelse, se avsnitt 13.4.

Det finns i 12 kap. 1 § sjätte stycket JB särreglering avseende s.k. blockuthyrning. Som framgår i avsnitt 11.2 finns skäl för att undantag ska medges från vissa bestämmelser när det gäller blockuthyrning av lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I lagen bör därför införas en sådan bestämmelse.

8 Hyrans bestämmande vid fri hyressättning vid nyproduktion

8.1 Avtalsrättsliga utgångspunkter

I kapitel 7 föreslås att ett nytt system med fri hyressättning vid nyproduktion ska introduceras. Det är, som där har redovisats, hyresvärden som bestämmer om fri hyressättning ska gälla för nybyggda lägenheter. För de hyresgäster som tecknar hyresavtal avseende sådana lägenheter gäller bestämmelserna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion och 12 kap. JB i tillämpliga delar. Reglerna i 12 kap. JB är tvingande till hyresgästens förmån, om inte annat anges. Detsamma gäller beträffande reglerna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Utgångspunkten är därför att det som framgår av hyresavtalet endast gäller under förutsättning att det inte står i strid med tvingande bestämmelser i hyreslagstiftningen.

Hyresavtal behöver inte upprättas skriftligen enligt 12 kap. JB. Något skriftlighetskrav föreslås inte heller beträffande hyresavtal som tecknas inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion (se närmare kapitel 7). Utan ett skriftligt avtal kan det dock vara svårare att bevisa vad parterna har kommit överens om. Vid en eventuell tvist mellan hyresvärd och hyresgäst kring ett hyresavtals ingående och eventuell ogiltighet av ett hyresavtal är bestämmelserna i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (AvtL) tillämpliga. Exempelvis kan villkor i ett hyresavtal jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § AvtL, om villkoret bedöms vara oskäligt. Även allmänna avtalsrättsliga principer kan tillämpas vid en tvist avseende ett hyresavtal. Dock kan här lyftas fram att en hyresvärd som anser sig t.ex. ha blivit vilseledd vid avtalets ingående i första hand torde säga upp avtalet under åberopande av någon besittningsbrytande grund.

Det är inte möjligt för en part att ensidigt ändra ett ingånget avtal. Det gäller även frågor om hyrans belopp och hur hyran ska justeras. Önskemål från den ena partens sida om att hyran ska justeras på ett annat sätt än vad som framgår av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion måste således accepteras av den andra parten. Det innebär exempelvis att det inte är möjligt för en av parterna att tillse att hyresförhandlingar sker inom ramen för det kollektiva förhandlings-systemet, om inte båda parter är ense om det och övriga förutsättningar är för handen. Den frågan utvecklas i avsnitt 8.4.4.

I det följande redogörs för vad som ska gälla vid bestämmande av hyra enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, såväl vid avtalets ingående som under pågående hyresförhållande.

8.2 Inflyttningshyra

Med inflyttningshyra avses här hyran för den hyresgäst som först flyttar in i en nybyggd lägenhet och hyran för den hyresgäst som i ett senare skede flyttar in i lägenheten genom nyuthyrning. Hyran ska alltså förhandlas om i en sådan situation. I vilken mån reglerna gäller även beträffande hyra för en ny hyresgäst i samband med överlåtelse av hyresrätten behandlas i kapitel 10.

8.2.1 Hyrans belopp

Förslag: När hyresavtal träffas enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska hyresvärd och hyresgäst komma överens om hyrans storlek.

Skälen för förslaget

Redan i dag råder – med vissa inskränkningar – avtalsfrihet i fråga om hyrans storlek. Syftet med att införa fri hyressättning vid nyproduktion är att bidra till att det finns förutsättningar för ett ut hålligt utbud av hyreslägenheter som svarar mot behoven. Allt för strikta regler kring hur hyran ska bestämmas kan leda till ineffektiva investeringar som inte svarar mot sådana bostäder som efterfrågas. Även vid bestämmande av hyran enligt den nya lagen om fri hyres-

sättning vid nyproduktion bör därför avtalsfrihet gälla. Parterna ska alltså i princip kunna komma överens om vilken hyra de vill. Det, tillsammans med det nya systemet för hyresjusteringar som föreslås i det följande, kan förväntas ge fastighetsägare bättre möjligheter att utveckla och utöka sitt bestånd av hyreslägenheter på ett sätt som både gynnar och efterfrågas av bostadskonsumenter.

Skyddet för hyresgäster mot opåkallat höga hyror är i dag i stor utsträckning byggt kring de kollektiva förhandlingarna om hyran. Det nya systemet med fri hyressättning vid nyproduktion kommer i stället att utgå från individuella hyresavtal. Även om fri hyressättning ska vara utgångspunkten för systemet är det viktigt att enskilda hyresgäster samtidigt får en möjlighet att ta tillvara sina intressen för att på så sätt tillförsäkras ett skydd mot opåkallat höga hyror. Vid en eventuell prövning vid hyresnämnden beträffande inflyttningshyran ska därför gälla att den överenskomna hyran inte väsentligen får överstiga hyran för liknande lägenheter. Vad detta närmare innebär redogörs för i kapitel 13. Med en sådan regel kan hyran anpassas efter rådande läge på marknaden, samtidigt som konsumentskyddet för hyresgästen upprätthålls.

I kapitel 12 föreslås att fastighetsägare ska åläggas att göra relevant information om hyresläget tillgänglig. Genom att hyresgästen på så vis kan få en överblick över hyresnivån för liknande lägenheter som omfattas av den fria hyressättningen ges denne en bättre möjlighet att skydda sig mot opåkallat höga hyror. Stämmer föreslagen hyra inte alls överens med hyran för liknande lägenheter kan hyresgästen påtala det för hyresvärden. Genom att en jämförelse görs på ett så tidigt stadium tillförsäkras båda parter bättre förutsebarhet. Även vid en eventuell prövning av de rättsvårdande myndigheterna kommer nämligen hyran för liknande lägenheter som omfattas av lagens tillämpningsområde att beaktas. Har en jämförelse med hyran för liknande lägenheter gjorts, kan båda parter således i princip utgå från att avtalad hyra – med den justering som följer av avtalet – gäller, om inte något oförutsett inträffar. Vidare torde risken för tvister med anledning av inflyttningshyran minska. Hur en hyresgäst som vill få inflyttningshyran prövad ska gå till väga framgår av kapitel 13.

8.2.2 Vad ska hyran omfatta?

Bedömning: Det ska finnas en möjlighet för parterna att under de förutsättningar som anges i 12 kap. 19 § JB från det belopp som anges i hyresavtalet undanta kostnader för uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Skälen för bedömningen

Hyran ska enligt 12 kap. 19 § JB vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om det finns en förhandlingsklausul, i förhandlingsöverenskommelsen. Från huvudregeln undantas under vissa förutsättningar kostnader för uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Ersättningen för sådana kostnader och avgifter behöver inte bestämmas i förväg, om (i) hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul och grunderna för hur ersättningen ska beräknas har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut av hyresnämnd, (ii) lägenheten finns i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet eller (iii) om, beträffande avgift för vatten och avlopp, avgiften tas ut efter individuell mätning. Undantag finns även vid andrahandsuthyrning. Beträffande ovan nämnda kostnader och avgifter godtas således i vissa fall rörlig ersättning. Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras hyresgästen efter individuell mätning, gäller dock enligt fjärde stycket att beräkningen av ersättning för kostnaden ska ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Det finns således i dag, under vissa förutsättningar, en möjlighet att avtala antingen om kallhyra eller om s.k. totalhyra, dvs. hyra som omfattar även ovan nämnda avgifter och kostnader. I vissa fall finns det dessutom ett krav på att beräkningen ska ta sin utgångspunkt i uppmätt förbrukning. Frågan är om aktuell reglering bör gälla även när hyran ska bestämmas enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Som tidigare har nämnts, bör utgångspunkten vara att bestämmelserna i 12 kap. JB ska gälla, om det inte finns någon anledning däremot.

Bestämmelsen i 12 kap. 19 § fjärde stycket JB har tillkommit för att anpassa den svenska regleringen till ett EU-direktiv.¹ För att regleringen inte ska stå i strid med direktivet krävs att bestämmelsen om individuell mätning även omfattar nyproduktion. Således ska också vid hyressättning enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion gälla att kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström ska påföras hyresgästen efter individuell mätning, om förutsättningar för det finns.

Beträffande den valmöjlighet mellan kallhyra och totalhyra som därefter kvarstår kan konstateras att potentiella hyresgästers möjlighet att i samband med hyresavtalets ingående jämföra hyran med hyror för andra lägenheter där fri hyressättning gäller kan försvåras, om hyran i olika hyresavtal inte omfattar samma kostnader och avgifter. Samtidigt gäller valmöjligheten mellan kallhyra och totalhyra redan i dag och har såvitt känt inte vållat bekymmer i samband med bruksvärdesbedömningarna. Det är förvisso så att bedömningarna görs av hyresnämnderna och således inte av hyresgästerna själva. Under förutsättning att det tydligt anges vad hyran omfattar bör valmöjligheten dock inte heller leda till svårigheter för potentiella hyresgäster att göra fullgoda jämförelser mellan olika objekt. Bedömningen är således att det, med beaktande av de inskränkningar som gäller enligt 12 kap. 19 § JB, även fortsättningsvis bör vara upp till avtalsparterna att avgöra om den hyra som bestäms i hyresavtalet ska omfatta nämnda kostnader och avgifter. Det bör i sammanhanget nämnas att olika nyttigheter också kan ingå i hyresbeloppet. Det kan t.ex. röra sig om tillägg på hyresbeloppet för parkeringsplats och tillgång till gym. Även på så sätt kan således angivna belopp skilja sig åt.

Vad som ska gälla beträffande kravet i 12 kap. 19 § första stycket första meningen JB om att hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet utvecklas i kapitel 11.

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG.

8.3 Hyresjustering inom ramen för ett pågående hyresförhållande

8.3.1 Allmänna utgångspunkter

Bedömning: Justering av hyra inom ramen för det nya systemet om fri hyressättning vid nyproduktion ska som huvudregel ske enligt en förutbestämd ordning.

Skälen för bedömningen

Enligt direktiven ska hyran vid tillämpning av det nya systemet om fri hyressättning vid nyproduktion efter en inledande period sättas genom gängse förhandling eller enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet. Den inledande perioden ska vara begränsad men samtidigt tillräckligt lång för att möjliggöra en rättvisande statistik och tillräckligt underlag för tariffen. Tariffsystemet ska enligt direktiven ge en förutsebar och ändamålsenlig prisutveckling och således ge stabila förutsättningar. Det kan dock enligt direktiven finnas ett behov av att i olika situationer kunna avvika från tariffen för att anpassa hyran efter hur efterfrågade olika bostadslägenheter är. Sådan hyra som justeras enligt en tariff ska enligt direktiven inte förutsätta förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

Utgångspunkten är således att hyresjustering enligt den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska ske enligt en förutbestämd ordning. Enligt direktiven bör utgångspunkten vidare vara att denna ska grundas på jämförbara nybyggda objekt. Direktiven ger dock en frihet att ange flera modeller för hur ett system för hyresjustering kan konstrueras. I kommande avsnitt redogörs för vilken ordning som bör väljas och vilka förutsättningar som bör gälla. I avsnitt 8.4.4 utvecklas vad som bör gälla beträffande hyresjustering inom ramen för kollektiva förhandlingar.

8.3.2 Modeller för justering av hyra under pågående hyresförhållande

Utgångspunkten är således att justering av hyra enligt den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska ske enligt en förutbestämd ordning. Två olika typer av system kan då komma i fråga; ett som är grundat på ett index och ett som är grundat på jämförbara nybyggda objekt.

Indexbaserad hyresjustering

Hyresjustering enligt index kan i dag tillämpas vid hyra av lokaler. Av 12 kap. 19 § tredje stycket JB följer nämligen att en indexklausul kan användas som beräkningsgrund för lokalhyra, under förutsättning att avtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år.

Vid hyra av bostadslägenheter ska emellertid enligt 12 kap. 19 § första stycket JB hyran anges som ett bestämt belopp i hyresavtalet eller, om det finns en förhandlingsklausul i hyresavtalet, i förhandlingsöverenskommelsen. Från huvudregeln undantas, som tidigare redovisats, under vissa förutsättningar kostnader för uppvärmning, nedkylning, varmvatten eller elektrisk ström samt avgifter för vatten och avlopp. Regeln innebär ett förbud mot indexklausuler och andra klausuler som medför att hyran inte är bestämd på förhand. Som skäl för regelns införande anfördes bl.a. att det inte fanns något index helt lämpligt för hyresavtal och att en sådan hyressättning lätt skulle kunna komma i strid med bruksvärdesprincipen (proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m., prop. 1973:23, s. 115 f.). Konsumentprisindex (KPI) ansågs vara avpassat för helt andra ändamål och därför vara en ”föga lämplig mätare av kostnadsläget när det gäller hyreslägenheter”. Med hänsyn till kravet på att hyran ska vara bestämd har det även i senare förarbeten uttalats att det inte anses vara möjligt att knyta hyran till ett index (se t.ex. Reformerad hyressättning, prop. 2005/06:80, s. 30).

Frågan om att låta hyran justeras utifrån ett index berördes även vid införandet av presumtionshyressystemet (se prop. 2005/06:80 s. 30 f.). Det uttalades då att konsumentpolitiska skäl alltså talade emot rörlig hyra och att det för hyresgästernas trygghet är av stor betydelse att hyrans storlek är till beloppet bestämd. Därtill ansågs KPI inte spegla förändringarna i kostnaderna för fastighetsförvalt-

ningen särskilt väl. En bindning av hyran till KPI ansågs därför kunna leda till att en fastighetsägare inte får kompensation för sina kostnadsökningar när räntan stiger. Samtidigt ansågs en sådan bindning också kunna leda till att fastighetsägare överkompenseras, exempelvis om priserna på de varor och tjänster som KPI baseras på stiger snabbare än hyresvärdens kostnader för lägenheten. Således infördes i stället bestämmelsen om att hyran får ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten.

I betänkandet Att hyra, från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler (SOU 2012:88) föreslogs bl.a. att hyresutvecklingen för presumtionshyran skulle kunna vara indexreglerad under presumtionsperioden. Indexrelaterade hyror skulle enligt utredningen innebära en stabil planeringsförutsättning för såväl hyresvärd som hyresgäst i det att hyran helt skulle styras av utvecklingen av t.ex. KPI (a. SOU s. 109). Det noterades i det sammanhanget att genomsnittshyran i landet för en tvårumslägenhet år 2010 skulle ha varit omkring en tredjedel lägre, om hyresutvecklingen helt hade följt KPI sedan år 1990. Förslaget har inte lett till lagstiftning.

Även om indexbaserad hyresjustering för bostadslägenheter alltså är ett främmande inslag i det svenska systemet, förekommer sådan justering i många andra länder (se kapitel 4 för en mer utförlig redovisning). I Danmark justeras exempelvis hyran för hyresavtal som innehåller en sådan justeringsklausul en gång per år enligt utvecklingen i *nettoprisindex*. Nettoprisindex utgår från samma dataunderlag som *förbrukerindex* (motsvarigheten till svenska KPI). De skiljer sig dock åt på så sätt att det i nettoprisindex görs korrigering för skatter och subventioner. Även i Tyskland förekommer justering med ett index som grund, s.k. *indexmiete*. Ett avtal om indexmiete innebär att hyrans förändring kopplas till förändringen i index såväl i höjande som sänkande riktning. Endast den tyska motsvarigheten till KPI kan användas som referens vid utformande av en sådan indexklausul. Det bör i sammanhanget betonas att funktionen av ett system för hyresjustering i ett visst land naturligtvis är avhängigt de förutsättningar som gäller i det landet. Den omständigheten att ett system fungerar väl i ett land behöver således inte innebära att det skulle fungera lika väl i ett annat land.

Även om KPI är det index som mest frekvent nämns i dessa sammanhang finns det flera olika index som potentiellt sett skulle kunna användas som grund för en indexbaserad hyresreglering.

Nedan presenteras de index som bedöms som mest relevanta för det ändamålet (källa: SCB.se).

Konsumentprisindex

Konsumentprisindex (KPI) mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för den privata konsumtionen och presenteras månadsvis av Statistiska centralbyrån (SCB). Populationen utgörs av samtliga transaktioner som genereras av den privata inhemska konsumtionen. I populationen ingår exempelvis utvecklingen av hyror. Målsättningen är att välja ut de produkter som på ett bra sätt representerar konsumtionen som helhet, s.k. representantvaror. KPI är det vanliga måttet för kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige och har tidigare varit det mått som Riksbanken använt i sitt inflationsmål. Numera används i stället KPIF (se nedan). KPI påverkas av förändrade bolåneräntor, vilket gör att det kan variera i betydande grad på kort sikt. Därför beräknas ett antal kompletterande mått, exempelvis KPIF, på inflationen.

Mått på underliggande inflation

Ett mått på underliggande inflation är KPIX. Syftet med KPIX är att exkludera temporära effekter på KPI vilka normalt sett har liten – eller ingen – betydelse för penningpolitiken. I KPIX exkluderas således räntekostnader för egnahem samt förändringar i nettot av direkta effekter av ändrade indirekta skatter och subventioner. Samma grundläggande beräkningssätt av inflationstal används som i KPI. Eftersom skatteförändringar i praktiken inte alltid slår igenom på priserna med omedelbar och fullständig verkan kan den omständigheten att indirekta skatter dras av enligt beräkningsmetoden för KPIX i vissa fall innebära att förändringar av dessa skatter ger ett för snabbt eller för stort genomslag enligt KPIX.

Konsumentprisindex med fast ränta

Konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) visar samma prisutveckling som KPI, med den skillnaden att effekten av ändrade räntesatser på hushållens bostadslån räknas bort från prisutvecklingen i KPIF.

Bruttonationalprodukt

Bruttonationalprodukt (BNP) mäter värdet av alla varor och tjänster som produceras i Sverige under en viss period. BNP mäter således storleken på Sveriges ekonomi.

Faktorprisindex

Faktorprisindex (FPI) mäter prognosticerade kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande. Inräknat är bl.a. material av olika slag, löner och transporter. FPI tar inte hänsyn till marknadssituationen utan baseras på mätningar av en mängd varor och löner. Indexetal beräknas för flerbostadshus, gruppbyggda småhus och jordbruksbyggnader, både totalt och för viktigare kostnadslag.

Byggnadsprisindex

Byggnadsprisindex (BPI) mäter prognosticerade förändringar i de priser som byggherrar och slutkonsumenter får betala för likvärdiga nybyggda bostäder. Priserna styrs förutom av kostnader även av konjunkturen, tillgång och efterfrågan samt betalningsvilja. BPI beaktar – till skillnad från FPI – vinst/förlust och produktivitet.

Fastighetsprisindex

Fastighetsprisindex (FASTPI) mäter pris- och värdeutvecklingen på det befintliga beståndet av permanenta småhus, fritidshus och lantbruksenheter. FASTPI mäter utvecklingen såväl i hela landet som regionvis.

Fastighetsförvaltningsindex

Fastighetsförvaltningsindex tas fram av SCB på uppdrag av Fastighetsägarna MittNord. Fastighetsförvaltningsindex mäter förändringarna i drift- och underhållskostnader för bostäder, kontor och butiker. Produktionsfaktorerna indelas i följande kostnadsslag: ränta, administration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, värmeenergi, elenergi, vattenförbrukning, tillsyn och skötsel av fastighet, städning, renhållning och avfallshantering, reparationer och underhåll. Ingen hänsyn tas till produktivitetsutvecklingen.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader omfattar exempelvis kostnader för fastighetsel, sophämtning, vatten och avlopp.

Disponibel inkomst

Ett hushålls disponibla inkomst utgörs av summan av alla inkomster och transfereringar (exempelvis barn- och bostadsbidrag samt försörjningsstöd) minus slutlig skatt. Disponibel inkomst kan utläsas för hela befolkningen men också exempelvis på ortsnivå.

Hyresjustering grundad på jämförbara objekt

Hyran för nybyggda objekt kan enligt direktiven utgå från en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet. Syftet är att hyran för en nybyggd lägenhet ska justeras utifrån de uppgifter om hyror för andra nybyggda lägenheter som fastighetsägare har ålagt att lämna.

Hyresjustering baserad på en jämförelse med jämförbara lägenheter förekommer redan i dag. Bruksvärdessystemet är ett exempel på det, även om någon sådan tariff med jämförbara lägenheter som direktiven refererar till saknas. Sådan hyresjustering förekommer även inom ramen för presumtionshyressystemet. Enligt 12 kap. 55 c § fjärde stycket JB får nämligen hyran ändras under presumptionstiden i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan förhandlingsöverenskom-

melsen träffades. Möjligheten till förändring av hyran under presumptionstiden har motiverats med att det måste finnas en möjlighet att anpassa hyran efter förändringar i kostnadsläget under den tiden (prop. 2005/06:80 s. 30). Det är dock inte kostnaderna för en enskild fastighet som avses (Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, upplaga 12:1, 2019, s. 691). Inte heller hyresjustering med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten inom ramen för presumtionshyressystemet sker med stöd av en tariff.

I Tyskland kan hyreshöjning ske i syfte att anpassa bostadens hyra till hyresnivån för jämförbara lägenheter på orten. En sådan hyresjustering kan hyresvärden bl.a. motivera genom en jämförelse med ett aktuellt och i kommunen gällande hyresindex, *Mietspiegel*, som grund. *Mietspiegel* tas fram gemensamt av kommunen och en eller flera organisationer för hyresgäster och hyresvärdar. Ett hyresindex är strukturerat som en tabellöversikt där den lokalt tillämpliga standardhyran för olika lägenhetskategorier anges. När ett hyresindex har tagits fram ska det offentliggöras. Detsamma gäller när ändringar har gjorts i ett index. Ett annat, men liknande, sätt för en tysk hyresvärd att motivera en höjning av hyran är att grunda höjningen på information från en hyresdatabas, *Mietdatenbank*. Skillnaden mellan *Mietspiegel* och *Mietdatenbank* är att informationen i den senare kontinuerligt uppdateras och således är mer aktuell. För att en databas ska få läggas till grund för en begäran om hyreshöjning krävs det att databasen i fråga tillhandahålls eller har erkänts av kommunen eller av representanter för hyresgäster och hyresvärdar. Sådana databaser tycks i dagsläget vara ovanliga.

Ett system för hyresjustering grundat på jämförbara objekt skulle kunna utformas på olika sätt. Ett alternativ är att i lagen ange själva tariffen. Det blir då svårare att ändra tariffen eftersom en ändring kräver beslut av riksdagen. En sådan ordning skulle också bli snarlik ett system med statlig hyresreglering. Ett annat alternativ är att i lagen ange förutsättningarna för tariffer att utvecklas. Det är så det tyska systemet är utformat. För att ett sådant system ska fungera krävs att tariffer faktiskt tas fram i enlighet med lagens möjliggörande. I annat fall saknas nämligen grund för justering av hyran. Arbetet med att ta fram tariffer skulle kunna åläggas en myndighet med de kostnader som en sådan ordning medför. Även kommuner och organisationer för hyresgäster och hyresvärdar skulle kunna involveras i arbetet. Framtagandet av tariffer skulle kunna göras utifrån de upp-

gifter om hyresläget som har gjorts tillgängliga av fastighetsägarna (jfr kapitel 12). Även statistiska undersökningar skulle kunna tillämpas. För att en framställd tariff på ett tillfredsställande sätt ska kunna användas som grund för hyresjusteringar måste den följa förändringarna på marknaden. Regelbundna uppdateringar av tariffen bör därför också göras.

8.3.3 Ett indexbaserat system för hyresjustering under pågående hyresförhållande

Förslag: När ett hyresavtal har tecknats inom ramen för den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska hyran som huvudregel justeras enligt ett index.

Skälen för förslaget

Indexbaserad hyresjustering är det mest hyresgästvänliga alternativet

Det finns naturligtvis såväl fördelar som nackdelar med båda ovan nämnda system för hyresjustering. Faktorer som gör systemet hyresgästvänligt bör, med hänsyn till att fri hyressättning vid nyproduktion kommer att bygga på individuella hyreskontrakt, väga tungt. Sådana faktorer kan exempelvis vara skydd för den enskilde hyresgästen mot plötsliga och överdrivna prisstegringar och förutsättningar för en förutsebar prisutveckling.

En regel innebärande att hyran justeras årligen enligt ett visst index skulle vara förutsebar och transparent för båda parter. Såväl hyresgäst som hyresvärd skulle utan svårigheter, under förutsättning att aktuellt index publiceras offentligt, kunna kontrollera utvecklingen. Båda parter skulle på så sätt kunna förbereda sig på hur hyresjusteringen kan komma att te sig. Det skulle troligtvis också ge hyresgästen en större förståelse för hyresvärdens föreslagna hyreshöjningar. Vidare skulle hyresjusteringen kunna grundas i fler faktorer än utvecklingen på hyresmarknaden. Det skulle motverka att hyrorna drivs upp utan förankring i hur prisutvecklingen ser ut i stort. Även det ökar förutsebarheten, inte minst ur ett hyresgästperspektiv.

Ett system grundat på jämförbara lägenheter skulle vara såväl mindre förutsebart som mindre transparent för en enskild hyresgäst. En inte oväsentlig nackdel med ett sådant system för hyresjustering är att det skulle ta förhållandevis lång tid innan det finns ett tillräckligt antal objekt att jämföra med. På mindre orter kanske det aldrig inträffar på grund av en låg nyproduktionstakt. Ett tariffsystem som grundar sig på nyproduktion skulle ta åtskilliga år att bygga upp och involvera flera aktörer. Under denna fas skulle hyresgäst och hyresvärd i princip stå helt utan jämförelsematerial. En sådan ordning kan inte anses gagna någon av parterna. Även om det så småningom skulle finnas uppgifter om hyror för andra nybyggda lägenheter torde det vidare vara vanskligt för en enskild hyresgäst att genom den informationen bedöma hur dennes hyra kan komma att utvecklas. Det finns ju hyrespåverkande faktorer beträffande varje lägenhet som rimligtvis inte kan framgå tydligt för en enskild hyresgäst. Ett tariffsystem skulle således kunna beta en hyresgäst möjligheten att överblicka hur en kommande hyresförändring kommer att se ut. Överblickbarheten för en hyresgäst med ett tariffsystem kan inte antas bli bättre än den ordning som gäller enligt nuvarande bruksvärdessystem. Vidare skulle ett sådant system också innebära en större risk för plötsliga prisstegringar som inte kunnat förutses av hyresgästerna. Exempelvis skulle prisstegringar kunna ske med anledning av ökade kostnader för fastighetsägarna, utan förankring i andra faktorer i samhällets utveckling. Det kan också antas att ett sådant system inte verkar för lägre kostnader vid produktion av hyreslägenheter.

Det kan således konstateras att en modell för hyresjustering med ett index som grund skulle vara det mest förutsebara och transparenta alternativet för hyresgästen; allt under förutsättning att tillämpat index på ett förhållandevis enkelt sätt går att följa.

Det finns även andra fördelar med indexbaserad hyresjustering

Det finns alltså fördelar med indexbaserad hyresjustering såvitt avser förutsebarhet och transparens. Även andra faktorer kan dock identifieras, som talar för indexbaserad hyresjustering. Tillämpning av ett index skulle exempelvis inte innebära något större merarbete vid varje angiven tidpunkt, och således leda till mycket begränsade admi-

nistrativa bördor. Det är för den part som önskar justeringen tillräckligt att kontrollera hur aktuellt index har förändrats sedan den senaste justeringen och för motparten föreslå höjning eller sänkning av hyran i motsvarande utsträckning. Ett sådant system torde vidare innebära mindre risk för meningsskiljaktigheter, och således också framtida tvister, mellan parterna. När det på förhand har överenskommits att justeringen ska följa utvecklingen av ett visst index och föreslagen hyresjustering håller sig inom det spannet, torde det som regel saknas anledning för parterna att diskutera varför justeringen blev som den blev. Ett sådant system synes inte heller innebära nämnvärda kostnader för fastighetsägarna eller för det allmänna.

Ett system för hyresjusteringar baserat på jämförbara objekt kräver å andra sidan ett större administrativt arbete. Arbetet med att ta fram jämförbara objekt för varje lägenhet måste göras vid en viss angiven tidpunkt varje år. En rimlig lösning torde kunna vara att tariffen tas fram gemensamt av fastighetsägare och en organisation av hyresgäster. Naturligtvis skulle detta innebära en administrativ börda för den part, eller utomstående aktör, som åläggs att göra det. Arbetet torde dessutom behöva göras inte bara nationellt utan även på kommunal nivå, eftersom informationen skulle behöva förankras lokalt. Därmed involveras landets samtliga kommuner i framtagandet av en sådan tariff.

Det finns vidare en överhängande risk att de aktörer som involveras i arbetet med att ta fram tariffer inte kommer överens om tariffens utformning. I en sådan situation inställer sig frågan om vilken tvistelösningsmekanism som ska gälla vid oenighet. Oavsett vilken tvistelösningsmekanism som ska tillämpas, riskerar sådan oenighet att fördröja den årliga justeringen. Det kan få som följd att hyresgästerna inte bara tvingas leva i ovisshet beträffande kommande hyreshöjningar, utan dessutom tvingas betala retroaktiv hyra. Därutöver finns det en risk för att parterna inte kommer överens om frågor kring jämförelsen, och därmed föreslagen hyresjustering, och att fler tvister därmed hamnar hos de rättsvårdande myndigheterna.

Därtill kommer att en sådan ordning skulle medföra kostnader för såväl fastighetsägare och organisationer av hyresgäster som det allmänna.

Det finns relativt få nackdelar med indexbaserad hyresjustering

Bedömningen är således att skälen för att välja en indexbaserad hyresjustering är goda. Inte minst framstår det, med hänsyn till såväl förutsebarhet som transparens, som det mest hyresgästvänliga alternativet. Frågan är då om det finns tunga skäl emot att välja ett system grundat på sådan justering.

Den största nackdelen torde vara att det kan vara svårt att identifiera ett helt rättvisande index. För det fall det finns ett behov av att exempelvis förena flera index minskar förutsebarheten samtidigt som den administrativa bördan ökar. Vidare medför en kombination av flera index att möjligheterna för hyresgästen att bilda sig en uppfattning om hyresutvecklingen försvåras. En annan nackdel med en indexbaserad hyresjustering är att det med ett sådant system kan komma att uppstå behov av en möjlighet att avvika från index för att i vissa situationer kunna anpassa hyran efter efterfrågan. Det är en faktor som kan göra systemet något mindre förutsebart. Denna nackdel kvarstår även vid en kombination av olika index.

Det finns fördelar även med ett system för hyresjustering grundat på jämförbara objekt

Bedömningen är således att hyresjustering grundad på jämförbara objekt skulle vara mindre förutsebart och transparent för den enskilde hyresgästen än hyresjustering grundad på ett index. Vidare skulle hyresjustering grundad på jämförbara objekt leda till avsevärt större administrativa bördor och kostnader och dessutom innebära en större risk för meningsskiljaktigheter parterna emellan. Det finns dock fördelar även med hyresjustering grundad på jämförbara nybyggda objekt. Ett sådant system torde exempelvis leda till att hyran speglar efterfrågan på lång sikt. Det skulle kunna ge förutsättningar för en ändamålsenlig hyresutveckling och likvärdiga hyror för likvärdiga objekt.

En annan fördel med en hyresjustering grundad på hyran för jämförbara nybyggda lägenheter är att det inte torde ha någon större betydelse om hyran skulle hamna något högt eller något lågt i samband med hyresavtalets ingående. En sådan diskrepans skulle nämligen kunna ”jämnas ut” i samband med jämförelserna med likvärdiga lägenheter vid kommande hyresjusteringar. Det skulle innebära en

större trygghet i det initiala skedet för såväl fastighetsägare som hyresgäst.

*Hyresjustering inom ramen för fri hyressättning
vid nyproduktion bör följa ett index*

Det finns, som ovan redovisats, fördelar med hyresjustering grundad på jämförbara objekt. Inte minst skulle en sådan hyresjustering kunna ge goda förutsättningar för likvärdiga hyror för likvärdiga objekt. Det kan dock konstateras att det samtidigt finns nackdelar. Utöver vad som har nämnts tidigare kan konstateras att det finns en risk för att ett sådant system i praktiken skulle tillämpas på ett sätt som liknar bruksvärdessystemet, vilket naturligtvis inte är syftet.

Samtidigt finns det goda skäl att anta att hyresjustering med ett index som grund skulle kunna tillämpas på ett enkelt och kostnads-effektivt sätt. Regleringen skulle vara hyresgästvänlig, främst på så sätt att den skulle vara såväl förutsebar som transparent för hyresgästerna. Ett sådant system för hyresjustering torde även föranleda färre tvister parterna emellan. Den omständigheten att det kan komma att behövas en möjlighet att i vissa situationer avvika från index för att anpassa hyran efter efterfrågan påverkar inte den bedömningen.

Att hyresjusteringarna ska följa ett index har också påtagliga fördelar framför direktivens beskrivning av ett tariffsystem. Ett index kan tillämpas omedelbart medan ett tariffsystem tar tid att bygga upp, om det ska bli tillförlitligt. Därtill kommer att ett sådant system aldrig kommer att ge en rättvisande bild på mindre orter med begränsad nyproduktion av hyreslägenheter.

Med beaktande av vad som anförts är sammanfattningsvis bedömningen att hyran enligt den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion bör justeras med stöd av ett index.

8.3.4 Hyresjusteringen ska följa konsumentprisindex

Förslag: Hyresjustering under pågående hyresförhållande ska som huvudregel följa konsumentprisindex.

Skälen för förslaget

Allmänna utgångspunkter för val av index

Bostads- och hyresmarknaden påverkas av en rad olika faktorer, däribland den samhällsekonomiska utvecklingen nationellt sett, skattesystemet, förutsättningarna i byggbranschen och den allmänna kostnadsnivån på den ort där lägenheten är belägen. Det är dock inte möjligt att vid indexbaserad hyresjustering beakta samtliga omständigheter i samhället som på ett eller annat sätt kan påverka bostadsmarknaden. En kombination av olika index för med sig en komplexitet som minskar möjligheten för främst hyresgästerna att förutse framtida hyresjusteringar. Utgångspunkten för den kommande bedömningen är därför att endast *ett* index ska användas som grund för hyresjustering enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Konsumentprisindex som grund för hyresjusteringar

Med utgångspunkten att endast ett index ska utgöra grund för hyresjustering enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion är det naturligt att det index som väljs inte ska vara alltför begränsat utan i stället i så stor utsträckning som möjligt spegla en förutsebar prisutveckling. Det vore exempelvis inte lämpligt att som grund för hyresjusteringen endast använda FPI eller fastighetsförvaltningsindex. En sådan lösning skulle inte vara konsumentvänlig och endast begränsa sig till ett visst slag av kostnader. En bättre lösning är att fastighetsägare – när så är möjligt – tar höjd för sina kostnader när inflyttningshyran ska bestämmas. När hyresavtal tecknas på svagare bostadsmarknader är dock ofta möjligheterna för fastighetsägare att i samband med bestämmande av inflyttningshyran ta höjd för framtida kostnader små. Hur fastighetsägare i dessa fall kan agera för att ändå under pågående hyresförhållande få täckning för sina kostnader behandlas nedan.

Som tidigare har redovisats förekommer indexklausuler i dag vid lokalhyra. Vanligtvis anpassas då, enligt uppgifter från bl.a. Fastighetsägarna, indexklausulen efter KPI. Indexering enligt KPI är även den vanligaste modellen för hyresjustering när staten är hyresgäst (se t.ex. Funktionalitet och enhetlighet – hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader, SOU 2020:76, s. 70 f.). Vid kommersiell lokalhyra är det dock enligt SCB inte helt ovanligt att KPI kompletteras med fastighetsförvaltningsindex, eftersom KPI inte mäter prisförändringar för varor och tjänster som typiskt sett förknippas med ägande och förvaltning av kommersiella fastigheter. Inte sällan är också hyresgästens omsättning något som kan utgöra ett element som bestämmer hyrans storlek. Värt att notera är vidare att det för indexbaserad hyresjustering vid lokaluthyrning krävs att avtalet är träffat på bestämd tid med en hyrestid på minst tre år. När hyresavtalet har löpt ut kan således inflyttningshyran förhandlas om och på så sätt anpassas till rådande hyresläge. Detta är en väsentlig skillnad i förhållande till de regler som föreslås för fri hyressättning vid nyproduktion av bostadshyreslägenheter.

KPI används även i många andra sammanhang. Exempelvis följer prisbasbeloppet KPI:s utveckling. Med hänsyn till att KPI används för indexering i andra typer av hyresförhållanden och även i andra sammanhang, finns det goda skäl att undersöka om det finns anledning att använda KPI även inom ramen för fri hyressättning vid nyproduktion.

KPI får anses utgöra det index som är mest heltäckande som mått på prisutvecklingen. Dessutom kan varje enskild hyresgäst på ett enkelt sätt följa utvecklingen av KPI, för att på så sätt förbereda sig inför eventuella hyresjusteringar. Det är ett tydligt mått som inte behöver viktas av någon av parterna. Det innebär bl.a. att hyresjusteringarna sällan torde behöva föregås av förhandlingar parterna emellan. KPI beaktar naturligtvis inte alla de faktorer som kan påverka bostads- och hyresmarknaderna. KPI speglar exempelvis inte förutsättningarna på den aktuella orten och hämtar inte heller stöd i hyresgästernas preferenser. Sådana aspekter kan dock beaktas ändå, genom en möjlighet att i vissa situationer avvika från index för att anpassa hyran efter efterfrågan.

En risk är att användning av KPI kan föranleda att hyresvärden överkompenseras. I betänkandet Att hyra, från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler (SOU 2012:88) konstaterades visserlig-

en att genomsnittshyran i landet för en tvårumslägenhet år 2010 skulle ha varit omkring en tredjedel lägre om hyresutvecklingen helt hade följt KPI sedan år 1990. Det kan dock samtidigt noteras att medelvärdet för hyresförändringen i procent uppgått till cirka 0,9 procent per år de senaste fem åren för lägenheter med byggår 2011 eller senare. För samtliga lägenheter har hyresförändringen uppgått till cirka 1,3 procent per år. Under samma period har den genomsnittliga inflationstakten enligt KPI uppgått till 1,4 procent per år. I det sammanhanget bör det dock framhållas att hyran naturligtvis aldrig måste höjas i samma utsträckning som KPI. Den frågan utvecklas framöver.

Sammanfattningsvis kan således konstateras att KPI redan i dag har många användningsområden. Inte minst används det i indexklausuler i lokalhyresavtal, även om det då krävs att avtalet träffats på bestämd tid. Samtidigt är KPI det index som på bäst sätt korresponderar med den allmänna prisutvecklingen på varor och tjänster. Det är också ett tydligt mått som inte behöver viktas av parterna. Bedömningen är därför att hyresjustering inom ramen för den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion bör styras av KPI.

Det kan, med beaktande av ovan nämnd statistik, konstateras att det kan finnas en risk för att fastighetsägare på vissa marknader på längre sikt inte får täckning för sina kostnader om hyran justeras enbart utifrån utvecklingen enligt KPI. Det kan exempelvis leda till svårigheter att underhålla fastigheterna. För att tillförsäkra att fastighetsägare får täckning för sina kostnader skulle KPI kunna förenas med exempelvis FPI. En sådan ordning skulle emellertid kunna medföra att fastighetsägare överkompenseras och att hyreshöjningarna blir alltför stora i vissa delar av landet, där kostnaderna är lägre och bostadsmarknaderna inte så starka som i exempelvis storstäderna. Ett sådant system är varken hållbart eller hyresgästvänligt. Som tidigare konstaterats är det dessutom ur ett hyresgästperspektiv mindre lämpligt att kombinera flera index. Ett bättre alternativ är att det finns en möjlighet att under pågående hyresförhållande få hyran justerad i förhållande till hyran för liknande lägenheter. I de fall kostnaderna har ökat torde ökningen nämligen speglas i den inflyttningshyra som bestäms för andra nyproducerade lägenheter. Lokala faktorer spelar stor roll även i dagens hyresförhandlingar. Det finns skäl att alltjämt låta sådana faktorer ha en viss inverkan på hyresläget. Det bör därför också finnas utrymme för att i vissa situationer

justera hyran utöver utvecklingen av KPI. Den möjligheten presenteras närmare i avsnitt 8.4.3.

8.4 Den närmare utformningen av ett system med indexbaserad hyresjustering

8.4.1 Hyran bör vara bunden för ett år i taget

Förslag: Sedan avtalet började tillämpas ska hyran få höjas en gång per år.

Bedömning: Det ska inte införas något krav på att hyran får justeras först efter en längre inledande period än ett år.

Skälen för förslaget och bedömningen

Med hänsyn till att utvecklingen av KPI presenteras månadsvis bör det finnas en gräns för hur ofta hyran får ändras. Någon annan lösning skulle riskera systemets förutsebarhet. Som nämnts tidigare, förekommer klausuler om hyresjustering enligt index även i andra länder. I Danmark får hyresjustering enligt nettoprisindex göras en gång per år, under förutsättning att parterna inte har avtalat om annat. Exempelvis kan parterna ha avtalat om att eventuella justeringar ska göras först efter det att hyresförhållandet varat viss tid. Även i Tyskland är hyresjustering enligt index möjligt tidigast ett år efter det att hyran avtalades eller senast ändrades.

I likhet med vad som tillämpas i andra länder förefaller det rimligt att det som huvudregel endast ska vara möjligt att höja hyran en gång per år vid fri hyressättning vid nyproduktion. På så sätt får hyresvärden en möjlighet att planera framtida hyreshöjningar, samtidigt som hyresgästen skyddas från alltför frekventa hyresjusteringar. Samma lösning tillämpas inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Om det från båda parter saknas intresse av att justera hyran ska det dock naturligtvis stå dem fritt att låta hyran stå kvar på samma nivå som föregående år. Vad som avses med år framgår av lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid.

En hyresgäst som vill få hyran ändrad under pågående hyresförhållande har alltid möjligheten att vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad där. Vid den prövningen ska som huvudregel en motsvarighet till bestämmelsen i 12 kap. 55 e § första stycket JB tillämpas. Således får hyresvillkoren inte ändras för tid som infaller innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Med användning av KPI som grund för hyresjusteringar saknas behov av tid för att ta fram tillräckligt underlag för justeringen. Således saknas skäl att införa en regel som innebär att hyran får justeras först efter en längre inledande period än ett år. I avsnitt 8.4.4 utvecklas vad som bör gälla beträffande den i direktiven nämnda möjligheten för hyresvärden att efter en inledande period välja att justera hyran inom ramen för kollektiva förhandlingar.

8.4.2 Förändringarna i konsumentprisindex sedan den senaste justeringen

Förslag: Hyran får årligen höjas med ett belopp som procentuellt sett inte överstiger förändringarna i konsumentprisindex sedan avtalet började tillämpas eller hyran senast justerades. Utgångspunkten för beräkningen av förändringarna i konsumentprisindex ska vara indextalet för den septembermånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande om hyresjustering. Det indextalet ska jämföras med indextalet för den septembermånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande inför den senaste hyresjusteringen eller, i förekommande fall, den tidpunkt då avtalet började tillämpas.

Skälen för förslaget

Utgångspunkten är att förändringarna i KPI som huvudregel ska ligga till grund för hyresjusteringar enligt den nya lagen om fri hyressättning. Frågan är hur en sådan regel ska formuleras. Den mest lättillämpade och samtidigt mest transparenta lösningen torde vara att låta utvecklingen av KPI sedan den senast föregående hyresjusteringen ligga till grund för nästa justering. En sådan lösning

kräver inte några komplicerade uträkningar och skulle därför vara lätt att förstå för såväl hyresvärd som hyresgäst.

KPI kan dock uppvisa skillnader över tid. Ett sätt att trygga hyresgästen från plötsliga hyreshöjningar är att låta hyresförändringar styras av ett genomsnitt av de senaste årens mått. Det skulle göra hyresjusteringarna mer stabila. Ett sådant system har också potential att få relativt god förutsebarhet, eftersom hyresgäster genom att följa KPI kan förbereda sig på ungefär hur hyresjusteringen kan komma att se ut. Det hör dock till ovanligheterna att KPI uppvisar stora skillnader år från år. Vidare fluktuerar redan i dag den årliga hyreshöjningen. Enligt statistik från SCB har exempelvis den genomsnittliga årliga hyreshöjningen under de senaste tio åren varierat mellan 0,8 och 2,8 procent. Dessutom förefaller det osannolikt att hyresgäster utan god insyn i den allmänna prisutvecklingen skulle göra komplicerade uträkningar för att beräkna kommande hyresjusteringar. Systemet skulle vidare bli än mer svårtillgängligt i de situationer då en fastighetsägare avstått från att höja hyran ett visst år. En särreglering skulle behövas för sådana situationer. Användning av ett genomsnitt av flera års mått förefaller således mindre lämpligt, inte minst då syftet är att skapa ett förutsebart och transparent system.

Det bästa alternativet bedöms således vara att hyresjusteringar grundas på förändringarna i KPI sedan den senast föregående justeringen eller, i förekommande fall, sedan tidpunkten då avtalet började tillämpas. För att göra systemet förutsebart och lätt att tillämpa, bör utgångspunkten för en justering alltid vara indextalet för en viss månad. På så sätt uppstår aldrig osäkerhet kring vilket indextal som ska tillämpas, eller vilket indextal som jämförelsen ska göras med i samband med justeringen. Det gör systemet mer förutsebart för hyresgästerna, som i princip kan utgå från att indextalet för en viss månad kommer att utgöra grunden för den kommande hyresjusteringen. Samtidigt tillämpas samma indextal vid beräkning av hyreshöjningar för olika lägenheter. Därigenom undviks hyreshöjningar som kan uppfattas som orättvisa, eftersom indextalen kan skilja sig åt månad till månad. Ett sådant system har därutöver fördelar även för hyresvärdarna, eftersom systemet blir mer lätthanterligt administrativt sett.

Liknande lösningar tillämpas ofta inom lokalhyresmarknaden. Då används ofta indextalet för den oktobermånad som inträffat närmast före hyresjusteringen. Vid hyresjusteringar inom ramen för den nya lagen bör i stället indextalet för september månad vara utgångspunkten. På så sätt hinner en hyresvärd som vill höja hyran i januari – vilket torde vara vanligt – underrätta hyresgästen därom (jfr avsnitt 8.5), varpå den nya hyran kan börja gälla från och med den 1 januari följande år. Utgångspunkten för beräkningen av förändringarna i KPI ska vara indextalet för den septembermånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande om hyresjustering. Vid den allra första hyresjusteringen ska jämförelsen göras med den septembermånad som inföll närmast före tidpunkten då avtalet började tillämpas. Därefter ska i stället jämförelsen göras med den septembermånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande inför den senast begärda hyresjusteringen.

Hyresjusteringarna bör inte ske automatiskt. I stället bör bestämmelsen utgöra ett mått på högsta möjliga hyreshöjning. På så sätt skapas utrymme för en hyresvärd att höja hyran med ett lägre belopp än vad som följer av KPI, eller att – när det saknas utrymme för en hyreshöjning – låta hyran stå kvar på samma nivå som föregående år. En majoritet av fastighetsägarna torde dock höja hyran årligen. I normalfallet blir därför utgångspunkten förändringarna i KPI under det föregående året. Om längre tid än ett år har passerat sedan hyran senast justerades blir i stället utgångspunkten förändringarna i KPI sedan avtalet började tillämpas eller hyran senast justerades. Oavsett ska utgångspunkten alltid vara indextalet för den septembermånad som föregick hyresvärdens begäran om att hyran ska justeras.

Det hör till ovanligheterna att KPI sjunker under en längre period. Om så skulle bli fallet kan dock, om parterna är överens, hyran sänkas med stöd av förändringarna i KPI. Om hyresvärden trots att KPI sjunkit föreslår en hyreshöjning, kan hyresgästen vända sig till de rättsvårdande myndigheterna för att få frågan om hyrans storlek prövad. Det bör vidare noteras att hyran naturligtvis även kan sänkas trots en ökning av KPI. Bestämmelsen innebär enbart att hyran inte får höjas utöver utvecklingen av KPI. Tillåter exempelvis situationen på marknaden inte en sådan höjning kan hyran höjas med ett lägre belopp, kvarstå oförändrad eller sänkas. Hur en hyresgäst som mot-

sätter sig hyresvärdens föreslagna hyreshöjning, eller som på eget initiativ önskar få sänkt hyra, ska agera behandlas i avsnitt 8.5 och 13.4.

8.4.3 En möjlighet att justera hyran med anledning av ändrade förhållanden

Förslag: Det ska finnas en möjlighet att, oavsett förändringarna i KPI, justera hyran med anledning av ändrade förhållanden.

Skälen för förslaget

För att tillförsäkra hyresgästen förutsebarhet och trygghet såvitt gäller hyreshöjningar är det grundläggande att möjligheten för hyresvärden att justera hyran begränsas. Huvudregeln är därför att hyran enbart får justeras i enlighet med förändringarna i KPI. Det kan dock finnas skäl att i vissa situationer kunna justera hyran utan att enbart beakta förändringarna i KPI. Enligt direktiven kan det finnas ett behov av att i vissa situationer anpassa hyran efter hur efterfrågade olika lägenheter är.

Beträffande presumtionshyressystemet gäller enligt 12 kap. 55 c § JB att en hyresvärd får justera hyran under presumptionstiden utifrån den allmänna hyresutvecklingen på orten. Regeln har framför allt kopplingar till ökade driftskostnader. Syftet med det nya systemet med fri hyressättning vid nyproduktion är att det inte ska vara kostnadsdrivande. Dessutom saknas intresse av att göra någon jämförelse med hyror för lägenheter som inte omfattas av systemet med fri hyressättning vid nyproduktion. Någon möjlighet att justera hyran utifrån den allmänna hyresutvecklingen på orten bör således inte föras in i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

I vissa fall kan dock ändrade förhållanden föranleda att prisbilden ändras i förhållande till hur situationen såg ut när hyresavtalet träffades. Så kan t.ex. vara fallet när det i närheten av lägenheten har tillkommit en tunnelbanestation eller ett köpcentrum. Sådana förändringar gynnar hyresgästen, kan öka efterfrågan och är faktorer som generellt sett torde motivera en prisförändring av hyran. I motsvarande mån kan närområdets attraktivitet sjunka med anledning av ändrade förhållanden, exempelvis när busslinjer dras in och kom-

munikationerna således blir sämre. Det finns goda skäl för att ge parterna en möjlighet att i undantagsfall låta sådana faktorer påverka hyrans bestämmande. Det skulle exempelvis framstå som oskäligt om hyran fortsatte att höjas i enlighet med förändringarna i KPI trots att lägenhetens efterfrågan drastiskt har minskat. Detsamma gäller vid en kraftigt ökad efterfrågan på lägenheter, t.ex. då en stor industri etablerar sig på orten.

Inte bara geografiska faktorer kan påverka en lägenhets attraktionskraft. Även ändrade förhållanden förknippade med själva lägenheten eller fastigheten kan ha sådan påverkan. Bristande underhåll kan exempelvis leda till minskad efterfrågan, medan ökad standard efter en omfattande renovering i motsvarande mån kan leda till ökad efterfrågan. Skulle sådana omständigheter inte kunna beaktas vid hyresjusteringar skulle det saknas incitament för fastighetsägare att underhålla fastigheter utöver vad som är absolut nödvändigt, samtidigt som hyresgäster skulle behöva stå ut med dåligt underhållna lägenheter utan att detta återspeglas i hyran. Även sådana faktorer bör således kunna föranleda hyresjusteringar, i såväl höjande som sänkande riktning.

Det bör därför finnas en möjlighet att också beakta ändrade förhållanden när hyran ska justeras. Möjligheten att justera hyran med anledning av ändrade förhållanden ska kunna användas av såväl hyresgäst som hyresvärd. Hyresjustering ska dock inte kunna ske med anledning av varje förändring av förhållandena. Enbart den omständigheten att en viss förändring har skett – exempelvis att en ny restaurang har tillkommit i närheten av lägenheten eller att underhållet i viss mån har förbisetts – är alltså inte tillräckligt. För att en förändring ska kunna föranleda en hyresjustering bör den därför vara sådan att den generellt sett leder till en förändrad attraktionskraft och således en större eller mindre efterfrågan på den aktuella lägenheten. Vad gäller bristande underhåll skiljer sig detta synsätt inte från bruksvärdessystemet. I dessa fall ska noteras hyresgästens möjlighet att begära åtgärdsföreläggande i de fall en hyresvärd brister i sin underhållsskyldighet.

Ovan har som exempel på ändrade förhållanden nämnts såväl geografiska som lägenhetsspecifika och fastighetsspecifika faktorer. Höjd eller sänkt efterfrågan kan emellertid också exempelvis ha sin grund i förändrade allmänekonomiska förutsättningar. Vidare kan även höjd eller sänkt efterfrågan generellt sett på lägenheter inom ett

visst område utgöra ett sådant ändrat förhållande som kan föranleda en hyresjustering. Så kan t.ex. vara fallet när ett visst område utan någon specifik anledning har blivit mer eller mindre populärt att flytta till. Det bör dock noteras att det ska röra sig om ändrade förhållanden sedan hyresavtalet tecknades. Den omständigheten att hyran från början har bestämts till ett belopp som är högre eller lägre än hyran för andra lägenheter med motsvarande efterfrågan utgör således inte ett sådant ändrat förhållande som kan föranleda hyresjustering.

8.4.4 Hyresjustering inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet

Bedömning: När ett hyresavtal har tecknats enligt lagen om fri hyressättning ska den överenskomna hyran enbart kunna justeras enligt vad som föreskrivs i den lagen. Det kollektiva förhandlingssystemet ska endast tillämpas om parterna träffar avtal därom, och det även i övrigt finns förutsättningar för kollektiva förhandlingar. I en sådan situation ska lagen om fri hyressättning vid nyproduktion inte längre tillämpas.

Skälen för bedömningen

Det är, som tidigare redovisats, hyresvärden som bestämmer om fri hyressättning ska gälla för nybyggda lägenheter. För de hyresgäster som tecknar hyresavtal avseende sådana lägenheter gäller lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det innebär bl.a. att hyran ska justeras i enlighet med vad som föreskrivs i den lagen. Enligt direktiven ska det finnas en möjlighet för en fastighetsägare att välja att efter en inledande period justera hyran enligt en tariff eller att i stället justera hyran enligt gängse förhandlingssystem. Enligt vilken princip hyresjustering enligt gängse förhandlingssystem ska ske framgår inte. Den fria hyressättningen ska dock enligt direktiven vara fristående från bruksvärdessystemet.

Inledningsvis kan följande konstateras beträffande en möjlighet för en fastighetsägare att på egen hand, efter en inledande period, välja att justera hyran inom ramen för kollektiva förhandlingar. Ett

hyresavtal är bindande för såväl hyresgäst som hyresvärd. Av hyresavtalet måste villkoren för hyresförhållandet framgå. Det gäller inte minst villkoren för hyresjustering. Om avtalet är tecknat inom ramen för den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion gäller de möjligheter till justering av hyran som följer av den lagen. En möjlighet för en part att ensidigt välja att hyran i stället ska justeras enligt gängse förhandlingsystem rimmar illa med såväl hyresrättsliga som allmänna avtalsrättsliga principer. Vidare skulle en sådan möjlighet innebära att systemet med fri hyressättning skulle förlora mycket av sitt värde. Den förutsebarhet som eftersträvas skulle exempelvis i princip gå om intet. Bibehållen förutsebarhet förutsätter nämligen att alternativa sätt att justera hyran är begränsade och bygger på en överenskommelse mellan parterna. Utgångspunkten är således att en part inte ensidigt ska kunna ändra sättet att justera hyran.

Frågan är då om det ska finnas en möjlighet att justera hyran genom kollektiva förhandlingar om parterna är överens om det. För att kollektiva förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen ska kunna komma till stånd krävs emellertid inte bara en förhandlingsklausul i avtalet utan även att det finns en förhandlingsordning för lägenheten. Samtidigt är en av förutsättningarna för att lagen om fri hyressättning vid nyproduktion över huvud taget ska bli tillämplig att sådan förhandlingsordning saknas. Skälen för detta framgår i kapitel 7. Därigenom omöjliggörs i princip kollektiva förhandlingar som ett alternativt system för hyresjustering inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Ett alternativ skulle dock kunna vara att fastighetsägare och en organisation av hyresgäster ges möjlighet att träffa en ny sorts förhandlingsordning beträffande lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. En sådan förhandlingsordning skulle kunna omfatta enbart förhandlingar om justering av hyran. Då uppstår emellertid frågan om vilket system för hyresjustering som skulle tillämpas inom ramen för sådana förhandlingar. Att införa ytterligare ett system för hyresjustering, som enbart ska tillämpas vid kollektiva förhandlingar beträffande lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, framstår inte som lämpligt. Möjliga alternativ är i stället tillämpning av reglerna om hyresjustering i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion eller tillämpning av bruksvärdessystemet.

En möjlighet att tillämpa bruksvärdessystemet även på lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion skulle emellertid minska det nya systemets förutsebarhet. Vidare skulle det bli vanskligt att skapa tillförlitlig statistik beträffande hyran för sådana lägenheter. Om alla lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion inte tillämpar samma system för hyresjustering blir det nämligen svårare att jämföra hyrorna med varandra. Därutöver kan tilläggas att det nya systemet med fri hyressättning vid nyproduktion innehåller särregler inte bara beträffande justering av hyran utan även beträffande vissa andra villkor. Det är således inte möjligt att tillämpa lagen om fri hyressättning vid nyproduktion och bruksvärdessystemet parallellt. Dessutom framgår det tydligt av direktiven att det nya systemet ska vara fristående från bruksvärdessystemet.

Det andra alternativet är således att samma system för hyresjustering som föreskrivs i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion tillämpas även inom ramen för kollektiva förhandlingar. Det förefaller emellertid inte vara syftet, då det av direktiven tydligt framgår att hyran ska kunna justeras enligt en tariff *eller* genom kollektiva förhandlingar. Ett bättre alternativ är att de hyresgäster som önskar bistånd i hyresförhandlingarna i stället låter en organisation av hyresgäster företräda dem som ombud i förhandlingarna.

Sammanfattningsvis saknas en funktionell lösning som ger parterna möjlighet att inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion justera hyran genom kollektiva förhandlingar. Någon sådan möjlighet ska därför inte införas. Om såväl fastighetsägare, en organisation av hyresgäster och berörda hyresgäster är överens finns det dock inget som hindrar fastighetsägare och hyresgäst från att skriva nya avtal och övergå till kollektiva förhandlingar inom ramen för bruksvärdessystemet. I en sådan situation ska lagen om fri hyressättning vid nyproduktion inte längre gälla. De hyresgäster som inte önskar övergå till kollektiva förhandlingar förhandlar i en sådan situation alltjämt individuellt, inom ramen för den nya lagen. Det är således inte möjligt för en majoritet av hyresgäster att "tvinga" samtliga hyresgäster i ett hus att övergå till det kollektiva förhandlingssystemet.

För det fall berörda parter är överens om att skriva nya avtal och övergå till kollektiva förhandlingar inom ramen för bruksvärdessystemet, uppstår frågan om hur berörda lägenheters hyror ska

anpassas till det systemet. Hyran för dessa lägenheter torde ofta ligga högre än hyran för liknande lägenheter som omfattas av bruksvärdessystemet. Ett alternativ är att hyran omedelbart anpassas till hyran för motsvarande lägenheter inom bruksvärdessystemet. Det torde som regel innebära att hyran sänks. Det skulle minska fastighetsägarnas incitament att övergå till det kollektiva förhandlings-systemet och förefaller därför vara en mindre lämplig lösning.

Ett annat alternativ är att hyrorna för aktuella lägenheter får kvarstå på samma nivå som tidigare, och endast omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet vid framtida hyresjusteringar. Det torde göra ett byte av system något mer attraktivt för en hyresvärd. Då uppstår emellertid frågor kring den jämförelse som ska göras vid en eventuell prövning av hyran vid hyresnämnden. För det fall hyran för en lägenhet som tidigare omfattats av systemet med fri hyressättning vid nyproduktion ska omfattas av jämförelsen när hyran för lägenheter inom bruksvärdessystemet ska prövas torde de senare nämnda lägenheternas hyror komma att höjas. På motsvarande sätt torde hyran för en lägenhet som tidigare omfattats av systemet med fri hyressättning vid nyproduktion sänkas vid en jämförelse med hyran för lägenheter inom bruksvärdessystemet. En lösning på detta skulle kunna vara att hyran för lägenheter som tidigare omfattats av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion endast jämförs med hyrorna för andra lägenheter som också omfattats av den lagen, och att dessa lägenheters hyror aldrig omfattas av jämförelsematerialet när hyran för en lägenhet som alltid omfattats av bruksvärdessystemet ska prövas. På så sätt riskerar inte någon av parterna att hyran förändras avsevärt i någon riktning. En påtaglig nackdel med ett sådant system är att det på mindre orter ofta torde saknas jämförelsematerial beträffande lägenheter som tidigare omfattats av systemet med fri hyressättning vid nyproduktion. En lösning på det skulle dock kunna vara att det i en sådan situation, undantagsvis, får göras en jämförelse även med hyran för andra lägenheter. Exempelvis skulle en jämförelse med hyran för lägenheter som tidigare omfattats av presumtionshyressystemet ligga nära till hands. Hyrorna för sådana lägenheter torde nämligen i större mån överensstämma med hyrorna för lägenheter som omfattats av systemet med fri hyressättning vid nyproduktion.

8.5 Meddelande om hyresjustering

Förslag: Det ska i den nya lagen föras in bestämmelser som motsvarar bestämmelserna i 12 kap. 54 a § JB om negativ avtalsbindning. Vill hyresvärden att ett meddelande om hyreshöjning ska få den verkan som anges i den nya paragrafen, ska meddelandet innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran ska börja gälla. Meddelandet ska även innehålla uppgift om grunden för hyresjusteringen. I meddelandet ska vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om denne inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han eller hon motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet ska också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva den begärda hyran enligt reglerna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning ska ske.

Innehåller meddelandet från hyresvärden föreskrivna uppgifter och har hyresgästen inte inom den i meddelandet utsatta tiden gett hyresvärden besked om att denne motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, ska hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen.

Bestämmelsen i 12 kap. 63 § JB om meddelanden ska gälla även beträffande meddelanden om hyresjustering som sänds inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Motsvarigheter till bestämmelserna i 12 kap. 55 e § första och andra styckena JB om tidpunkten från vilken hyresnämnds beslut gäller ska gälla även när en hyresgäst genom passivitet har blivit bunden att betala en ny högre hyra inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget

Det finns skäl att tillämpa passivitetsregeln vid hyresjusteringar

En förändring av KPI bör, som tidigare redovisats, inte per automatik föranleda en hyreshöjning. Inte sällan kan det föreligga omständigheter som gör att hyresvärden önskar höja hyran med ett lägre belopp än som följer av KPI, eller som gör att hyresvärden inte vill höja hyran alls. Vidare finns det konsumenträttsliga skäl att ålägga hyresvärden att på förhand informera hyresgästen om en kommande hyresjustering och om grunden för hyresjusteringen. Så inte minst när det rör sig om individuella hyresavtal. Det kan vidare konstateras att det i såväl Danmark som Norge ställs krav på att hyresvärden aviserar hyresgästen om en hyreshöjning i enlighet med aktuellt index.

När en förhandlingsordning inte gäller för en lägenhet ska en hyreshöjning, enligt huvudregeln i 12 kap. 54 § JB, skriftligen meddelas hyresgästen. Om överenskommelse inte kan träffas har hyresvärden rätt att ansöka om ändring av hyresvillkoren vid hyresnämnden. För lägenheter belägna i hus med förhandlingsordning men där förhandlingsordningen inte gäller för lägenheten i fråga kan även 12 kap. 54 a § JB tillämpas. Bestämmelsen innebär att hyresgästen, vid vissa angivna förutsättningar, vid passivitet blir bunden av ett meddelande från hyresvärden om att hyran ska höjas.

Det finns således olika alternativ för formulering av kravet på hyresvärdens meddelande om hyresjustering enligt den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Ett alternativ är att sådana meddelanden formuleras på samma sätt som enligt huvudregeln i 12 kap. 54 § JB. Avsikten med bestämmelsen i 12 kap. 54 § JB är att få till stånd förhandlingar mellan parterna när en av dem vill åstadkomma en villkorsändring. Som framgår av avsnitt 13.4, ska en motsvarighet till den bestämmelsen gälla när en av parterna vill få till stånd en villkorsändring även när hyresavtalet i fråga är tecknat inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det finns dock skäl att ge hyresvärden en möjlighet att vid en förändring av hyran enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion tillämpa bestämmelser liknande dem i 12 kap. 54 a § JB. Motsvarande system tillämpas exempelvis som huvudregel vid ränteändringar avseende konsumentkrediter (jfr 19 § konsumentkreditlagen [2010:1846]).

När hyresgästen tecknar ett avtal inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion sker det under premissen att hyran som huvudregel ska justeras en gång om året med KPI som grund, med en möjlighet att i undantagssituationer höja hyran därutöver. Hyresgästen har således att räkna med att hyran i normalfallet höjs en gång per år. Det bör kunna krävas att en hyresgäst ser till att kunna nås av ett meddelande från hyresvärden om höjd hyra. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, kan hyresvärden alltid sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress (12 kap. 63 § andra stycket JB). Till saken hör vidare att hyran i de allra flesta fall inte kommer att höjas mer än vad förändringarna i KPI medger. I normalfallet kommer det således att saknas anledning för parterna att förhandla om den nya hyran. Samtidigt finns det en risk att krav på att en överenskommelse ska träffas avseende varje hyreshöjning kan komma att innebära att onödigt många fall av hyresjustering hamnar hos de rättsvårdande myndigheterna. Det vanliga systemet för villkorsändringar framstår i en sådan situation som onödigt svårhanterligt. Det torde underlätta för såväl hyresgäst som hyresvärd om förhandling parterna emellan kan undvikas i större utsträckning. Vidare slipper hyresgästen kravet att agera med anledning av hyresvärdens meddelande.

Det finns visserligen en risk för rättsförluster för de hyresgäster som av någon anledning försummar möjligheten att motsätta sig hyreshöjningen. I en sådan situation har emellertid hyresgästen en möjlighet att vända sig till hyresnämnden för att på så sätt begära en hyressänkning. Hyresgästen kan också vända sig till allmän domstol för att där göra gällande exempelvis oskälighet. De praktiska fördelar som tillämpning av passivitetsregeln kan antas leda till för båda parter väger därför tyngre än risken för rättsförluster. Sammanfattningsvis bör därför bestämmelser liknande dem i 12 kap. 54 a § andra och tredje styckena JB föras in i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Passivitetsregeln bör vara tillämplig även när hyresvärden begär en procentuellt sett lägre hyreshöjning än vad som följer av utvecklingen av KPI.

Passivitetsregeln ska gälla oavsett grunden för hyresjusteringen

Frågan är emellertid om negativ avtalsbindning ska gälla endast vid hyresjustering enligt KPI eller även när fastighetsägaren återoppar ändrade förhållanden som grund för en justering. De olika grunderna för hyresjustering skulle kunna särskiljas på så sätt att en justering enligt KPI aviseras enligt en motsvarighet till 12 kap. 54 a § JB, medan en justering grundad i ändrade förhållanden i stället aviseras enligt en motsvarighet till 12 kap. 54 § JB. Det saknas nämligen i allmänhet skäl för parterna att förhandla om en justering enligt KPI. En sådan justering är dessutom lättare för en hyresgäst att ta till sig. Samtidigt torde hyresjustering med anledning av ändrade förhållanden ske mer sällan och dessutom oftare föranleda meningskiljaktigheter parterna emellan. Det kan därför i de situationerna finnas starkare skäl att först kräva ett godkännande från hyresgästen. Ett sådant system skulle dock vara svårt att hantera rent praktiskt. Dessutom är det grundläggande att hyresgästen får goda möjligheter att överblicka hyresjusteringen. Det vore således inte hyresgästvänligt om information om hyresjusteringen meddelades på två olika sätt. Utgångspunkten bör i stället vara att endast ett sätt för avisering tillämpas vid varje enskilt tillfälle.

Ett annat alternativ skulle därför kunna vara att hyresjusteringar aviseras enligt en motsvarighet till 12 kap. 54 § JB endast om de går utöver utvecklingen enligt KPI. Då uppstår emellertid frågan vad som gäller i de fall då höjningen har sin grund i såväl KPI som ändrade förhållanden, men trots detta procentuellt sett inte överstiger utvecklingen enligt KPI. I en sådan situation skulle således avisering ske i enlighet med en motsvarighet till 12 kap. 54 a § JB, trots att även bestämmelsen om ändrade förhållanden har beaktats. Sammanfattningsvis framstår det som vanskligt att hitta ett fullgott system med två olika alternativ för avisering. Ett sådant system riskerar att bli onödigt komplicerat. Vidare blir det oförutsebart för hyresgästerna, som i vissa situationer måste godkänna en justering och i andra situationer blir bundna genom passivitet. Bedömningen är därför att endast ett alternativ ska gälla, oavsett vad justeringen grundas på. Vid val av sätt för avisering gör sig då tidigare nämnda skäl gällande. Således bör negativ avtalsbindning gälla oavsett vilken grund hyresvärden har för hyresjusteringen. Kravet – som utvecklas

nedan – på att hyresvärden ska ange grund för hyresjusteringen gör att justeringen ändå görs transparent för hyresgästen.

De närmare förutsättningarna för negativ avtalsbindning

Av 12 kap. 54 a § JB framgår vilka formkrav som gäller för negativ avtalsbindning. Samma formkrav bör huvudsakligen gälla även vid tillämpning av den nya paragrafen. Meddelandet ska emellertid enligt 54 a § andra stycket sista meningen innehålla bl.a. uppgift om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran. Någon skälighetsprövning blir det inte tal om inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, se kapitel 13. I dessa fall gäller därför att meddelandet i stället ska innehålla en upplysning om att hyresnämnden kan pröva den begärda hyran enligt reglerna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning ska komma till stånd. För att systemet ska bli mer transparent för hyresgästen bör därutöver vid hyresjustering enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion gälla att hyresvärden ska ange grunden för hyresjusteringen. Således ska det framgå om justeringen beror på utvecklingen enligt KPI, ändrade förhållanden eller både och. Ett sådant system underlättar hyresgästens förståelse för justeringen. Det torde i sig leda till att onödiga tvister mellan parterna undviks.

Under förutsättning att hyresvärden har iakttagit de föreskrivna formkraven och hyresgästen inte inom den i meddelandet utsatta tiden motsatt sig hyresvärdens begäran om hyresförändring, ska hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om den begärda hyran. Den nya hyran får börja gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyresjusteringen. Om hyresgästen motsätter sig hyresvärdens begäran om ny hyra har hyresvärden rätt att vid hyresnämnden ansöka om ändring av hyran. Har hyresgästen försummat möjligheten att motsätta sig en hyresjustering och således blivit bunden av den nya hyran, kan i stället hyresgästen ansöka om ändring av hyran vid hyresnämnden. I en sådan situation bör dock motsvarigheter till bestämmelserna i 12 kap. 55 e § första och andra styckena JB gälla. Med en sådan regel uppnås en viss trygghet för hyresvärden sam-

tidigt som den utgör ett incitament för hyresgästen att reagera på hyresvärdens meddelande om hyresjustering.

Av 12 kap. 63 § JB framgår när meddelanden enligt bl.a. 12 kap. 54 och 54 a §§ JB ska anses ha lämnats till mottagaren. Bestämmelsen bör gälla även när hyresvärden lämnar meddelanden enligt motsvarande bestämmelse i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I 12 kap. 63 § JB anges bl.a. att meddelandet ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Något formellt krav på att meddelandet ska skickas med rekommenderat brev för att hyresjusteringen ska bli gällande finns dock inte. Det rör sig i stället om en bevisregel, som kan bli aktuell att tillämpas vid en eventuell tvist parterna emellan.

8.6 Tillval och frånval

Förslag: Bestämmelserna om möjlighet till hyrestillägg eller hyresavdrag på grund av tillval eller frånval ska inte gälla beträffande hyresavtal som tecknas enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget

Gällande regler vid tillval och frånval

Fastighetsägare erbjuder ofta sina hyresgäster valmöjligheter när det gäller lägenheternas standard. Valmöjligheter kan ges i form av tillval eller frånval. Med tillval menas möjligheter att välja en högre standard än den normala. Det kan exempelvis gälla tätare underhåll eller bättre utrustning än vad som ingår i den normala standarden. Med frånval menas möjligheter att välja en enklare standard än den normala, t.ex. genom att senarelägga ommålning eller utbyte av utrustning. Ett frånval får dock aldrig innebära att en lägenhets standard sjunker under den i jordabalken stadgade miniminivån.

Särskilda regler om tillval och frånval har tidigare saknats. Fastighetsägare har i stället fått ersättning för tillval endast i den utsträckning som tillvalet har höjt lägenhetens bruksvärde. Också vid frånval har hyran tidigare bestämts utifrån lägenhetens bruksvärde. Genom bestämmelserna i 12 kap. 55 d § JB, som infördes år 2019, har dock

hyresvärd och hyresgäst nu ett alternativ till bruksvärdesprövning när de är överens om en viss standard för en lägenhet. Bestämmelserna ger parterna en möjlighet att avtala om tillval eller frånval samtidigt som hyran höjs genom tillägg respektive sänks genom avdrag. Vissa begränsningar finns dock i de tvingande reglerna om minimistandard i 12 kap. JB. En överenskommelse om tillägg eller avdrag ska vid en eventuell tvist vid hyresnämnden godtas, om tillägget eller avdraget och vad det avser anges i en särskilt upprättad handling som undertecknats av hyresgästen, det i handlingen anges att tillägget eller avdraget prövas enligt bestämmelserna i 12 kap. 55 d § JB, det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen träffades och det inte finns synnerliga skäl mot att godta tillägget eller avdraget. Om ett tillägg eller avdrag godtas, ska en ändring av lägenhetens bruksvärde på grund av tillvalet eller frånvalet inte beaktas vid prövningen av lägenhetens hyra i övrigt. Ett hyrestillägg får dock enligt tredje stycket endast utgöra maximalt en tredjedel av årshyran.

Det saknas behov av bestämmelser om hyrestillägg och hyresavdrag med anledning av tillval och frånval när hyresavtalet har tecknats enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion

Bestämmelserna i 12 kap. 55 d § JB ger hyresgästen och hyresvärden en frihet att komma överens om höjning eller sänkning av hyran med anledning av tillval eller frånval. Därigenom möjliggörs en bättre anpassning av lägenheten till hyresgästens önskemål. Det är i och för sig viktigt att möjligheten till anpassning av lägenheten finns även när hyresavtal tecknas inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I dessa fall har dock en lagstadgad möjlighet till hyreshöjning eller hyressänkning med anledning av tillval eller frånval mindre praktisk betydelse, då hyressättningen ändå är fri. Det står således parterna fritt att avtala om tillval eller frånval och hur detta ska påverka hyran. Vid en eventuell prövning vid de rättsvårdande myndigheterna kommer hyran för den aktuella lägenheten att jämföras med hyror som åberopats av parterna för lägenheter med liknande standard (se kapitel 13). Överenskommelser mellan hyresvärd och hyresgäst om höjd eller sänkt hyra med anledning av ändrad standard kommer på så sätt att få större genomslag vid en eventuell prövning inom ramen för det nya systemet än inom ramen för bruksvärdessystemet. Det saknas därmed behov av en bestämmelse som

reglerar höjning eller sänkning av hyran vid tillval eller frånval beträffande hyresavtal som har tecknats enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

9 Byte av hyresvärd

9.1 Bakgrund

9.1.1 Hyressättningsmetod ingen rättighet som belastar fastigheten

Vid överlåtelse av hyreshus aktualiseras frågan om hyresgästernas skydd för den upplåtna nyttjanderätten vid ägarövergång. Det sakrättsliga skyddet för särskilda rättigheter till fast egendom, bl.a. hyresrätt, regleras i 7 kap. 11–21 §§ JB. Bestämmelserna tar sikte på rättigheternas bestånd vid fastighetens övergång till ny ägare. Reglerna är tvingande och en förvärvare har en skyldighet att respektera upplåtelser av en tidigare ägare i de fall som anges i lagen (jfr 7 kap. 15 § JB).

Vid överlåtelse av hyreshus, övergår hyresvärdens förpliktelser mot hyresgästerna till förvärvaren. Förvärvaren kan inte befria sig från sina förpliktelser genom att säga upp hyresavtalen enbart på grund av förvärvet, om 7 kap. JB föreskriver en skyldighet för förvärvaren att respektera rättigheten. Skyddet för hyresgästers besittning regleras i 7 kap. 13 och 14 §§ JB. Hyresgäst som tillträtt lägenheten och har ett skriftligt hyreskontrakt har skydd för sitt hyreskontrakt vid ägarövergång (7 kap. 13 § första stycket JB). Hyresgäster som inte har ett skriftligt hyreskontrakt kan bo kvar under förutsättning att förvärvaren inte sagt upp hyresavtalet inom tre månader från överlåtelsen (7 kap. 14 § andra stycket JB).

Bestämmelserna i 7 kap. JB tar sikte på rättigheter som belastar fastigheten och därigenom inskränker ägarens rådighet över fastigheten. Regler om säljarens ansvar gentemot köparen för begränsade rättigheter till fastigheten som gäller mot köparen finns i 4 kap. 17 § JB. Lagrummet tar närmast sikte på de begränsade sakrätterna nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft (jfr 7 kap. 1 § JB), men anses omfatta också andra rättigheter som inte regleras i JB.

Hyressättningsmetod är inte ett förhållande som är att karaktärisera som sådan rättighet som avses i 7 kap. 13 § JB eller i 4 kap. 17 § JB. Inte ens en hyresgästorganisations rätt till förhandlingsordning har ansetts vara av sådan karaktär som kan räknas in bland de rättigheter som avses i 4 kap. 17 § JB (prop. 1978/78:175 s. 156). Det är av denna anledning som giltigheten av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd regleras särskilt i hyresförhandlingslagen (1978:304, HFL) (7 kap. 13 § tredje stycket JB och 8 § HFL).

9.1.2 Gällande rätts utgångspunkter i fråga om hyressättningen

Ny hyresvärd träder in i samma ställning som överlåtaren som huvudregel

Vid överlåtelse av ett hyreshus för vilket en förhandlingsordning gäller blir även förvärvaren bunden av avtalet om förhandlingsordning, 8 § HFL. Förvärvarens bundenhet är inte beroende av att inskrivning skett (jfr 7 kap. 13 § tredje stycket JB). Förhandlingsordningens giltighet är inte beroende av förvärvarens vetskap om dess giltighet (8 § första stycket HFL). Om förhandlingsordningen avser flera hus och överlåtelsen endast avser ett av husen, blir förvärvaren av huset bunden vid förhandlingsordningen för egen del (RH 2016:34). Om överlåtaren försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller och om den nye hyresvärden varken ägt eller borde ha haft kännedom om förhandlingsordningen, kan överlåtaren bli skadeståndsskyldig gentemot förvärvaren för den skada som förorsakas den nye hyresvärden på grund av försummelsen (8 § andra stycket HFL).

Skyldigheten att förhandla om hyrorna för de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen har följaktligen inte gjorts beroende av förvärvarens inställning till frågan. Den översamhet och återbetalningsskyldighet som kan aktualiseras för förvärvaren om denne gör upp om hyreshöjningar direkt med hyresgästerna när en förhandlingsordning är gällande för huset (5 och 23 §§ HFL) är inte heller beroende av förvärvarens kännedom om förhandlingsordningens existens. Denna rättskonstruktion anses skapa en bestående grund för kollektiva hyresförhandlingar.

Medan en förvärvande hyresvärdss bundenhet vid ett gällande avtal om förhandlingsordning är reglerat i lag, är förvärvarens bundenhet vid överenskommelser som ingåtts på grundval av förhandlingsordningen inte reglerat i lag. I doktrin har olika åsikter anförts i fråga om vad som gäller. Den dominerande ståndpunkten tycks vara att en förvärvande hyresvärd torde bli bunden vid de förhandlingsöverenskommelser om hyran som den överlåtande hyresvärden ingått på grundval av förhandlingsordningen.¹ Detta ligger i linje med allmänna obligationsrättsliga principer (jfr 3 kap. 27 § lagen [1936:81] om skuldebrev).

Om den som förvärvat ett hyreshus vill höja hyrorna, behöver förvärvaren ta initiativ till förhandling med den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordningen (jfr 5 § första stycket HFL). Om huset inte omfattas av en förhandlingsordning är det fråga om villkorsändring av hyran i det personliga hyresförhållandet. Villkorsändring fordrar överenskommelse mellan hyresvärden och de berörda hyresgästerna. Om förvärvaren inte lyckas komma överens med hyresgästerna, får hyresvärden hänskjuta tvisten till hyresnämnden för prövning (12 kap. 54 § JB).

På samma sätt som sin föregångare kan en hyresvärd som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut fler än två bostadslägenheter, vilka inte utgör del av upplåtarens bostad, bli part i ett avtal om förhandlingsordning (jfr 1 § HFL).

Inom bruksvärdssystemet träder den nye hyresvärden således in i samma position som överlåtaren. Detta gäller såväl när hyran ska förhandlas kollektivt som när den ska förhandlas personligen med hyresgästerna.

Det hittills sagda är tillämpligt även på hyresförhållanden där partsbyte på hyresvärdssidan skett till följd av överlåtelse av hyreshuset för ombildning till bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen träder i dessa fall in i samma ställning som överlåtaren.

¹ Baheru, *Hyressättning*, s. 386; Billquist, Olsson och Thomsson, *Hyresförhandlingslagen*, uppl. 2, kommentaren till 8 §. Victorin har gett uttryck för att någon bundenhet inte föreligger för förvärvaren som utgångspunkt i *Kollektiv hyresrätt*, s. 352.

Vid förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt hamnar förvärvaren i annan ställning

Den kooperativa hyresrättssektorn är en särreglerad del av bostads- hyresmarknaden. Det kooperativa hyresförhållandet skiljer sig från det typiska hyresförhållandet genom att hyresgästen även är andels- ägande i den ekonomiska förening som upplåter hyresrätten. För sådana kooperativa hyresförhållanden finns särskilda bestämmelser i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt (LKH). I 1 kap. 4 § tredje stycket LKH föreskrivs att bestämmelserna om hyra i jordabalken tillämpas endast i den utsträckning som anges i 3 kap. LKH.

LKH föreskriver särskilda regler för hyressättning, vilket innebär att hyressättningsregleringen för kooperativa hyresförhållanden avviker från utgångspunkterna i 12 kap. JB som huvudregel. Sålunda gäller inte reglerna om att hyran ska vara bestämd i hyresavtalet eller i förhandlingsöverenskommelse när fråga är om ett kooperativt hyres- förhållande. Föreningen ska ange grunderna för hyressättningen i dess bestånd i stadgarna.

När en kooperativ hyresrättsförening förvärvat ett hyreshus för ombildning (4 kap. LKH), medför förvärvet att förhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen kan få annan karaktär, vilket sätter hyres- värden i en annan ställning än överlåtaren. Gentemot hyresgäster som övergår till att även bli medlemmar i den kooperativa förening som förvärvat hyreshuset, gäller LKH:s utgångspunkter i fråga om hyressättningen på hyresförhållandet. Gentemot de hyresgäster som väljer att inte bli medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen efter ombildningen, är bruksvärdessystemets utgångspunkter i fråga om hyressättningen fortsatt gällande.

9.2 Överväganden och bedömning

9.2.1 Förvärvarens ställning när husets hyressättning regleras enligt bestämmelserna om fri hyressättning vid nyproduktion

Bedömning: Hus där samtliga lägenheter omfattas av bestämmelserna om fri hyressättning vid nyproduktion bör vara fristående från bruksvärdessystemet även när partsförändring skett på hyresvärdssidan. Skäl saknas således att frånga den nuvarande regleringen.

Skälen för bedömningen: Enligt direktiven ska hyror som bestämts enligt de nya bestämmelserna vara fristående från det kollektiva förhandlingssegmentet. En hyresvärd som förvärvar ett hyreshus där hyran regleras enligt de nya bestämmelserna bör därför träda in i samma position som överlåtaren. Denna utgångspunkt ligger i linje med bruksvärdessystemets utgångspunkter och allmänna principer inom obligationsrätten.

I direktiven anges också att fastighetsägare ska med lång tidshorisont kunna placera investeringar i hyreshus. Någon omedelbar koppling mellan enskilda hyresavtalsperioder (exempelvis 15 år för presumtionshyran) och investeringshorisont föreligger inte på samma sätt som någon omedelbar koppling mellan justeringsperioder (avtal om hyran respektive dess ändring) och investeringshorisont inte föreligger. Vid nybyggnation utgår de ekonomiska beräkningarna från ett långsiktigt perspektiv. Avskrivningstiden för flerbostadshus är till exempel ofta så lång som 40–50 år. Fastighetsförvaltningsplanen är inte heller knuten till hyresavtalsperioder även om längden på hyresavtalsförhållandet kan regleras av avtalsparterna (jfr 12 kap. 3 och 4 §§ JB).

Hyresrevideringsperioder till följd av avtal eller bestämmelser i lag tar sikte på hyresintäkternas/boendekostnadernas utveckling under bestämda perioder. Investeringshorisonten är nödvändigtvis längre. Utöver den långsiktiga investeringshorisonten som är att hänföra till hyresvärden, bör erinras om det allmännas intressen av långsiktig fastighetsförvaltning. Det är betydelsefullt att uppmuntra till långsiktigt hållbara affärsmodeller där hyresvärdens intresse av

att löpande investera i sitt bestånd inte knyts till hyresregleringsperioder.

9.2.2 Förvärvarens ställning när flera modeller för att bestämma hyran är samtidigt tillämpliga för huset

Bedömning: Vid förvärv av hus där flera modeller för att bestämma hyran samtidigt är tillämpliga, bör partsförändring på hyresvärdssidan inte leda till en förändring för hyresgästerna av hur hyran bestäms.

Skälen för bedömningen: När ett visst antal lägenheter i ett hus omfattas av bruksvärdssystemet och ett visst antal andra ska omfattas av reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion, bör förvärvaren träda in i samma ställning som överlåtaren. Detta innebär att förvärvaren får tåla förekomsten av flera regleringsmodeller i huset.

Möjligheten att ingå presumtionshyra för tillskott av lägenheter i ett bostadshus, hyresgästers möjlighet att undandra den egna lägenheten från det kollektiva förhandlingssystemet, liksom blockuthyrning medför i praktiken att hyran för olika lägenheter i samma hus kan regleras utifrån olika utgångspunkter enligt gällande rätt. Förslaget kommer därför inte att innebära någon förändring av rättsläget eller en nyhet för marknadens aktörer.

Förslaget kommer även innebära att hyresgästerna inte får en försämrad ställning till följd av partsförändringen på hyresvärdssidan. Den föreslagna ordningen innebär också ett skydd för de hyresgäster som har valt att söka sig ett boende som omfattas av reglerna om fri hyressättning. Motsvarande gäller för de hyresgäster som anser att förhandlingar enligt bruksvärdesmodellen är att föredra.

10 Personförändring på hyresgästsidan

10.1 Bakgrund

10.1.1 Personförändring på hyresgästsidan genom överlåtelse

Med personförändring på hyresgästsidan avses att annan tar över hyresrätten. Personförändring på hyresgästsidan kan följa av överlåtelse som innebär partsbyte, dvs. överlåtelse av hyresrätten, och i form av andrahandsupplåtelse (vidareupplåtelse av hyresrätten). Personförändring på hyresgästsidan vid vidareupplåtelse av hyresrätten är inte av intresse här.

10.1.2 Gällande rätt

Hyresvärdens samtycke krävs som huvudregel

En hyresvärd har ett stort intresse av vem som nyttjar och tar ansvar för egendomen under kontraktstiden. Hyresvärdens möjlighet att under hyresgästens besittning över lägenheten utöva tillsyn regleras av bestämmelsen i 12 kap. 26 § JB. Eftersom besittningsskyddsreglerna inskränker hyresvärdens uppsägningsrätt under tiden lägenheten är upplåten är det av stor betydelse för hyresvärderna att hyresgästen uppfyller de krav som 12 kap. JB ställer på denne.

En hyresgäst får, som huvudregel, inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Detta principiella förbud kommer till uttryck i 12 kap. 32 § första stycket JB. Detsamma gäller när en hyresrätt övergått till annan genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv (12 kap. 33 § första stycket JB).

Undantag liksom inskränkningar av den principiella utgångspunkten följer av särskilda bestämmelser i 12 kap. JB (se vidare nedan).

Överlåtelse utan samtycke eller tillstånd kan utgöra grund för hyresrättens förverkande (se 12 kap. 42 § första stycket 3 JB). Om hyresrätten är förverkad, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande.

Överlåtelse i familjerättsliga sammanhang och vid samboende

I 12 kap. 33 § andra stycket JB finns bestämmelser om makes/makas eller sambors ("partner") rätt att överta en hyresrätt och träda i hyresgästens ställe utan hyresvärdens samtycke. När hyresrätten tillagts partnern genom bodelning eller arvsifte (vid äktenskap) eller enligt 22 § sambolagen (2003:376) när det rör sig om gemensam bostad som inte utgör samboegendom, får partnern träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen. Personförändringen på hyresgästsidan kräver inte hyresvärdens tillstånd och gäller mot hyresvärden oberoende av om underrättelse skett (RBD 23:90). Om förlängningstvist aktualiseras efter att hyresrätten övergått till partnern, kan hyresnämnden vid en sådan tvist pröva om förutsättningarna för övergången förelegat. Om så inte var fallet, kan hyresgästen som övertagit hyresrätten skiljas från lägenheten.

En hyresgäst kan överlåta hyresrätten till en lägenhet som denne inte avser att använda längre till en närstående som hyresgästen varaktigt sammanbott med. Med närstående avses inte bara barn eller föräldrar till hyresgästen; även andra närmare släktingar kan anses vara närstående. Likaså kan den som sammanbott med hyresgästen under äktenskapsliknande förhållanden eller av andra särskilda omständigheter anses vara närstående i lagens mening (t.ex. kusin, jfr RH 2018:40). För att räknas som sammanboende ska hyresgästen i stort haft gemensamt hushåll med den närstående och hela lägenheten ska ha använts tillsammans. Samboendet ska även ha varit varaktigt, normalt tre år, men en bedömning ska göras i det enskilda fallet. Motsvarande rätt tillkommer hyresgästens dödsbo (12 kap. 34 § JB).

I första hand krävs hyresvärdens samtycke för att lägenheten ska överlåtas i samboendefallen. Vid vägran kan hyresnämnden lämna tillstånd till sådan överlåtelse. Tillståndet kan förenas med villkor av hyresnämnden. För att hyresnämnden ska kunna lämna tillstånd till överlåtelse av hyresrätten, fordras även att hyresvärden skäligen kan

nöja sig med förändringen av avtalspart, t.ex. att den efterträdande hyresgästen kan betala hyran.

En kommuns rätt att överlåta hyresrätten

När en kommun är förstahandshyresgäst, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten. Om hyresvärden motsätter sig en sådan överlåtelse, kan kommunen hänskjuta frågan till hyresnämnden som då kan lämna tillstånd till sådan överlåtelse. Tillstånd ska lämnas om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden (12 kap. 37 § JB).

Hyresnämndens bedömning ska ta hänsyn till fastighetsägarens intressen. Ett viktigt inslag vid bedömningen är den tilltänkta hyresgästens ekonomi och skötsamhet när det gäller hyresbetalningar. Att dennes hyresbetalningsförmåga är beroende av sociala förmåner har inte ansetts utgöra ett hinder för att bevilja överlåtelse av hyresrätten (prop. 1979/80:72 s. 52, RH 1995:115). Det är dock möjligt för hyresnämnden att villkora medgivandet.

Byte

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få hyresrätten till en annan bostadslägenhet. I första hand krävs att samtliga involverade hyresvärdar samtycker till bytet. Om enskild hyresgäst inte får ett samtycke, kan hyresgästen ansöka om tillstånd hos hyresnämnden (12 kap. 35 § första stycket JB).

Endast en förstahandsupplåtelse kan bli föremål för byte. Andrahandsupplåtelse är uteslutna från bytesrätten liksom inneboendefallen. Om hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd kan hyresgästen inte använda lägenheten i bytessyfte (12 kap. 35 § andra stycket JB). Det är inte endast hyreslägenheter som omfattas av bruksvärdessystemet som kan omfördelas genom detta rättsliga institut. Byte kan även ske till en bostad inom den kooperativa hyresrättssektorn. Tidigare har bytesrätten omfattat lägenheter inom det ägda beståndet, dvs. både sådana bostäder som innehas med äganderättsintresse, t.ex. villa, ägarlägenhet eller bostadsrättslägenhet. Denna möjlighet inskränktes genom en lagänd-

ring år 2019. Inskränkningen syftade till att bekämpa svarthandeln med hyresrätter (se prop. 2018/19:107 s. 23 f.).

Hyresgästens bytesrätt utan hyresvärdens samtycke bygger på att en avvägning ska ha gjorts mellan hyresgästens intressen av att byte kommer till stånd och hyresvärdens äganderättsintressen. Å ena sidan ska hyresgästen ha beaktansvärda skäl för bytet. Det kan anses föreligga beaktansvärda skäl om hyresgästen får förändrade familjeförhållanden eller väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden eller om bytet innebär en möjlighet för hyresgästen att få en väsentligt förbättrad bostadsstandard. Omständigheter som att hyresgästen fått ett nytt arbete eller ska bedriva studier på annan ort eller i en annan stadsdel inom en större ort, brukar anses vara typexempel på beaktansvärda skäl.

Å andra sidan krävs att bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Olägenhetsbedömningen tar sikte på bytespartens förmåga att fullgöra sina skyldigheter mot hyresvärden vad gäller hyresbetalningar, vårdplikt m.m. (hyresgästens skyldigheter i hyresförhållandet). Det får inte heller finnas andra särskilda skäl som talar emot bytet. Tillstånd ska inte lämnas, om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot otillåten ersättning för bytestransaktionen (12 kap. 65 eller 65 a § JB). Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, fordras att synnerliga skäl föreligger för att tillstånd till byte ska lämnas. De senare skärpande rekvisiten infördes i samband med 2019 års lagändringar. Liksom tidigare kan ett tillstånd förenas med villkor.

10.1.3 Personförändring till följd av medhyresgästs övertagande av hyresrätten vid upphörandesituationer

I 12 kap. 47 § JB föreskrivs regler som tar sikte på att skydda medboendes kvarboenderätt i två olika situationer. Den ena situationen tar sikte på övertaganderätt av hyresrätt när flera personer gemensamt utövar hyresrätten (gemensamt avtal). I detta fall rör det sig om partsförändring snarare än substitution. Av större intresse är den övertaganderätt som föreskrivs för make eller sambo.

En medboende make eller sambo som själv inte är part i hyresrättsavtalet, kan även överta hyresrätten enligt 12 kap. 47 § andra

stycket JB. Detta gäller när hyresgästen sagt upp hyresavtalet eller vidtagit någon annan åtgärd för att få hyresavtalet att upphöra eller om hyresgästen i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet. Medboende make eller sambo som har sin bostad i lägenheten har rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. En förutsättning för sådan övertaganderätt är att hyresvärden skäligen kan nöja sig med maken eller sambon som hyresgäst. Denna övertaganderätt är tillämplig även när hyresrätten är förverkad och oavsett om värden sagt upp till omedelbart upphörande eller till upphörande vid hyrestidens utgång.

10.1.4 Ny part träder in i samma ställning som överlåtaren

Reglerna om överlåtelse i 12 kap. JB innebär att den nya hyresgästen träder in i den överlåtande hyresgästens ställning. De aktuella hyresvillkoren fortsätter i princip att gälla mot den nya kontraktshavaren. Hyresvärden kan inte tvinga sig till ändrade villkor till följd av partsförändringen. Möjligheten att förena tillstånd till överenskommelse med villkor tar inte sikte på hyrans storlek.

För att hyran ska ändras vid partsförändring på hyresgästsidan, krävs en frivillig uppgörelse. Om parterna inte kommer överens, kan hyresvärden söka ändra hyran enligt bruksvärdesreglerna (12 kap. 54 och 55 §§ JB).

Om det för lägenheten finns beslut om en upptrappad bruksvärdeshyra, dvs. en tillfälligt rabatterad hyra enligt 12 kap. 55 § sjätte stycket JB, tillämpas den rabatterade bruksvärdeshyran även gentemot den övertagande hyresgästen (prop. 2009/10:185 s. 73 f.).

10.2 Överväganden och bedömning

Bedömning: Bestämmelserna om överlåtelse i 12 kap. 32–38 §§ JB ska omfatta upplåtelser enligt reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion.

Även medboende makes eller sambos rätt till förlängning för egen del när hyresavtalet med dess befintliga partsställning upphört enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB ska omfatta upplåtelser enligt reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för bedömningen

Inledande utgångspunkter

Huvudregeln om att en hyresgäst inte får överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke framgår av 12 kap. 32 § JB. Denna huvudregel bör gälla också beträffande hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Även bestämmelsen i 32 § andra stycket om att hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid om samtycke vägras utan skälig anledning eller hyresvärden inte lämnar besked inom tre veckor bör gälla. Bestämmelsen torde dock sällan komma att tillämpas, då möjligheterna att säga upp ett bostadshyresavtal oavsett anledning är vidsträckta (jfr 12 kap. 5 § JB).

I direktiven uttalas att reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion ska ge hyresgäster ett reellt besittningsskydd. Reglerna om hyresgästs rätt att överlåta hyresrätten i 12 kap. JB syftar till att stärka hyresgästers besittningsskydd i vid bemärkelse. Utgångspunkten är därför att de nuvarande bestämmelserna om överlåtelse ska gälla också vid fri hyressättning vid nyproduktion.

Övergång genom bodelning m.m.

Personförändring i samboendefallen är i regel inte av betydelse för hyresvärden när det rör sig om en lägenhet som tjänat som makars gemensamma hem under en varaktig tid. Överlåtelseätten stärker således kvarboenderätten (SOU 1966:14 s. 367, prop. 1968:91 Bihang A s. 220).

Det kan noteras att skenäktenskap eller skensamboskap kan utnyttjas som metod vid svarthandel (jfr SOU 2017:86 s. 75 f. och 82 f.) I betänkandet anfördes emellertid att missbruket av bodelningsreglerna inte tycks ske i sådan omfattning som skulle motivera skärpta krav vid överlåtelse (a. bet. s. 108). Mot den bakgrunden saknas anledning att här föreslå några inskränkningar i rätten till överlåtelse enligt 12 kap. 33 och 34 §§ JB för hyresupplåtelse som omfattas av reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion.

Medboende makes eller sambos rätt att överta en hyresrätt som upphört

De skäl som anförts ovan gör sig gällande även beträffande medboende makes eller sambos rätt att enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB överta en hyresrätt som upphört. Medboende makars och sambos skydd för egen del bör därför vara tillämpliga även när det rör sig om upplåtelser som omfattas av reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna behöver emellertid modifieras något, vilket framgår av avsnitt 11.16.

Kommunens rätt att överlåta hyresrätten

Bestämmelsen om en kommuns rätt att överlåta hyresrätten till lägenheten i 12 kap. 37 § JB är en kvarleva från den tid då bostadsanvisningslagen (1980:94) och dess efterföljare lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt gällde. Genom att förklara ett visst bostadsområde som bostadsanvisningsområde, kunde kommunen förfoga över hur vakanta lägenheter i bostadsområdet fördelades genom den anvisningsrätt som lagarna föreskrev. Om ett hus omfattades av en sådan förklaring, fick hyresvärden inte upplåta hyresrätter till annan än den som kommunen anvisat lägenheten till (6 § i 1987 års lag). Hyresvärden hade dock ingen skyldighet att ingå avtal med den person som kommunen anvisat. Om hyresvärden inte godtog den föreslagne bostadsspekulanten, kunde hyresvärden i stället ingå avtal med kommunen. Hyresvärden hade en laglig skyldighet att ingå ett sådant avtal (8 § i 1987 års lag). Kommunen kunde sedermera hyra ut lägenheten i andra hand utan att behöva hyresvärdens samtycke (12 kap. 39 § tredje stycket JB). Det är mot bakgrund av dessa regler som kommunens överlåtelse rätt i 12 kap. 37 § JB ska förstås.

1987 års bostadsanvisningslag upphävdes med utgången av juni 1993. Bestämmelserna i 12 kap. 37 § och 39 § tredje stycket JB behölls dock. I propositionen betonades bl.a. att såväl allmännyttan som Sveriges Fastighetsägareförbund (numera Fastighetsägarna) i olika sammanhang utfäst sig att verka för att lägenheter också i framtiden kommer att stå till kommunernas förfogande för ändamålet att klara anskaffningen av bostäder till svaga grupper och att kommunerna därför även i fortsättningen borde kunna få tillfreds-

ställande möjligheter i detta avseende (Om minskad statlig reglering av kommunernas ansvar för boendefrågor, prop. 1992/93:242, s. 24). Den fortsatta tillämpningen av aktuella bestämmelser i 12 kap. JB togs inte upp. Det får därför antas att syftet var att bestämmelserna skulle fortsätta att tillämpas även i de situationer då kommunerna fått bostäder till sitt förfogande på frivillig väg. Av 2020 års bostadsmarknadsenkät framgår också att drygt 1 700 hushåll som med stöd av socialtjänstlagen (2001:453) hyrt en lägenhet i andra hand fick ta över bostadskontraktet under år 2019. Bestämmelsen tillämpas således alltjämt, och tryggar på så sätt permanent boende till utsatta grupper i samhället. Det kan därtill konstateras att den omständligheten att systemet numera bygger på frivillighet innebär att en fastighetsägare som vill undvika risken för överlåtelse enligt 12 kap. 37 § JB kan välja att inte hyra ut till kommunen. Mot bakgrund av vad som anförts, och då detta är en fråga som får anses ligga utanför utredningens uppdrag, saknas det anledning att föreslå att bestämmelsen inte ska kunna tillämpas även för bostadslägenheter som omfattas av reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion. Frågan om kommunernas överlåtelse rätt bör dock möjligen övervägas i andra sammanhang.

Hyresgästs bytesrätt

En hyresrätt har inget rättsligt omsättningsbart värde, dvs. en hyresgäst får inte ta emot ersättning för att denne överlåter hyresrätten till någon annan. Inte heller får spekulant eller hyresvärd lämna ersättning respektive ta betalt för att ett avtal om bostadshyra ingås (jfr 12 kap. 65–65 b §§ JB). Detta synsätt får även genomslag i avtal som medför att hyresrätten överlåts till annan i bodelningssammanhang och liknande, se ovan. Hyresrätten har däremot ett bytesvärde, dvs. den som har en hyresrätt kan förfoga över den för att genom byte erhålla en annan bostadslägenhet som passar de egna önskemålen bättre (eller flera vid triangel- eller kedjebyten).

Bytesrätten infördes i den hyresrättsliga lagstiftningen i och med 1968 års reform tillsammans med de regler som inskränker hyresvärdens uppsägningsrätt för att trygga hyresgästens kvarboenderätt liksom de rättsliga regler som möjliggjorde begränsningar i hyresbildningen under normala förhållanden.

Införande av en regel som inskränker fastighetsägarens möjlighet att hindra byten föreslogs dock redan år 1948 (proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 [nr 429] om hyresreglering m.m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m.m., prop. 1948:212, s. 27 ff.). Förslaget ansågs kunna medverka till en från bostadssocial synpunkt nyttig omflyttning på hyresmarknaden. Det konstaterades att en sådan möjlighet i och för sig skulle innebära ett ingrepp i fastighetsägarens rådighet över fastigheten. Riskerna tonades emellertid ned, eftersom fastighetsägare som regel inte torde ha anledning att motsätta sig ett byte för att i stället kunna hyra ut lägenheten till en annan bostadssökande. Resultatet av att fastighetsägaren motsätter sig bytet troddes nämligen bli att hyresgästen bor kvar och att lägenheten således inte blir ledig. Det betonades vidare att en regel om bytesrätt inte alltid skulle innebära den från social synpunkt sett bästa fördelningen av bostäder, eftersom det torde kunna finnas många bostadssökande som är i större behov av den aktuella lägenheten än den spekulant som hyresgästen har anvisat. Invändningen ansågs dock förlora i styrka vid beaktande av att lägenheten i de flesta fall inte torde bli tillgänglig om inte ett byte kommer till stånd. Med beaktande av det anförda föreslogs således att bytesrätt skulle införas. Propositionen vann dock inte bifall i riksdagen.

När bytesrätten sedan infördes i och med 1968 års reform konstaterade departementschefen bl.a. att fastighetsägare i och för sig ofta samtycker till ett byte, men att olägenheterna när ett sådant samtycke inte lämnas blir betydande vid bostadsbrist (prop. 1968:91 Bihang A s. 192 f.). Från bostadssociala synpunkter ansågs det av vikt att motverka den minskade rörligheten på hyresmarknaden genom en större möjlighet för hyresgäster att ordna bostadsfrågan genom byten. Bytesrätten kom således att införas oaktat statsmakternas vetskap om systemets svagheter.

Bytesrätten, den inskränkta uppsägningsrätten och bruksvärdesreglerna hänger samman och motiveras av hyresgästens besittningsskydd. Vad som förstås med besittningsskyddsargument varierar dock i den hyresrättsliga lagstiftningen. Till skillnad från vad som gäller i fråga om den begränsade uppsägningsrätten och begränsningar i hyresbildningen, tar besittningsskyddsargumentet i bytessammanhang inte sikte på att trygga hyresgästens besittning av det hem som skapats på grundval av det enskilda hyresavtalet. Det rör sig i stället

om ett utvidgat besittningsskyddsbegrepp där den som har fått en bostad har förmånen att trygga ett framtida bostadsbehov åt sig själv och sin familj genom att använda lägenheten som ett bytesobjekt och därmed undvika att konkurrera om vakanta bostäder på marknaden. Bytesrätten är särskilt viktig på bristortsmarknader för den som är i behov av annan typ av bostad än den befintliga. (Se SOU 1966:14 s. 351 ff., prop. 1968:91 Bihang A s. 192 f. och 220 f.)

Genom byte kan befintliga lägenheter i bostadsbeståndet omfördelas bland dem som redan har en bostad på ett sätt som passar de berörda parternas nya bostadsbehov bättre. Bytesrätten fyller på det viset en bostadssocial funktion samtidigt som den möjliggör en rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet gynnar i sin tur arbetsmarknadens behov av rörlig arbetskraft. Det här sagda får anses vara bytesrättens positiva egenskaper. Dessa ska vägas mot orättvisan i alternativa omfördelningssystem på bostadshyresmarknaden bland dem som har en bostad när en stor grupp bostadssökande har hänvisats till bostadsköer för att ens få en bostad. Rörlighetsargumentet ska således ställas mot bytesrättens utestängningseffekter.

Rörlighetsargumentet får emellertid – nu liksom när institutet infördes – anses ha en sådan tyngd att det talar för att hyresgästens bytesrätt enligt 12 kap. 35 § JB ska gälla även för upplåtelser som omfattas av reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion som utgångspunkt. Dock bör bytesrätten inte förhindra nödvändig hyresutveckling på bostadsmarknaden genom att lägenheter omfördelas mellan hyresgäster med befintliga hyreskontrakt i stället för att återlämnas för nyuthyrning. Av den anledningen finns det skäl att överväga om kontraktshyran för den tillträdande hyresgästen bör vara fri.

Såväl fördelar som nackdelar med bytesrätten generellt sett har emellertid beaktats i tidigare förarbeten (se ovan). Trots de nackdelar som har identifierats, har bytesrätten införts och därefter fått kvarstå i stora delar oförändrad. Samma överväganden som har redovisats i tidigare förarbeten gör sig i huvudsak gällande än i dag. För att förutsättningarna för bytesrätten nu ska förändras, och då dessutom endast beträffande en del av beståndet, bör därför krävas starka skäl. Därtill kan konstateras att fri kontraktshyra även i bytesituationen skulle innebära att ett byte endast i begränsad utsträckning skulle skilja sig från en nyuthyrning. Det riskerar att göra bytesrätten mindre attraktiv, vilket kan komma att påverka dess tillämpning. Det kan i sin tur få konsekvenser för rörligheten.

Den omständigheten att hyran inte skulle vara fastställd på förhand torde därutöver kunna föranleda praktiska problem för parterna. Naturligtvis har den tillträdande hyresgästen rätt att före bytet få kännedom om hyrans storlek. När den gamla hyresgästens avtal förs över på den nya hyresgästen utan att villkoren förhandlas om råder det inte heller någon tvekan om hur hyran ska bestämmas när bytet väl har genomförts. Ska hyran förhandlas om blir det emellertid svårt för hyresgästen att på förhand säkerställa hyrans storlek. För det krävs i princip att avtal träffas mellan hyresvärden och den tilltänkte hyresgästen innan bytet kommer till stånd, vilket svårligen torde kunna genomföras mot bakgrund av den ofta korta tid som står till förfogande för bytets genomförande. Detta kan skapa osäkerhet för alla involverade parter.

Sammanfattningsvis saknas tillräckligt starka skäl för att införa fri kontraktshyra i bytessituationen. Den som vid ett byte övertar hyresrätten bör således även vid tillämpning av lagen om fri hyresättning vid nyproduktion träda in i rättsförhållandet med hyresvärden. Den omständigheten att en sådan lösning kan föranleda att lägenheter i något mindre utsträckning återlämnas för nyuthyrning ändrar inte den bedömningen. Risken för att den fria hyressättningen skulle komma att hämmas torde vidare, med hänsyn till de möjligheter till justering av hyran som presenteras i kapitel 8 och 13, vara liten. Det bör avslutningsvis betonas att det naturligtvis saknas hinder mot att hyresvärden och den nya hyresgästen ändå träffar en överenskommelse om ändrad hyra.

Överlåtelse av hyresrätten till den som ska överta verksamheten

Bestämmelsen i 12 kap. 36 § JB ger den som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för förvärvsverksamhet en möjlighet att överlåta hyresrätten till den som ska överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Bestämmelsen riktar sig främst till lokalhyresgäster men kan även omfatta s.k. kombinerade lägenheter (se t.ex. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, upplaga 12:1, 2019, s. 321 f.). Det saknas anledning att föreskriva att bestämmelsen inte ska gälla för hyresgäster som har tecknat sitt hyresavtal inom ramen för lagen om

fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelsen ska således tillämpas även beträffande sådana hyresavtal.

Ansvar vid överlåtelse

Som huvudregel gäller enligt 12 kap. 38 § JB att den överlåtande hyresgästen är fri från de skyldigheter som hyresavtalet innebär för denne för tiden efter överlåtelsen, medan den nye hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen. Vid byte av lägenhet har emellertid den nye hyresgästen endast ett sådant ansvar om denne har åtagit sig det i en särskilt upprättad handling. Vidare finns i 38 § begränsningar beträffande betalningsskyldighet. Det saknas skäl att föreskriva att andra regler än de nu redovisade ska gälla beträffande ansvar vid överlåtelse av en hyresrätt som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna i 12 kap. 38 § JB ska således gälla även i dessa situationer.

11 Den nya lagen och bestämmelserna i 12 kap. jordabalken

11.1 Inledning

Enligt direktiven ingår det i uppdraget att ta ställning till hur hyresrättsliga regler bör anpassas med anledning av den nya modellen som föreslås, liksom om nuvarande lagar i någon del inte bör tillämpas i fråga om lägenheter som omfattas av modellen. Detta kapitel innehåller överväganden i dessa frågor, dock endast beträffande bestämmelserna i 12 kap. JB. Vissa bestämmelser i 12 kap. JB har redan beaktats i andra avsnitt. Hur dessa bestämmelser ska tillämpas i förhållande till den nya lagen tas därför inte här upp på nytt.

Som redovisats i kapitel 7 ska bestämmelserna i 12 kap. JB gälla, om inte något annat föreskrivs i den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I de frågor där det finns avvikande bestämmelser i den nya lagen tillämpas således inte kapitlets bestämmelser. Eftersom avvikande bestämmelser saknas i många frågor kommer stora delar av 12 kap. JB att tillämpas även vid uthyrning enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Utgångspunkten för den fortsatta bedömningen är att det bör krävas särskilda skäl för att bestämmelserna i 12 kap. JB inte ska gälla vid tillämpning av den nya lagen. Vilka bestämmelser som ska tillämpas klargörs i det följande.

Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion omfattar endast uthyrning i näringsverksamhet av bostadslägenheter. Bestämmelser om lokaluthyrning liksom bestämmelserna i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad omfattas således inte av lagens tillämpningsområde och behandlas därför inte närmare i det följande.

I pedagogiskt syfte används nedan samma underrubriker som i 12 kap. JB.

11.2 Inledande bestämmelser i 12 kap. jordabalken

Förslag: Det ska framgå av 12 kap. 1 § JB att det i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

Det ska vara möjligt att, under de förutsättningar som anges i 12 kap. 1 § sjätte stycket JB, avtala om förbehåll som strider mot bestämmelserna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget

I 12 kap. 1 § JB finns inledande bestämmelser som sätter ramarna för tillämpningen av övriga bestämmelser i kapitlet. Som framgår av kapitel 7, ska bestämmelserna gälla även vid tillämpning av den nya lagen.

I 1 § sjätte stycket behandlas s.k. blockuthyrning. Blockuthyrning innebär att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller ett flertal bostadslägenheter, för att sedan själv hyra ut lägenheterna i andra hand. Det sker t.ex. när företag hyr ett större antal lägenheter och i sin tur hyr ut lägenheterna till sina anställda. Vid blockuthyrning är avtalsfriheten vidare än annars. Enligt bestämmelsen i sjätte stycket får nämligen parterna avtala om förbehåll som strider mot bestämmelserna i 12 kap. JB för bostadslägenheter, om ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand. Förbehåll gäller som huvudregel endast om det har godkänts av hyresnämnden. Ytterligare förutsättningar är att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Incitamentet att tillämpa sådana förbehåll som möjliggörs genom bestämmelsen i sjätte stycket torde minska när lägenheterna i fråga omfattas av den nya lagen. Hyressättningen är ju i en sådan situation en annan än inom ramen för bruksvärdessystemet. Det utesluter emellertid inte att tillämpning av sådana förbehåll ändå kan komma att ske beträffande lägenheter som omfattas av den nya lagen, inte minst då möjligheten till förbehåll även omfattar andra villkor än hyran. Det bör därför finnas en möjlighet till en vidare avtalsfrihet även när blockuthyrning sker avseende sådana lägenheter. Ett tillägg bör därför

föras in i sjätte stycket, innebärande att parterna i en sådan situation får avtala om förbehåll som strider mot bestämmelserna i den nya lagen. Förutsättningarna för att träffa ett sådant förbehåll bör vara desamma som inom bruksvärdessystemet.

I sjunde stycket klargörs att det i lagen om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall. Det förefaller som en lämplig lösning att i samma stycke förtydliga att det även i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall. Samtidigt klargörs i 1 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion att 12 kap. JB gäller i den utsträckning det inte finns några avvikande bestämmelser i den nya lagen. Således utgör den lagen *lex specialis* i förhållande till 12 kap. JB.

11.3 Hyresavtalet

I 12 kap. 2 § JB finns regler om krav på att hyresavtal i vissa fall ska upprättas skriftligen. Huruvida bestämmelserna ska gälla även beträffande hyresavtal som tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion diskuteras i kapitel 7 och berörs därför inte närmare här.

11.4 Hyrestid och uppsägning

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 3–8 §§ JB om hyrestid och uppsägning ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för bedömningen

Av 12 kap. 3 § JB framgår av hyresavtal kan ingås för bestämd eller obestämd tid. Ett hyresavtal som gäller för obestämd tid måste enligt bestämmelsen i första stycket sägas upp för att upphöra att gälla, medan hyresavtal för bestämd tid enligt andra stycket upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om annat inte har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, ska dock avtalet oav-

sett sägas upp för att upphöra att gälla. Ett hyresavtal som är ingånget för bestämd tid anses enligt paragrafens tredje stycke under vissa angivna omständigheter förlängt på obestämd tid. Så gäller exempelvis om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning ska ske. Hyresavtal som ingås inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion torde som regel ingås för obestämd tid. Det bör dock finnas en möjlighet att ingå ett sådant hyresavtal även för bestämd tid, om parterna önskar det. Det saknas skäl att vid en sådan bedömning föreskriva andra regler än de som gäller enligt 12 kap. 3 § JB. Bedömningen är således att bestämmelserna i 12 kap. 3 § JB ska gälla även för hyresavtal som tecknas inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Regler om uppsägning av hyresavtal finns i 12 kap. 4–8 §§ JB. Bestämmelserna reglerar tidpunkten för uppsägning av hyresavtal (4 §), särskild uppsägningsrätt för bostadshyresgäst och för dödsbo (5 §), upphörande av hyresavtal efter uppsägning (6 §), lägenhetens tillgänglighetsförnyelse för ny hyresgäst (7 §) samt formella krav på uppsägningen (8 §). Det saknas skäl att för hyresavtal som har tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion tillämpa andra regler beträffande uppsägning av hyresavtal än nämnda regler i 12 kap. JB. Även bestämmelserna om uppsägning i 12 kap. 4–8 §§ JB ska således gälla för dessa hyresavtal. Vissa bestämmelser i 4 och 8 §§ berör emellertid lokaluthyrning och omfattas därför inte av den nya lagens tillämpningsområde.

11.5 Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 9–18 §§ JB om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för bedömningen

Regler om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten finns i 12 kap. 9–18 §§ JB. Utgångspunkten är enligt 9 och 15 §§ att lägenheten såväl vid tillträdet som under pågående hyresförhållande ska tillhanda-

hållas i avtalat skick. Oavsett avtalat skick måste den dock alltid, förutom i några undantagsfall, vara i fullt brukbart skick. Under hyresförhållandet är hyresvärden dessutom underhållsskyldig för såväl lägenheten som gemensamma utrymmen. Av 10–14 §§ framgår hyresgästens rättigheter när det finns brister i lägenhetens skick redan före tillträdet och när hyresgästen inte får tillträde till lägenheten i rätt tid. Vid vissa allvarliga brister kan ett hyresavtal förfalla eller upphöra att gälla. Om bristerna är av mindre allvarlig art kan en hyresgäst bl.a. ansöka om åtgärdsföreläggande. Andra vägar att gå för hyresgästen är självhjälp, uppsägning, nedsättning av hyran och skadestånd. I huvudsak samma rättigheter gäller enligt 16 § för en hyresgäst när skada, hinder eller men uppstår under ett pågående hyresförhållande. Enligt 17 § gäller bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen. Vidare har hyresgästen enligt 18 § rätt till nedsättning av hyran och, vid god tro, rätt att säga upp avtalet i vissa fall av konkurrens om hyresrätten.

Bestämmelserna om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten berör inte – bortsett från möjligheten till nedsättning av hyran – frågor om hyressättning. Det saknas även i övrigt skäl som talar för att andra regler än de ovan nämnda ska gälla beträffande lägenhetens skick och hinder i hyresrätten för hyresavtal som omfattas av den nya lagen. Bestämmelserna i 12 kap. 9–18 §§ JB om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten ska således gälla även för hyresavtal som tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

11.6 Upprustningsföreläggande

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 18 a–c §§ JB om upprustningsföreläggande ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för bedömningen

Bestämmelserna i 12 kap. 18 a § JB ger en hyresgäst rätt att få till stånd ett s.k. upprustningsföreläggande om lägenheten inte har lägsta godtagbara standard. Det innebär att hyresnämnden förelägger hyresvärden att vidta de åtgärder som behövs för att lägenheten ska uppnå sådan standard. Vad som avses med lägsta godtagbara standard framgår av paragrafens sjätte och sjunde stycken. Även bestämmelserna i 12 kap. 18 b och c §§ JB behandlar frågor kring upprustningsförelägganden.

Naturligtvis ska inte hyresgäster som har tecknat ett hyresavtal inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion behöva acceptera att lägenheten inte uppnår lägsta godtagbara standard. Även hyresgäster som omfattas av den lagen bör således kunna ansöka om upprustningsföreläggande. Frågan är vilka regler som då ska tillämpas. Bestämmelserna i 12 kap. JB om upprustningsföreläggande berör inte frågor om hyressättning. Det finns inte heller andra skäl som talar för att andra regler än de ovan nämnda ska gälla beträffande möjligheten till upprustningsföreläggande för hyresgäster som har tecknat sitt hyresavtal inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna i 12 kap. 18 a–c §§ JB om upprustningsföreläggande ska således gälla även vid tillämpning av den nya lagen.

11.7 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

Förslag: Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föras in en bestämmelse som i huvudsak motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 18 d § JB om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Bestämmelsen ska dock i stället omfatta sådana standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en lägenhets attraktionskraft. Bestämmelsen ska beträffande hyresavtal som omfattas av den nya lagen tillämpas i stället för bestämmelsen i 12 kap. 18 d § JB.

Beslut av hyresnämnden enligt ovan nämnd bestämmelse i den nya lagen ska kunna överklagas till Svea hovrätt. Vid en sådan tvist ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad.

Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion även föras in en bestämmelse som förtydligar att hänvisningarna till 12 kap. 18 d § JB i 18 e, g och h §§ vid tillämpningen av den nya lagen i stället ska avse motsvarande bestämmelse i den lagen.

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 18 e–h §§ JB om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten ska i övrigt gälla även vid tillämpning av den nya lagen.

Skälen för förslaget och bedömningen

Enligt bestämmelserna i 12 kap. 18 d § JB måste en hyresvärd före vidtagande av vissa angivna åtgärder först inhämta ett godkännande från berörda hyresgäster eller ett tillstånd från hyresnämnden. Godkännande eller tillstånd behövs dock inte om åtgärderna vidtas för att en lägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard. De åtgärder som omfattas av bestämmelserna är sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde och åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Med standardhöjande åtgärder avses enligt förarbetena exempelvis installation av bubbelbad, inglasning av balkonger och installation av bastu (Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m., prop. 1996/97:30, s. 90). Även åtgärder i gemensamma utrymmen i eller utanför huset omfattas. Närmare bestämmelser kring förfarandet m.m. finns i 12 kap. 18 e–h §§ JB.

Frågan är om bestämmelserna ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Vid en sådan bedömning bör i och för sig det tillfälliga intresset hos en hyresgäst vägas mot det långsiktiga ägarintresset. Det kan dock konstateras att det alltså får anses vara av stor vikt att hyresgäster får möjlighet att utforma sina lägenheter på ett sätt som passar deras individuella önskemål. Det gäller även hyresgäster som tecknar hyreskontrakt inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. En sådan möjlighet ökar också attraktionskraften hos hyresrätten som boendeform generellt sett. Vidare torde inte sällan åtgärderna i fråga leda till ökad attraktionskraft på den aktuella lägenheten och således föranleda en hyreshöjning. Även av den anledningen finns det goda

skäl att ge hyresgästen en möjlighet att påverka åtgärden. Nämnda överväganden har gjort sig gällande tidigare och gäller alltjämt. Det mer långsiktiga ägarintresset får anses omhändertaget genom möjligheten för hyresnämnden att ge tillstånd till en åtgärd även utan hyresgästens godkännande. Vid en sådan prövning har exempelvis som regel hyresvärden ansetts ha ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs om de resulterar i att lägenheten får en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet (jfr prop. 1996/97:30 s. 74 och RH 2016:62). Sammanfattningsvis är således utgångspunkten att bestämmelserna i 12 kap. 18 d–h §§ JB om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten ska gälla även avseende hyreskontrakt som är tecknade inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Enligt 12 kap. 18 d § första stycket 1 JB omfattar emellertid bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten sådana standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en lägenhets bruksvärde. En lägenhets bruksvärde kommer inte att beaktas inom ramen för det nya systemet om fri hyressättning vid nyproduktion. I stället bör, såvitt gäller hyreskontrakt som tecknats inom ramen för den nya lagen, bestämmelserna omfatta sådana standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en lägenhets attraktionskraft. Det innebär i praktiken att åtgärderna ska vara sådana att de föranleder, eller kan komma att föranleda, en hyresjustering utöver KPI. En sådan bestämmelse ska föras in i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Den bestämmelsen ska tillämpas i stället för 12 kap. 18 d § JB när lägenheten omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Modifieringen sker i syfte att anpassa bestämmelsen till begreppsanvändningen inom ramen för det nya systemet. I huvudsak torde det emellertid krävas godkännande eller tillstånd för samma typ av åtgärder som enligt 12 kap. 18 d § JB. Modifieringen påverkar således inte skyddet för hyresgästerna. I övrigt ska bestämmelserna i 12 kap. 18 e–h §§ JB om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten gälla även beträffande lägenheter som omfattas av den nya lagen. De hänvisningar till 18 d § som finns i 18 e, g och h §§ ska dock i dessa situationer i stället avse motsvarande bestämmelse i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I syfte att begränsa antalet paragrafer i den nya lagen bör det förtydligas i form av en hänvisning.

Beslut enligt 12 kap. 18 d § kan enligt 70 § första stycket 2 i förening med 71 § överklagas till Svea hovrätt. Vid en process i hovrätten ska enligt 73 § vardera parten svara för sin rättegångskostnad. Samma förutsättningar bör gälla vid tillämpning av motsvarande bestämmelse i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

11.8 Hyresvärdens informationsskyldighet

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 18 i § JB om hyresvärdens informationsskyldighet ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för bedömningen

Hyresvärderna har enligt 12 kap. 18 i § JB en skyldighet att till hyresgästen lämna uppgifter om sitt namn och en adress där hyresvärderna kan anträffas. Det saknas skäl att inte tillämpa informationsskyldigheten i förhållande till en hyresgäst som har tecknat ett hyreskontrakt inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna i 12 kap. 18 i § JB om hyresvärdens informationsskyldighet ska således gälla även vid tillämpning av den nya lagen.

11.9 Hyran

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 19–22 §§ JB om hyran ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för bedömningen

Hyran ska enligt 12 kap. 19 § första stycket JB som huvudregel vara till beloppet bestämd. Från huvudregeln undantas i paragrafens första och fjärde stycken under vissa förutsättningar kostnader för uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Undantag finns också

i paragrafens andra stycke beträffande andrahandsupplåtelser. I tredje stycket finns specialregler avseende lokaluthyrning. Om avtal har träffats i strid med första, tredje eller fjärde stycket ska hyran enligt paragrafens femte stycke utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Slutligen finns i sjätte stycket en hänvisning till bestämmelser i hyresförhandlingslagen om ogiltighet av avtal om hyra i vissa fall när förhandlingsordning gäller.

Som redovisats i kapitel 8, ska det nya systemet för hyressättning inte vara automatiserat. För att en ny hyra ska bli gällande krävs att hyresvärden först informerar hyresgästen om den kommande hyresjusteringen. Informationsskyldigheten inbegriper uppgift om den hyra som kommer att gälla efter hyresjusteringen. Det innebär att kravet på att hyran ska vara till beloppet bestämd alljämt ska gälla. Således bör huvudregeln i 12 kap. 19 § första stycket JB gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I kapitel 8 konstateras vidare att möjligheten att under vissa förutsättningar välja att avtala om s.k. kallhyra eller s.k. totalhyra ska gälla även när ett hyreskontrakt tecknas inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det innebär att även den regleringen bör vara tillämplig beträffande det nya systemet. Det saknas vidare skäl som talar för att möjligheten till undantag beträffande andrahandsupplåtelse inte ska gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Om avtal har träffats i strid med 19 § första eller fjärde stycket bör femte stycket gälla. Det innebär att hyran i stället ska bestämmas till ett skäligt belopp. Parternas avsikt ska vara utgångspunkten för den bedömningen. Om parternas avsikt inte kan utrönas ska hyran bestämmas med ledning av hyressättningsreglerna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det innebär att hyran inte väsentligen får avvika från hyran för liknande lägenheter som åberopats av parterna.

Bestämmelsen i paragrafens tredje stycke behandlar lokaluthyrning och berörs därför inte närmare här. Inte heller bestämmelsen i paragrafens sjätte stycke, som behandlar ogiltighet av en överenskommelse träffad direkt mellan hyresvärd och hyresgäst, kommer att bli tillämplig. Överenskommelser om hyran ska ju vid tillämpning av lagen om fri hyressättning alltid träffas direkt mellan hyresgäst och hyresvärd. Att dessa bestämmelser inte ska tillämpas inom

ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion framgår av bestämmelserna i den lagen. Det behövs således inte en bestämmelse som uttryckligen undantar aktuella bestämmelser från den nya lagens tillämpningsområde.

I 12 kap. 20 § JB finns regler om betalning av hyran, medan 12 kap. 21 och 22 §§ JB behandlar deposition av hyran. Det saknas skäl att inte tillämpa dessa bestämmelser beträffande hyreskontrakt som tecknats inom ramen för det nya systemet om fri hyressättning vid nyproduktion. De ska således gälla även vid tillämpning av den lagen.

11.10 Hyresgästens användning av lägenheten

Förslag: Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föras in en paragraf som i huvudsak motsvarar bestämmelserna i 12 kap. 24 a § första och tredje styckena JB om hyresgästens reparationsrätt. Såvitt gäller hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska det för att hyresvärden ska ha rätt till ersättning för skada dock krävas en minskning av lägenhetens attraktionskraft. Den nya paragrafen ska beträffande sådana hyresavtal gälla i stället för bestämmelserna i 24 a § första och tredje styckena.

Beslut av hyresnämnden enligt ovan nämnd bestämmelse ska kunna överklagas till Svea hovrätt.

Bestämmelsen i 12 kap. 24 a § andra stycket JB ska inte gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bedömning: Övriga bestämmelser i 12 kap. 23–27 §§ JB om hyresgästens användning av lägenheten ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget och bedömningen

Bestämmelserna i 12 kap. 23–27 §§ JB behandlar hyresgästens användning av lägenheten. En bostadshyresgäst får enligt 23 § första stycket inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden måste dock acceptera avvikelser som är utan betydelse för denne. Bestämmelsen i 23 § första stycket berör inte

hyressättning och det saknas även i övrigt skäl att inte tillämpa den beträffande hyresavtal som tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning. Bestämmelsen bör således gälla även vid tillämpning av den lagen. Paragrafens andra stycke behandlar användning av lokaler och berörs inte närmare här.

Hyresgästen ska enligt 12 kap. 24 § JB väl vårda lägenheten och är i vissa fall skyldig att ersätta skada på såväl lägenheten som förhyrda eller gemensamma utrymmen. Vidare har hyresgästen bl.a. alltid en skyldighet att underrätta hyresvärden om uppkommen skada eller brist. Det saknas skäl som talar mot att reglerna i 24 § ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Utgångspunkten är således att de ska gälla. Paragrafens femte stycke behandlar emellertid lägenheter som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad. Eftersom lagen om fri hyressättning vid nyproduktion endast omfattar uthyrning av bostadslägenhet, uppstår frågan om den bestämmelsen inte bör gälla vid tillämpning av den lagen. En kombinerad lägenhet, dvs. en lägenhet som delvis har bostadsanvändning och delvis lokalanvändning, utgör dock enligt 12 kap. 1 § tredje stycket JB en bostadslägenhet och omfattas således av den nya lagens tillämpningsområde. Även 12 kap. 24 § femte stycket bör således gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bostadshyresgäster har enligt 12 kap. 24 a § JB rätt att i lägenheten på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning prövas enligt tredje stycket av hyresnämnden. Parterna får dock enligt andra stycket i vissa fall träffa avtal om att nämnda bestämmelser inte ska gälla. För att det ska vara möjligt krävs att hyresavtalet avser ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller att lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehåller sådan rätt.

Bestämmelserna om hyresgästens reparationsrätt bör i huvudsak gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. En lägenhets bruksvärde ska emellertid inte tillmätas någon betydelse vid tillämpning av den lagen. I stället bör gälla att lägenhetens attraktionskraft ska ha minskat för att hyresvärden ska ha rätt

till ersättning för skada. En sådan bestämmelse bör föras in i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Den nya bestämmelsen ska gälla i stället för 24 a § beträffande lägenheter som omfattas av den nya lagen. I princip torde dock hyresnämndens prövning gå till på samma vis. Om lägenhetens värde på hyresmarknaden blir lägre med anledning av att det förändrade skicket objektivt sett inte kan godtas av en ny hyresgäst, får lägenhetens attraktionskraft anses ha minskat (jfr Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, upplaga 12:1, 2019, s. 246). Av den nya paragrafen ska också framgå att frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt paragrafen prövas av hyresnämnden. Emellertid ska bestämmelsen i 24 a § andra stycket inte gälla vid tillämpning av den nya lagen, som ju enbart omfattar uthyrning i näringsverksamhet.

Ett beslut av hyresnämnd i fråga om ersättning enligt 12 kap. 24 a § JB får enligt 70 § första stycket 4 i förening med 71 § överklagas till Svea hovrätt. Samma ordning bör gälla beträffande motsvarande bestämmelse i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bestämmelserna i 12 kap. 25 § JB behandlar störningar och krav på sundhet, ordning och gott skick. Bestämmelserna berör inte till någon del frågor om hyressättning och det finns inte heller andra skäl som talar mot att de ska tillämpas inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Detsamma gäller bestämmelserna i 12 kap. 26 § JB som ger hyresvärden rätt att under hyrestiden få tillträde till lägenheten för tillsyn, visning och utförande av förbättringsarbeten samt bestämmelserna i 12 kap. 27 § JB om hyresgästens övergivande av lägenheten. Även dessa bestämmelser ska således gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

11.11 Pant eller borgen

Bedömning: Bestämmelsen i 12 kap. 28 a § JB om pant eller borgen ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för bedömningen

I 12 kap. 28 a § JB finns regler om pantsättares och borgensmäns rättigheter att säga upp sina åtaganden när pant eller borgen är ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs. Bestämmelserna bör gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna i 28 § berör lokaluthyrning och omfattas därför inte av den nya lagens tillämpningsområde.

11.12 Utmätning och konkurs

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 29–31 §§ JB om utmätning och konkurs ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för bedömningen

Bestämmelserna i 12 kap. 29–31 §§ JB behandlar hyresgästens rätt när fastighet utmätts och vid hyresvärds konkurs samt konkursboets möjligheter att säga upp ett hyresavtal när hyresgästen försätts i konkurs. De rör inte frågor om hyressättning. Med hänsyn till det och då inga andra omständigheter talar mot det, ska reglerna gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna i 12 kap. 31 § tredje och femte styckena JB behandlar emellertid lokaluthyrning och faller därför utanför den nya lagens tillämpningsområde.

11.13 Överlåtelse av hyresrätten

Frågor kring överlåtelse av hyresrätt behandlas i 12 kap. 32–38 §§ JB. Huruvida bestämmelserna ska gälla även beträffande hyresavtal som tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion diskuteras i kapitel 10 och berörs därför inte närmare här.

11.14 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

Förslag: Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föras in bestämmelser som i huvudsak motsvarar bestämmelserna om upplåtelse av lägenheten i andra hand i 12 kap. 40 § JB. Vid hyresnämndens prövning av om tillstånd ska ges till andrahandsupplåtelse ska beträffande lägenheter som omfattas av den nya lagen gälla att hyran inte får överstiga tillåten hyra enligt 14 §. Den nya paragrafen ska vid tillämpning av den nya lagen gälla i stället för bestämmelserna i 40 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut enligt ovan överklagas till Svea hovrätt, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten. Vid en sådan tvist i hovrätten ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad.

Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion även föras in en bestämmelse som förtydligar att hänvisningen till 12 kap. 40 § i 39 § vid tillämpning av den nya lagen i stället ska avse motsvarande bestämmelse i den lagen.

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 39 och 41 §§ JB om upplåtelse av lägenheten i andra hand ska i övrigt gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget och bedömningen

I 12 kap. 39–41 §§ JB finns regler om andrahandsupplåtelse. Enligt huvudregeln får hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande. Hyresgästen får vidare inte inrymma utomstående personer i lägen-

heten, om det kan medföra men för hyresvärden. Hyresnämnden får enligt 40 § andra stycket lämna tillstånd till en andrahandsupplåtelse under förutsättning att hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, hyresvärden saknar befogad anledning att vägra samtycke och hyran inte överstiger skälig hyra enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket.

Regler om andrahandsupplåtelse bör finnas även beträffande lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Utgångspunkten är att reglerna i huvudsak bör överensstämma med de regler som gäller för de lägenheter som inte omfattas av den nya lagen. För att hyresnämnden ska lämna tillstånd till en andrahandsupplåtelse krävs emellertid enligt 12 kap. 40 § andra stycket att den begärda hyran är skälig enligt 55 § fjärde stycket. Varken en hyras skälighet eller bestämmelsen i 55 § fjärde stycket ska beaktas inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I stället bör gälla att hyran aldrig får överstiga tillåten hyra enligt 14 § (jfr avsnitt 13.4). Det ska föras in en sådan bestämmelse i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det innebär att 12 kap. 40 § JB inte ska tillämpas i de fallen. Prövningen vid hyresnämnden torde dock bli mycket likartad med den nuvarande.

Ett beslut enligt 12 kap. 40 § JB får enligt 70 § andra stycket som huvudregel inte överklagas. Enligt 70 § tredje stycket i förening med 71 § får hyresnämnden emellertid tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten. Samma ordning bör gälla beträffande beslut enligt motsvarande paragraf i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Vid handläggningen i Svea hovrätt av överklagade hyresnämndsbeslut är rättegångsbalkens bestämmelser om rättegångskostnader tillämpliga. Genom regleringen i 12 kap. 73 § JB står emellertid parterna ändå vanligtvis även i hovrätten sina egna rättegångskostnader, om inte annat följer av 18 kap. 6 § RB. I 12 kap. 73 § JB nämns dock inte tvister enligt 12 kap. 40 § JB. Möjligheten för en hyresnämnd att tillåta att ett beslut i fråga om tillstånd till andrahandsuthyrning överklagas, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten, den s.k. ventilen, infördes år 2019. I propositionen nämns inte frågan om parterna vid en sådan tvist ska stå för sina egna rättegångskostnader (se En modernare och mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendereärenden, prop. 2018/19:66, s. 53 f.). Det torde röra sig om ett miss-

tag från lagstiftarens sida att skyldigheten att svara för den andra partens rättegångskostnader inte är undantagen vid en sådan tvist. Även om undantaget inte gäller vid en tvist i fråga om 12 kap. 40 § JB bör det därför ändå gälla vid en tvist enligt motsvarande bestämmelse i den nya lagen. En sådan bestämmelse ska således föras in i den lagen.

I övrigt berör inte aktuella bestämmelser frågor om hyressättning. Det saknas också andra skäl att inte tillämpa dem även beträffande lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna i 12 kap. 39 och 41 §§ JB om andrahandsupplåtelse ska således gälla även vid tillämpning av den nya lagen. Som en följd av förslaget beträffande 40 § ska det emellertid – i syfte att begränsa antalet bestämmelser – i den nya lagen föras in en paragraf som förtydligar att hänvisningen till 40 § i 39 § vid tillämpning av den nya lagen i stället ska avse motsvarande bestämmelse i den lagen.

11.15 Hyresrättens förverkande

Förslag: Det ska i 12 kap. 42 § första stycket 1 JB förtydligas att en hyresrätt är förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena JB eller av motsvarande bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

En hyresrätt ska vara förverkad om hyresgästen vid upplåtelse av lägenheten eller del av den tar emot en hyra som inte är tillåten enligt 14 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion och inte kan visa någon giltig ursäkt. En sådan bestämmelse ska föras in i 12 kap. 42 § första stycket 6 JB.

Bestämmelsen i 12 kap. 44 § tredje stycket JB om avhysning vid negativ avtalsbindning ska inte gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bedömning: Övriga bestämmelser i 12 kap. 42–44 §§ JB om hyresrättens förverkande ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget och bedömningen

Om en hyresgäst inte fullgör sina förpliktelser riskerar denne att hyresrätten förverkas. Bestämmelser rörande förverkande av hyresrätten finns i 12 kap. 42–44 §§ JB. Utgångspunkten är att bestämmelserna bör gälla även vid uthyrning enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Vissa modifieringar krävs dock i vissa fall, för att anpassa reglerna till det nya systemet.

Enligt 42 § första stycket 1 är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfalldagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena. Nämnade bestämmelser i 55 e § ska inte tillämpas inom ramen för den nya lagen. I stället ska motsvarande bestämmelser i den lagen gälla. Det bör därför förtydligas att annat inte heller får följa av motsvarande bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Nedan redovisas var ett sådant förtydligande bör göras.

Enligt 42 § första stycket 6 är hyresrätten förverkad om hyresgästen vid andrahandsupplåtelse tar emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt. Som redovisats tidigare, ska en hyras skälighet inte beaktas inom ramen för det nya systemet med fri hyressättning vid nyproduktion. Inte heller ska bestämmelserna i 55 § fjärde stycket tillämpas. I stället ska 14 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion gälla. Det innebär att hyran inte får överstiga den hyra som förstahandshyresgästen betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter. Som en följd av detta ska vid andrahandsupplåtelse av en lägenhet som tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion hyresrätten kunna förverkas om hyresgästen tar emot en hyra som inte är tillåten enligt 14 § den nya lagen, utan att kunna visa någon giltig ursäkt för detta.

Frågan är om de två nu aktuella ändringarna ska placeras i den nya lagen eller i 12 kap. 42 § JB. Utgångspunkten är visserligen att de särregler som ska tillämpas inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska framgå av den lagen. Det rör sig emellertid om ändringar som har mycket nära samband med bestämmelser i 12 kap. 42 § JB. Andra ändringar beträffande bestämmelserna i 42 § krävs inte. Vidare prövas frågor om förverkande av hyresrätter av de allmänna domstolarna när hyresavtalet har sagts upp till omedelbart upphörande. För att förenkla tillämpningen av regelverket finns det

därför goda skäl för att samla samtliga förverkandegrunder i en paragraf. Ändringarna ska därför föras in i 12 kap. JB. Den lämpligaste lösningen förefaller vara att de placeras i 42 § första stycket 1 och 6. Samma regler om tidsfrister m.m. gäller då som vid andra fall av förverkande enligt punkterna 1 och 6.

Enligt 44 § tredje stycket får en hyresgäst vid förverkande på grund av dröjsmål med betalning av hyran inte skiljas från lägenheten om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt passivitetsregeln i 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 e § tredje stycket. I och för sig ska enligt den nya lagen en hyreshöjning kunna bli gällande efter tillämpning av en motsvarighet till passivitetsregeln i 54 a §. I en sådan situation ska emellertid motsvarigheter till 55 e § första och andra styckena tillämpas i stället för 55 e § tredje stycket, varför bestämmelsen i 44 § tredje stycket svårligen kan tillämpas. Den bestämmelsen ska således inte gälla vid tillämpning av den nya lagen. Den omständigheten gör skyddet för hyresgästen mot avhysning något svagare. Dock synes bestämmelsen inte tillämpas i nämndvärd omfattning.

I övrigt berör inte bestämmelserna om förverkande frågor om hyressättning. Det saknas även andra skäl att inte tillämpa bestämmelserna inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna bör således gälla även vid tillämpning av den lagen. Bestämmelserna i 42 § första stycket 2 och 4 samt i 44 § första stycket 2 rör emellertid lokaluthyrning och faller således utanför den nya lagens tillämpningsområde.

11.16 Förlängning av hyresavtal

Förslag: Hänvisningarna till 12 kap. 55 § och 55 e § femte–sjunde styckena JB i 12 kap. 47 § andra stycket JB ska inte gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I stället ska i en sådan situation hänvisningarna avse motsvarande bestämmelser i den nya lagen.

Bedömning: I övrigt ska bestämmelserna i 12 kap. 45–52 §§ JB om förlängning av hyresavtal gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget och bedömningen

Hyresgästens direkta besittningsskydd vid uthyrning av bostadslägenhet regleras i 12 kap. 45–52 §§ JB. Utgångspunkten är att en bostadshyresgäst har rätt till förlängning av hyresavtalet vid hyres tidens utgång. Vissa inskränkningar i besittningsskyddet finns dock. Generellt sett rör bestämmelserna om förlängning av hyresavtal inte frågor om hyressättning. Utgångspunkten för bedömningen är därför att bestämmelserna ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. När en make eller sambo övertar hyresrätten enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB ska dock enligt styckets sista mening bl.a. bruksvärdesregeln i 55 § och reglerna i 55 e § femte–sjunde styckena om anstånd och ränta tillämpas. Eftersom varken bruksvärdesregeln eller andra regler i jordabalken om prövning av hyran ska gälla vid tillämpning av den nya lagen ska då i stället motsvarande bestämmelser i den lagen tillämpas. Det bör – i syfte att begränsa antalet bestämmelser i den nya lagen – förtydligas genom en hänvisning i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I övrigt saknas skäl som talar mot tillämpning av aktuella bestämmelser i 12 kap. JB när ett hyresavtal har tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övriga bestämmelser i 12 kap. 45–52 §§ JB om förlängning av hyresavtal ska således gälla enligt nuvarande lydelse även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelsen i 48 § är emellertid upphävd.

11.17 Prövning av hyran och andra hyresvillkor

I 12 kap. 53–55 e §§ JB finns bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor. Vidare behandlas i 12 kap. 55 f § JB återbetalning och fastställande av hyra vid andrahandsupplåtelse. I kapitel 13 redovisas hur aktuella bestämmelser ska tillämpas i förhållande till hyresavtal som tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna behandlas därför inte närmare här.

11.18 Särskilda bestämmelser

Förslag: Bestämmelsen i 12 kap. 63 § JB om meddelanden ska gälla även vid avsändande av ett meddelande enligt 11 eller 12 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bestämmelsen i 12 kap. 64 § JB om möjligheten för hyresnämnden att förelägga en hyresvärd att lämna hyresuppgifter ska inte gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föras in en bestämmelse om straffansvar vid otillåten andrahandsupplåtelse. Bestämmelsen ska i allt väsentligt överensstämma med bestämmelsen i 12 kap. 65 c § JB. För straffansvar ska krävas att upplåtelsen sker utan behövligt samtycke eller tillstånd och att hyresgästen har tagit emot en hyra som överstiger den hyra som denne betalar, med tillåtna tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Straffet ska vara böter eller fängelse i högst två år. Det ska inte dömas till ansvar i ringa fall. Den nya bestämmelsen ska gälla i stället för bestämmelsen i 12 kap. 65 c § JB vid tillämpning av den nya lagen.

Det ska förtydligas i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion att bestämmelserna i 12 kap. 66 JB om skiljeavtal ska gälla även beträffande motsvarande bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Förslaget föranleder en följdändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande.

Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föras in en bestämmelse som i huvudsak motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 67 § JB om tjänsteavtal. Den nya bestämmelsen ska gälla i stället för bestämmelsen i 12 kap. 67 § JB vid tillämpning av den nya lagen. Förslaget föranleder en följdändring i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet.

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 61–63 §§ om preskription, vite och meddelanden samt bestämmelserna i 12 kap. 65–65 b §§ om straffansvar ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bestämmelsen i 12 kap. 66 § JB ska gälla även beträffande hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, dock endast i de fall bestämmelserna som det där hänvisas till är tillämpliga.

Skälen för förslaget och bedömningen

I 12 kap. 61 § JB finns regler om preskription. Reglerna gäller vid alla typer av fordringsanspråk som en hyresgäst eller en hyresvärd kan tänkas framställa med anledning av ett hyresförhållande. Bestämmelserna berör inte frågor om hyressättning per se. Med hänsyn till det och då inga andra omständigheter talar mot det, ska reglerna gälla också vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Detsamma gäller bestämmelserna i 12 kap. 62 § JB om vite. Såväl bestämmelserna om preskription som bestämmelserna om vite ska således tillämpas även inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Av 12 kap. 63 § JB framgår att ett meddelande som avses i olika paragrafer i 12 kap. JB ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev. Bestämmelsen har även behandlats i kapitel 8 och som där har redovisats ska den gälla vid avsändande av ett meddelande enligt 12 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Den bör gälla även vid avsändande av ett meddelande enligt 11 § den lagen. Bevisregeln gäller vid avsändande av meddelanden enligt flera olika bestämmelser i 12 kap. JB. Den bör gälla även när aktuella bestämmelser tillämpas på hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det bör dock noteras att samtliga de paragrafer som nämns i 12 kap. 63 § inte kommer att gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Enligt 12 kap. 64 § JB får hyresnämnden förelägga en hyresvärd att lämna ut uppgifter om hyran för dennes lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 55 § första stycket. Reglerna i 55 § ska emellertid inte gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Således ska inte heller 64 § tillämpas i de fallen.

I 12 kap. 65–65 c §§ finns straffbestämmelser. Det saknas anledning att nu göra någon annan bedömning av behovet av dessa straffbestämmelser än den som gjorts i tidigare förarbeten (se t.ex. Åtgärder mot handel med hyreskontrakt, prop. 2018/19:107, s. 55 f.).

Utgångspunkten är därför att straffbestämmelserna bör gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bestämmelserna i 12 kap. 65–65 b §§ berör inte hyressättning. Det saknas även skäl i övrigt att inte tillämpa dem också när ett hyresavtal har eller ska tecknas inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna ska således gälla även vid tillämpning av den lagen. Bestämmelsen i 12 kap. 65 c § JB föreskriver emellertid straffansvar för en hyresgäst som utan samtycke eller tillstånd upplåter en lägenhet i andra hand och tar emot en hyra för upplåtelsen som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket. Som tidigare konstaterats ska det när prövningslägenheten omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion aldrig göras en skälighetsprövning av hyran. Bestämmelsen i 12 kap. 65 c § JB kan således inte tillämpas beträffande lägenheter som omfattas av den nya lagen. Frågan är om en motsvarande bestämmelse ska föras in i den lagen.

Som konstaterats i tidigare förarbeten, är oskäliga andrahandshyror och otillåten andrahandsuthyrning ett stort problem (se prop. 2018/19:107 s. 39 ff.). Vid övervägandet av en kriminalisering bör beaktas att det, som nämnts, redan i dag är straffbart enligt 12 kap. 65 c § JB att utan tillstånd hyra ut en lägenhet i andra hand till en för hög hyra. En hyresgäst som hyr ut sin lägenhet enligt en bestämmelse i 12 kap. JB bör inte i straffrättsligt hänseende behandlas på något annat sätt än en hyresgäst som hyr ut sin lägenhet enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Vidare kommer det även vid uthyrning enligt den nya lagen att vara brottsligt att begära särskild ersättning för att överlåta eller upplåta en hyresrätt (se 12 kap. 65 § JB). En sådan situation påminner i stor utsträckning om otillåten andrahandsuthyrning till en överhyra. Sammantaget finns det därför starka skäl att kriminalisera otillåten andrahandsuthyrning till en för hög hyra även när uthyrningen omfattas av reglerna i den nya lagen. Det finns inte heller något alternativ till en straffsanktion som kan anses vara lika effektivt för att minska det oönskade beteendet. Bedömningen är därför att otillåten andrahandsuthyrning till en överhyra ska vara kriminaliserat även inom ramen för den nya lagen.

En förutsättning för straffansvar bör vara att upplåtelsen sker för självständigt brukande utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. Vidare bör krävas att hyresgästen tar emot en hyra som överstiger högsta tillåtna hyra enligt 14 § lagen om fri hyres-

sättning vid nyproduktion. Nämnd paragraf motsvarar i huvudsak 55 § fjärde stycket. Straffbestämmelsen kommer således att i mycket stor utsträckning överensstämma med den i 12 kap. 65 c §, dock utan hänvisningen till skälig hyra. I stället ska alltså den nya straffbestämmelsen hänvisa till prövningen enligt 14 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Av den bestämmelsen framgår att en hyra aldrig får överstiga den hyra som förstahandshyresgästen betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen (se avsnitt 13.4). Det framgår vidare att ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen inte får överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar, medan tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen inte får överstiga hyresvärdens kostnader för dem. Den straffbara gärningen ska således bestå i att upplåtelsen sker utan behövligt samtycke eller tillstånd och att hyresgästen dessutom tar emot en hyra som överstiger tillåten hyra enligt 14 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Den nya straffbestämmelsen ska föras in i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Straffansvar ska förutsätta uppsåt. Straffet ska vara böter eller fängelse i högst två år. Det ska inte dömas till ansvar i ringa fall. Beträffande frågor om gradindelning och påföljd hänvisas till prop. 2018/19:107 s. 57 och 79 f. Den nya straffbestämmelsen i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska, beträffande lägenheter som omfattas av den lagen, tillämpas i stället för bestämmelsen i 12 kap. 65 c § JB.

Enligt 12 kap. 66 § JB är avtal mellan hyresvärd och hyresgäst om att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet ska hänskjutas till skiljenämnd utan möjligheter att klandra skiljedomen inte giltiga beträffande vissa frågor. Det gäller bl.a. frågor om fastställande av hyresvillkor samt om återbetalning och fastställande av hyra vid andrahandsupplåtelse. Bestämmelsen rör således till viss del frågor om hyressättning, som särregleras i den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I den del bestämmelsen hänvisar till bestämmelser i 12 kap. JB som ska tillämpas även inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, bör den gälla även vid tillämpning av den lagen. Principen om att skiljeavtal i vissa fall inte är giltiga, om de inte innehåller förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, bör gälla även i de fall nämnda bestämmelser har sin motsvarighet i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Hyresgästen bör nämligen ha samma skydd oavsett vilket regelverk som är tillämpligt.

Således ska bestämmelsen också gälla vid tillämpning av bestämmelserna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion om fastställande av hyresvillkor och om återbetalning och fastställande av hyra, vilket bör förtydligas i den lagen. Det föranleder även behov av en följdändring i 6 § lagen (1999:116) om skiljeförfarande, som bl.a. hänvisar till 12 kap. 66 § JB.

Bestämmelsen i 12 kap. 67 § JB ger parterna en möjlighet att i vissa fall träffa en överenskommelse som strider mot tvingande bestämmelser i 12 kap., under förutsättning att överenskommelsen har formen av kollektivavtal. Vissa av de villkor som omfattas av bestämmelsen i 67 § är sådana som särregleras i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det saknas skäl att inte tillämpa en motsvarande bestämmelse också när hyresavtalet omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion och den särreglering som framgår där. Med anledning av att det i paragrafens båda stycken nämns bestämmelser som särregleras i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, förefaller den lämpligaste lösningen vara att föra in en i huvudsak motsvarande paragraf i den nya lagen. Den paragrafen ska gälla i stället för 12 kap. 67 § JB vid tillämpning av den nya lagen. Förslaget föranleder även behov av en följdändring i 24 § lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet, som hänvisar till 12 kap. 67 § JB.

11.19 Förfarandet i hyrestvister

Förslag: Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föras in en bestämmelse som motsvarar bestämmelsen om överklagande i 12 kap. 71 § JB.

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 68–73 §§ JB ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget och bedömningen

I 12 kap. 68–73 §§ JB finns bestämmelser om förfarandet i hyrestvister. Generella bestämmelser om hyresnämnderna finns i 68 och 69 §§. De berör inte tillämpningen av bestämmelserna i lagen om fri

hyressättning vid nyproduktion och behandlas därför inte närmare här. De bör dock gälla även vid tillämpning av den nya lagen.

Av 12 kap. 70 § framgår vilka beslut av hyresnämnden som får respektive inte får överklagas. Vidare ska enligt 12 kap. 71 § ett överklagande som avses i 70 § tas upp av Svea hovrätt, men ges in till hyresnämnden. Vissa av de bestämmelser som räknas upp i 70 § kommer att tillämpas även inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Även bestämmelserna i 70 och 71 §§ bör därför gälla vid tillämpning av den lagen. Huruvida beslut som meddelas med stöd av bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion får överklagas framgår av den lagen. Även om bestämmelsen i 71 § i och för sig ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, bör en motsvarande bestämmelse också föras in i den lagen. På så sätt tydliggörs att även beslut som enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion får överklagas ska tas upp av Svea hovrätt.

Enligt 12 kap. 72 § JB ska hyrestvister som rör störningar i boendet handläggas särskilt skyndsamt. Med störningar i boendet avses störningar som i sådan grad kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas (jfr 12 kap. 25 § första stycket JB och proposition om ändringar i jordabalkens hyresregler, prop. 1992/93:115, s. 50). Bestämmelsen berör inte frågor om hyressättning och det saknas även i övrigt skäl att inte tillämpa den inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Även bestämmelsen i 12 kap. 72 § JB ska således gälla vid tillämpning av den nya lagen.

Slutligen framgår av 12 kap. 73 § JB att parterna i vissa tvister ska svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten, om annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Paragrafen omfattar bestämmelser som ska gälla även vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det saknas skäl som talar mot tillämpning av principen om att parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader även när hyresavtalet har tecknats inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Således bör bestämmelsen gälla även vid tillämpning av den lagen. I vilka tvister som prövas enligt bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion som parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader framgår av den lagen.

12 Tillgänglig information om hyror för bostadslägenheter med fri hyressättning

12.1 Hyresgästen ska kunna ta tillvara sina intressen

Enligt nuvarande ordning träffas avtal om hyrans storlek antingen genom kollektiva förhandlingar mellan en organisation av hyresgäster och fastighetsägaren eller genom individuella förhandlingar mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Genom de förslag som lämnas om fri hyressättning vid nyproducerade hyreslägenheter skiftar fokus från kollektiva förhandlingar till individuella förhandlingar om hyrans storlek.

I syfte att stärka hyresgästens informationsläge ingår i uppdraget att lämna förslag på lösning som innebär att fastighetsägarna åläggs att offentligt redovisa de uppgifter som behövs om hyresläget. Det ska på detta sätt vara möjligt för en kommande hyresgäst att få en tillräcklig överblick över hyresnivån bland lägenheter som liknar den som hyresgästen efterfrågar.

12.2 Hur ska uppgift om hyra för hyreslägenheter offentliggöras?

Det finns flera tänkbara lösningar för hur uppgift om hyra ska samlas in och göras tillgänglig för potentiella hyresgäster, hyresvärdar och andra som har behov av informationen. En tänkbar lösning är att lägga uppgiften på en privat aktör. En sådan ordning framstår dock som olämplig av flera skäl. Ett skäl är att en privat aktör kan komma att upphöra med verksamheten. Ett annat skäl för att inte välja en privat aktör är att lämnandet av uppgifterna bör utformas som en

skyldighet för fastighetsägaren till vilken kopplas någon form av sanktion vid uteblivet lämnande av efterfrågad uppgift. Det kan även vara svårt att kontrollera att detta efterlevs på rätt sätt. Mot bakgrund av bl.a. det sagda bör uppgiften anförtros en myndighet. Där kan olika lösningar tänkas. Uppgiften kan t.ex. samlas in och göras tillgänglig i den hyresstatistik som presenteras av Statistiska centralbyrån, SCB, eller göras tillgänglig i ett offentligt register. Det är dock ett tidskrävande arbete att bygga upp ett helt nytt offentligt register från grunden. För att uppgift om hyra så snart som möjligt ska komma till största nytta för dem som har intresse av uppgiften är det i stället lämpligare att bygga vidare på ett befintligt register.

Det finns i dag två statliga register som är särskilt intressanta när det gäller möjligheten att offentligt redovisa uppgift om hyra, nämligen fastighetsregistret¹ och lägenhetsregistret². Båda dessa register förs av den statliga lantmäterimyndigheten, Lantmäteriet. Det är även Lantmäteriet som är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som sker i dessa två register.³

Fastighetsregistret innehåller information om fastigheter, såsom fastighetsbeteckning, uppgift om byggnader, belägenhetsadress, vem som är lagfaren ägare och om det finns särskilda rättigheter knutna till fastigheten. Syftet med registret är att ge offentlighet åt fastighetsanknuten information (1 § lagen [2000:224] om fastighetsregister).

De uppgifter som förekommer i fastighetsregistret har nära samband med de uppgifter som ingår i lägenhetsregistret. Inget av dessa register innehåller i dag uppgift om hyra. Lägenhetsregistret innehåller emellertid en mängd andra detaljerade uppgifter som har koppling till bostadslägenheter såsom lägenhetsnummer, antal rum, kökstyp, bostadsarea och lägenhetskategori. Detta gör att uppgift om hyra passar väl in i lägenhetsregistrets övriga innehåll. Lägenhetsregistret framstår därför som det mest lämpliga registret för att offentliggöra uppgift om hyra för hyreslägenheter. Lagen om lägenhetsregister behöver dock anpassas för att uppgift om hyra ska kunna offentliggöras där.

¹ Fastighetsregistret regleras genom lag (2000:224) om fastighetsregister och förordning (2000:308) om fastighetsregister.

² Lägenhetsregistret regleras genom lag (2006:378) om lägenhetsregister och förordning (2007:108) om lägenhetsregister.

³ Se 4 § lag (2006:378) om lägenhetsregister och 5 § lag (2000:224) om fastighetsregister.

12.3 Lägenhetsregistret och dess användning

12.3.1 Bakgrund

Det rikstäckande lägenhetsregistret tillkom efter en provverksamhet som inleddes år 1996 i Gävle kommun och i Högalids församling i Stockholms kommun. Det främsta syftet med provverksamheten var att undersöka möjligheterna att bygga upp ett lägenhetsregister, införa folkbokföring på lägenhet, kontrollera statistik kvaliteten och precisera kostnaderna för en riksuppläggnings.⁴

Det lägenhetsregister som började byggas upp genom provverksamheten reglerades i lagen (1995:1537) om lägenhetsregister. I förarbetena till den lagen angavs det huvudsakliga ändamålet för registret vara att skapa förutsättningar för SCB att ta fram hushålls- och bostadsstatistik med hjälp av registerdata (prop. 1995/96:90 s. 26).

Efter att provverksamheten avslutades upphävdes 1995 års lag om lägenhetsregistret. I stället trädde den nu gällande lagen (2006:378) om lägenhetsregister i kraft. Det rikstäckande lägenhetsregistret upprättades därefter successivt i samtliga kommuner under åren 2009–2010.⁵

12.3.2 Lägenhetsregistret i dag

Behandling av personuppgifter i registret

Lägenhetsregistret innehåller varken namn, personnummer eller andra uppgifter som direkt kan knytas till en fysisk person. Däremot finns möjlighet att utifrån lägenhetsnummer indirekt koppla uppgifter från lägenhetsregistret till fysiska personer, varför uppgifterna i registret kan anses utgöra personuppgifter.

Vid behandling av dessa uppgifter i lägenhetsregistret gäller därför Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning). Dataskyddsförordningen kompletteras av lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskydds-

⁴ Prop. 2004/05:171 s. 17.

⁵ 9 § och bilaga till förordning (2007:108) om lägenhetsregister.

förordning (dataskyddslagen). Dataskyddslagen är dock subsidiär i förhållande till andra lagar och förordningar, vilket medför att avvikande bestämmelser i exempelvis lagen om lägenhetsregister gäller framför dataskyddslagen.

Genom dataskyddsförordningen uppställs ett flertal grundläggande krav vid behandlingen av personuppgifter. Det första kravet är att behandlingen måste ske med stöd av någon av de rättsliga grunderna som ställs upp i artikel 6.1 dataskyddsförordningen. Uppräkningen i artikel 6.1 är uttömmande. Om ingen av de grunder som anges där är tillämplig är behandlingen inte laglig och får därmed inte utföras.⁶ Med *behandling* av personuppgifter menas en åtgärd eller kombination av åtgärder beträffande personuppgifter, däribland insamling, registrering och tillhandahållande av uppgifter.⁷ Definitionen av behandling är vid och omfattar i princip alla åtgärder som vidtas i fråga om personuppgifter.⁸

Lantmäteriet har ålagts att föra ett lägenhetsregister med visst innehåll. Lägenhetsregistret regleras i lagen om lägenhetsregister och förordningen (2007:108) om lägenhetsregister. Personuppgiftsbehandlingarna blir således en del av myndighetens uppdrag. Det framgår även av Lantmäteriets instruktion att myndigheten ska ansvara för drift, uppdatering och tillhandahållande av information avseende lägenhetsregister.⁹ Lantmäteriets behandling av personuppgifter i registret har således rättslig grund genom att den är nödvändig för att fullgöra en *rättslig förpliktelse* (artikel 6.1 led c).¹⁰ Behandlingen kan även anses nödvändig för att utföra en uppgift av *allmänt intresse*, eller *myndighetsutövning* (artikel 6.1 led e).¹¹

För att personuppgiftsbehandlingen ska anses vila på någon av de uppräknade rättsliga grunderna i artikel 6.1 gäller dessutom att behandlingen ska vara *nödvändig*.

Utöver det grundläggande kravet på att all behandling måste vara laglig, i betydelsen att någon av de rättsliga grunderna som anges i artikel 6.1 dataskyddsförordningen är tillämplig, omgärdas varje behand-

⁶ Prop. 2017/18:105 s. 46.

⁷ Se artikel 4.2 dataskyddsförordningen.

⁸ D. Törngren, GDPR (23 feb. 2021, Juno) kommentar till artikel 4 dataskyddsförordningen.

⁹ 5 § 4 förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet.

¹⁰ En myndighets uppdrag enligt instruktionen till myndigheten eller ett regleringsbrev kan i vissa fall utgöra en i enlighet med nationell rätt fastställd rättslig förpliktelse i dataskyddsförordningens mening, t.ex. om myndigheten ges i uppdrag att föra ett visst register, prop. 2017/18:105 s. 53.

¹¹ Alla uppgifter som riksdag eller regering gett i uppdrag åt statliga myndigheter att utföra är enligt regeringens mening av *allmänt intresse*, se prop. 2017/18:105 s. 56.

ling av personuppgifter också av andra krav. Principerna för behandling av personuppgifter, dvs. vilka allmänna krav som gäller för all personuppgiftsbehandling, anges i artikel 5.1 dataskyddsförordningen.

Den första principen som läggs fast i artikel 5.1 är att personuppgifter ska behandlas på ett lagligt, korrekt och öppet sätt i förhållande till den registrerade (led a). Personuppgifterna ska vidare samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål och att de inte senare får behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål (led b). Vidare ska uppgifterna enligt artikel 5.1 bl.a. vara adekvata och korrekta och får inte förvaras under en längre tid än vad som är nödvändigt (leden c, d och e). Uppgifterna måste också behandlas på ett sätt som säkerställer lämplig säkerhet (led f).¹²

Lantmäteriet är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som sker i lägenhetsregistret.¹³ Det åligger därför Lantmäteriet att visa att samtliga principer i artikel 5.1 efterlevs vid all behandling av dessa uppgifter (artikel 5.2). Dessutom måste behovet av den konkreta behandlingen av personuppgifter alltid vägas mot den registrerades intresse av personlig integritet.

Skyddet mot betydande intrång i den personliga integriteten följer av grundlag. Enligt 2 kap. 6 § andra stycket RF är var och en gentemot det allmänna skyddad mot betydande intrång i den personliga integriteten, om det sker utan samtycke och innebär övervakning eller kartläggning av den enskildes personliga förhållanden. Det grundlagsskyddade området avgränsas alltså på ett sådant sätt att det enbart omfattar de mest ingripande intrången i den enskildes privata sfär. Vid bedömningen av vad som kan anses utgöra ett *betydande intrång* har regeringen uttalat att flera omständigheter bör vägas in. Uppgifternas karaktär och omfattning ska beaktas. Ju känsligare uppgifterna är, desto mer ingripande måste det allmännas hantering av uppgifterna normalt anses vara. En hantering som syftar till att utreda brott kan således normalt anses vara mer känslig än t.ex. en hantering som uteslutande sker för att ge en myndighet underlag för förbättringar av kvaliteten i handläggningen (se prop. 2009/10:80 s. 182 ff.).

¹² Prop. 2017/18:105 s. 47 och 48.

¹³ 4 § lagen om lägenhetsregister.

Lägenhetsregistrets ändamål och innehåll

Uppgifter i lägenhetsregistret får behandlas för ändamålen folkbokföring, framställning av statistik, forskning samt planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande (5 § lagen om lägenhetsregister). Ändamålen anger den yttre ramen för vad uppgifter som finns i registret får användas till. Det är Lantmäteriets ansvar, i egenskap av personuppgiftsansvarig, att se till att uppgifterna i lägenhetsregistret används på ett sätt som stämmer överens med registrets ändamål.

Lägenhetsregistret får innehålla uppgifter om bostadslägenhet, entré, byggnad och fastighet.¹⁴ I fråga om bostadslägenhet får registret innehålla uppgift om lägenhetsnummer, antal rum, kökstyp, bostadsarea och lägenhetskategori.¹⁵ Lägenhetsregistret får därutöver bl.a. innehålla uppgifter om fastighetsbeteckning, belägenhetsadress och byggnadsuppgifter.¹⁶ Även bostäder i småhus, såsom villor och radhus, ingår i registret med uppgift om area.¹⁷ Registret innehåller inga uppgifter om de som bor i fastigheten, men beträffande fastighetens ägare anges om ägaren är en fysisk person eller en juridisk person. Om ägaren är en juridisk person ska även slag av juridisk person anges.¹⁸

Skyldigheter och registrering av uppgifter i registret

Uppgifter i lägenhetsregistret inhämtas dels från fastighetsregistret, dels genom uppgiftsskyldighet för fastighetsägare. Fastighetsägare har skyldighet att till kommunen lämna uppgifter som föranleder ändringar eller kompletteringar av lägenhetsregistret enligt vad som anges i 14 §. Uppgifterna ska lämnas senast en månad efter det att förändringen skett.¹⁹ Kommunen har därefter en skyldighet att löpande registrera ändringar och kompletteringar av de uppgifter som

¹⁴ 6 § lagen om lägenhetsregister.

¹⁵ 6 § lagen om lägenhetsregister, jfr 2 § förordning om lägenhetsregister. Kökstyp delas in i kök, kokvrå, kokskåp, gemensamt kök eller köksutrustning saknas. Lägenhetskategori delas in i vanlig bostadslägenhet eller specialbostad. Specialbostad delas upp i specialbostad för äldre och funktionshindrade, studentbostad eller övrig specialbostad.

¹⁶ Jfr 6 § lagen om lägenhetsregister.

¹⁷ Lägenhetsnummer ska fastställas av kommunerna för varje lägenhet, om det finns mer än en bostadslägenhet med samma belägenhetsadress, se 11 § lagen om lägenhetsregister.

¹⁸ 6 § lagen om lägenhetsregister, jfr 3 § förordning om lägenhetsregister.

¹⁹ 15 § andra stycket lagen om lägenhetsregister.

närmare preciseras i 6 § 1 och 3 b–e för varje bostadslägenhet i kommunen (13 § lagen om lägenhetsregister).

Åtkomst

Tillgång till uppgifter från lägenhetsregistret kan fås genom antingen direktåtkomst eller utlämnande på medium för automatiserad behandling. En kommun får enligt 18 § lagen om lägenhetsregister ha direktåtkomst till registret i den del det avser lägenheter inom den egna kommunen. Härutöver får även Skatteverket ha direktåtkomst till registret (6 § förordningen om lägenhetsregister).

Uppgifter ur lägenhetsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling endast om regeringen har meddelat föreskrifter om det (20 § lagen om lägenhetsregister). I sådana fall får uppgifterna enbart lämnas ut för de ändamål som anges i 5 § och för sådan registrering som åligger kommunen enligt 13 §. Härutöver följer av 7 § förordningen om lägenhetsregister att uppgifter får lämnas ut på medium för automatiserad behandling till Skatteverket, SCB, den kommun där fastigheten är belägen samt till fastighetsägaren.

12.4 Överväganden och förslag

12.4.1 En anpassad ändamålsbestämmelse

Förslag: Ändamålsbestämmelsen i lägenhetsregistret anpassas för att uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes ska kunna offentliggöras där.

I fråga om behandling av insamlade personuppgifter för andra ändamål än de som anges i lagen ska den s.k. finalitetsprincipen tillämpas. En generell förutsättning ska vara att personuppgiftsbehandling endast får ske, om det är nödvändigt för att uppnå ändamålen.

Lägenhetsregistret föreslås därför ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för

1. verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning, eller för tillhandahållande av tjänster som har samband med sådan verksamhet,
2. fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd,
3. framställning av statistik, och
4. uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring, dock med den begränsning som följer av artikel 21.2 och 21.3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

Skälen för förslaget: Lägenhetsregistret framstår som det mest lämpliga registret för att offentliggöra uppgift om hyra, inklusive vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes, för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Lägenhetsregistret innehåller redan en mängd detaljerade uppgifter som har koppling till bostadslägenheter såsom lägenhetsnummer, antal rum, kökstyp, bostadsarea och lägenhetskategori. Detta gör att uppgift om hyra passar väl in i lägenhetsregistrets övriga innehåll. Ändamålsregleringen i lagen om lägenhetsregister behöver dock anpassas för att uppgift om hyra ska kunna offentliggöras där. I syfte att åstadkomma ett fullgott integritetsskydd kompletteras även den föreslagna ändamålsregleringen med andra bestämmelser som sätter gränser för behandlingen, bl.a. bestämmelser om tillgången till uppgifter (se avsnitt 12.4.5).

I avsnittet *Behandling av personuppgifter i registret* ovan presenteras de dataskyddsrättsliga bestämmelser som måste beaktas vid all behandling av personuppgifter i lägenhetsregistret. Utöver den behandling av personuppgifter som krävs i Lantmäteriets egen verksamhet, dvs. vid insamlingen av uppgifter till registret, behandlar myndigheten personuppgifter för att lämna ut uppgifter till andra myndigheter och enskilda. Även i dessa situationer krävs att personuppgiftsbehandlingen är *nödvändig* för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige, eller att behandlingen är *nödvändig* för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller

som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning (jfr artikel 6.1 c och e). Behandlingen måste även ha stöd i lag eller förordning. Behandlingen måste härutöver uppfylla de principer som slås fast i artikel 5 (principerna behandlas nedan).

Allmänt om ändamål för personuppgiftsbehandling

I artikel 5 dataskyddsförordningen anges vissa grundläggande principer som den personuppgiftsansvarige måste leva upp till vid behandling av personuppgifter. Enligt artikel 5.1 b ska personuppgifter samlas in bara för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Uppgifterna får inte senare behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål, den s.k. finalitetsprincipen. Bestämmelserna innebär bl.a. att den personuppgiftsansvarige redan vid insamlingen av uppgifterna måste bestämma för vilket eller vilka ändamål insamlingen sker och att ett ändamål som huvudregel inte utan vidare kan läggas till i efterhand. Bestämmelserna innebär också att vidarebefordran av uppgifter måste föregås av en prövning av om mottagarens ändamål är förenligt med de ursprungliga ändamålen eller inte.

Det finns ett visst utrymme enligt både artikel 6.2 och 6.3 andra stycket att specificera villkoren för när behandling av personuppgifter får ske och hur det ska gå till. I syfte att anpassa tillämpningen av dataskyddsförordningens bestämmelser för att följa artikel 6.1 c och e, får särskilda bestämmelser införas eller behållas i nationell lagstiftning (artikel 6.2). Särskilda bestämmelser om t.ex. för vilka ändamål personuppgifter får behandlas, får för samma syfte införas i den rättsliga grunden enligt artikel 6.3.

Uppgifter i lägenhetsregistret får enligt nuvarande lagstiftning behandlas för folkbokföring, framställning av statistik, forskning samt planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande (5 § lagen om lägenhetsregister). De uppgifter som nu finns registrerade i lägenhetsregistret har alltså samlats in för dessa ändamål.

När det gäller möjligheten att införa nya eller ändrade ändamål med personuppgiftsbehandlingen framgår av skäl 50 dataskyddsförordningen att behandling av personuppgifter för andra ändamål än de för vilka de ursprungligen samlades in endast bör vara tillåten när detta är förenligt med de ändamål för vilka personuppgifterna ur-

sprungligen samlades in. I dessa fall krävs det inte någon annan separat rättslig grund än den med stöd av vilken insamlingen av personuppgifter medges. Medlemsstaterna har relativt stor möjlighet att i nationell lagstiftning förklara vissa behandlingstyper förenliga med ursprungliga syften och därigenom lagliga. Detta gäller t.ex. behandling som är nödvändig för att fullgöra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i myndighetsutövning som den personuppgiftsansvarige har fått i uppgift att utföra.

Skäl 50 dataskyddsförordningen förklarar också att för att fastställa om ett ändamål med den ytterligare behandlingen är förenligt med det ändamål för vilket personuppgifterna ursprungligen insamlades bör den personuppgiftsansvarige, efter att ha uppfyllt alla krav vad beträffar den ursprungliga behandlingens lagenlighet, bl.a. beakta alla kopplingar mellan dessa ändamål och ändamålen med den avsedda ytterligare behandlingen, det sammanhang inom vilket personuppgifterna insamlats, särskilt de registrerades rimliga förväntningar till följd av förhållandet till den personuppgiftsansvarige i fråga om den planerade behandlingen, personuppgifternas art, den planerade ytterligare behandlingens konsekvenser för de registrerade, samt förekomsten av lämpliga skyddsåtgärder för både den ursprungliga och den planerade ytterligare behandlingen.

Vid ytterligare behandling bör tillämpningen av principerna i dataskyddsförordningen, särskilt informationen till den registrerade om dessa andra ändamål och om dennes rättigheter, inbegripet rätten att göra invändningar, under alla omständigheter säkerställas.

Lantmäteriet har under åren 2016 och 2017 på uppdrag av regeringen utrett behovet av att utöka användningen av lägenhetsregistret.²⁰ I Lantmäteriets promemoria analyseras hur känsliga uppgifterna i lägenhetsregistret är i förhållande till behovet av en större öppenhet av registret. Utifrån analysen lämnar Lantmäteriet förslag till en utökning av ändamålen med registret och att fler aktörer ska kunna ha elektronisk åtkomst till uppgifterna. Delar av de samhällsviktiga behov som lyfts fram i promemorian kommer att beröras i de överväganden och förslag som lämnas nedan.

²⁰ Promemoria Nya användningsområden för lägenhetsregistret, Lantmäteriets dnr 502–2016/5255. Lantmäteriet har även lämnat in en uppdatering av promemorian till regeringen i februari 2021 med anledning av ikraftträdandet av dataskyddsförordningen och upphävandet av personuppgiftslagen, se Nya användningsområden för lägenhetsregistret, version 2, Lantmäteriets dnr LM2021/000871. Regeringen har beslutat att överlämna promemorian till utredningen, Fi2017/02006.

Statlig och kommunal författningsreglerad verksamhet

Det kan inledningsvis konstateras att det i allmänhet finns ett behov av lagstiftning som stödjer digitalisering och samverkan inom den offentliga förvaltningen.²¹

När det gäller behovet av uppgifterna i lägenhetsregistret inom de kommunala myndigheternas författningsreglerade verksamhet kan flera olika exempel nämnas. Antal lägenheter, storlek och kategori kan t.ex. ligga till grund för kommunal planering och resursfördelning inom en rad områden, men också för samhällsplaneringen i vid bemärkelse. Som exempel kan vidare nämnas att lägenhetsuppgifter kan användas vid beräkning av VA- och avfallstaxor, fördelning av studentlägenheter eller vid planering av hemtjänst, där antalet lägenheter och lägenheternas sammansättning påverkar behovet. En annan viktig aspekt är möjligheten för kommuner att studera sin befolkningsprognos för att planera samhällsservice och infrastruktur för kommuninvånarna. Detta gäller även i förhållande till exempelvis planering av kollektivtrafik, något som sköts såväl inom och mellan kommuner som inom regioner. Kommunerna bör därför få tillhandahållas uppgifter ur lägenhetsregistret för fullgörandet av den verksamhet som en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning. Kommunens rätt till uppgifter ur lägenhetsregister kommer även fortsättningsvis endast att gälla de uppgifter som rör bostadslägenheter i den egna kommunen.

Det kan konstateras att den registrering av uppgifter i lägenhetsregistret som kommunerna ska genomföra enligt 13 § lagen om lägenhetsregister är författningsreglerad och därför omfattas av det föreslagna ändamålet.

På de statliga myndigheternas sida kan nämnas SCB och Skatteverket som båda har behov av uppgifterna i lägenhetsregistret för sina författningsreglerade uppgifter, däribland statistik, folkbokföring och fastighetstaxering. Ges Skatteverket möjlighet att använda uppgifterna om hyra för fastighetstaxeringsändamål behöver inte fastighetsägare lämna uppgifter om hyra till myndigheten ytterligare en gång i samband med fastighetsdeklarationen. Hyresnivån är en central värdefaktor för att Skatteverket ska kunna beräkna och besluta om taxeringsvärde för hyreshusfastigheter. När Skatteverket

²¹ Frågan om lagstiftning som i onödan försvårar digitalt informationsutbyte inom den offentliga förvaltningen har utretts av Digitaliseringsrättsutredningen (SOU 2018:25).

har kännedom om hyresnivån kan fastighetsdeklaration omvandlas till ett taxeringsförslag, vilket är brukligt för t.ex. småhusfastigheter. Är de förtryckta uppgifterna i ett taxeringsförslag korrekta, behöver inte förslaget återsändas till Skatteverket eller bekräftas på elektronisk väg (s.k. tyst godkännande). Detta effektiviserar således Skatteverkets verksamhet. Som exempel kan vidare nämnas Boverket, som har behov av uppgifter ur lägenhetsregistret för statistikinsamling, analys och uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden, men också av uppgift om bostadsarea och antal lägenheter i en byggnad för kvalitetskontroll av uppgifter i energideklarationsregistret.

När det gäller tillhandahållande av tjänster som har samband med statlig och kommunal författningsreglerad verksamhet kan flera tänkbara tjänster nämnas. En sådan är om t.ex. Lantmäteriet skapar en tjänst för hyresinformation riktad till allmänheten. Detta skulle vara möjligt då uppgifterna om hyra för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föreslås ingå bland de uppgifter som presenteras i lägenhetsregistret. Tjänsten har samband med förändret av lägenhetsregistret, som är en del av Lantmäteriets författningsreglerade verksamhet. Avsikten med att samla in uppgifterna om hyra för bostadslägenheter med fri hyressättning är att information om aktuella hyresnivåer ska göras tillgänglig för allmänheten, den potentiella hyresgästen och fastighetsägaren, men även andra intressenter.

Av integritetsskäl ska ändamålet begränsas till sådana uppgifter som är *nödvändiga* för att den statliga eller kommunala verksamheten ska kunna fullgöras. På detta sätt kan intresset av att myndigheternas verksamhet ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt balanseras mot behovet av att värna de enskildas integritet.

Utifrån ovan angivna exempel från de statliga och kommunala verksamheterna kan konstateras att det finns ett utbrett behov av att behandla uppgifterna i lägenhetsregistret. Ändamålet som nu föreslås beträffande de statliga och kommunala myndigheternas författningsreglerade verksamhet innebär emellertid en förändring i förhållande till de nuvarande ändamålen. Som anförts ovan gäller som huvudregel att ändamålet med behandlingen av personuppgifter måste bestämmas redan när personuppgifterna samlas in och att ett ändamål inte utan vidare kan läggas till i efterhand. Det skulle därför kunna hävdas att uppgifterna som redan finns registrerade i lägenhetsregistret inte skulle få användas för det nya registerändamålet om inte uppgifterna

samlades in på nytt. Det finns dock flera skäl som talar mot att uppgifterna ska behöva samlas in på nytt. Det finns nämligen starka kopplingar mellan de ändamål för vilka personuppgifterna redan nu samlas in och ändamålet för den avsedda ytterligare behandlingen av personuppgifterna.

I förarbetena till lagen om lägenhetsregister anges att ändamålet med lägenhetsregistret är att tillsammans med folkbokföring på lägenhet skapa förutsättningar för en registerbaserad hushålls- och bostadsstatistik. Regeringen framhåller även att lägenhetsregistret därutöver bör kunna användas för andra samhällsnyttiga ändamål. Samma ståndpunkt intogs i förarbetena till den äldre lagen om lägenhetsregister.²² Redan vid reglernas införande fanns således en förväntan att kunna använda uppgifterna i registret till andra samhällsnyttiga ändamål än de som anges i lagtexten. På de statliga myndigheternas sida är det alltså SCB och Skatteverket som har behov av uppgifterna i sina verksamheter. Att därutöver lägga till Boverket som en användare av uppgifterna för t.ex. statistikinsamling, analys och uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden torde inte avvika från de ursprungliga ändamålen med behandlingen i större omfattning än att ändamålen kan anses förenliga med varandra.

Uppgifterna i lägenhetsregistret är inte känsliga och konsekvenserna av behandlingen inom ramen för de statliga och kommunala myndigheternas författningsreglerade verksamhet är positiva för den vars indirekta personuppgifter finns registrerade i lägenhetsregistret. Behandlingen kan därmed inte anses oförenlig med det ändamål för vilket uppgifterna ursprungligen samlades in. Det nya registerändamålet ska således gälla med retroaktiv verkan för de uppgifter i lägenhetsregistret som redan har samlats in.

Fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd

Det andra ändamålet som föreslås är att lägenhetsregistret ska ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd. Ändamålet är avsett att vara en precisering av det nuvarande ändamålet att behandla uppgifter för planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande. Det nya preciserade ändamålet överensstämmer med motsvarande

²² Prop. 2004/05:171 s. 35, jfr prop. 1995/96:90 s. 26.

ändamål i fastighetsregistret (2 § 4 lagen [2000:224] om fastighetsregister).

Redan i dag har fastighetsägarna tillgång till uppgifter ur lägenhetsregistret som hör till det egna beståndet. Fortsatt tillgång till uppgifterna bör ges för ändamål som rör fastighetsförvaltning i vid mening, innefattande såväl administrativ förvaltning som faktisk förvaltning, t.ex. planering av driftsstopp, underhåll eller liknande. För att fastighetsförvaltningen ska fungera tillfredsställande bör ändamålet inte enbart avse fastighetsägarens tillgång till det egna innehavet utan i stället regleras utifrån behovet av uppgifterna. För byggandets del bör hela processen beaktas, från projektering och första spadtag till uppförande och färdigställande av projektet i dess helhet. Här behövs samverkan mellan aktörer för att möjliggöra en enhetlig och effektiv process.

Av integritetsskäl ska ändamålet begränsas till sådana uppgifter som är *nödvändiga* för genomförande av fastighetsförvaltning och byggande.

I förarbetena till lagen om lägenhetsregister har inte närmare redogjorts för vad som avses med ändamålet planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande. Det framgår emellertid att registret, utöver ändamålen folkbokföring på lägenhet samt som underlag för en registerbaserad hushålls- och bostadsstatistik, borde kunna användas för andra samhällsnyttiga ändamål. Regeringen framhåller i detta sammanhang att behandling av uppgifterna för planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbeståndet och byggande synes vara sådana ändamål som registret mycket väl lämpar sig för.²³ Det nu preciserade samhällsnyttiga ändamålet föreslås därför vara att tillhandahålla uppgifter för fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd.

Framställning av statistik

Ändamålet framställning av statistik är ett redan befintligt ändamål för behandling av uppgifterna i lägenhetsregistret. Uppgifter om hyra är en ny uppgift för lägenhetsregistret och kommer att få behandlas med stöd av detta ändamål. Precis som med övriga lägenhetsattribut i registret är det möjligt att utifrån lägenhetsnummer koppla ihop

²³ Prop. 2004/05:171 s. 35.

uppgift om hyra till en fysisk person. Uppgift om hyra kan härigenom anses utgöra en indirekt personuppgift.

Behandlingen av uppgift om hyra är en *ny* personuppgiftsbehandling. Uppgiften får därför samlas in för att tillhandahållas endast om det finns en tillämplig rättslig grund för behandlingen och att behandlingen sker i enlighet med dataskyddsförordningens grundläggande principer (artikel 5). Det är Lantmäteriet som ansvarar för att dessa principer följs (artikel 5.2).

Den rättsliga grunden för Lantmäteriets behandling av uppgift om hyra är att behandlingen är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i myndighetsutövning (artikel 6.1 e). Lantmäteriet har ålagts att föra ett lägenhetsregister med visst innehåll genom lagen om lägenhetsregister och förordningen (2007:108) om lägenhetsregister, varför personuppgiftsbehandlingarna blir en del av myndighetens uppdrag. Det framgår även av Lantmäteriets instruktion att myndigheten ska ansvara för drift, uppdatering och tillhandahållande av information avseende lägenhetsregister. Lantmäteriets behandling av personuppgifter i registret har således rättslig grund även genom att den är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c).²⁴

Avsikten med att samla in uppgift om hyra är att uppgifterna ska kunna göras tillgängliga för allmänheten och tillhandahållas för framställning av statistik. Statistik avseende hyra har flera bakomliggande syften. Statistiken ska göra det möjligt för potentiella hyresgäster att få en tillräcklig överblick över hyresnivån bland lägenheter som liknar den som hyresgästen efterfrågar. Statistiken ska även bidra till en ökad transparens kring de hyresnivåer som gäller för nyproducerade bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, vilket kan vara av värde både för en potentiell hyresgäst och för fastighetsägare och andra intressenter.

För att kunna avgöra om en lägenhet *liknar* en annan lägenhet är det inte enbart uppgift om hyra som behöver behandlas för ändamålet framställning av statistik. Hyresuppgiften måste kunna kopplas till övriga egenskaper hos bostadslägenheten såsom antal rum, kökstyp, bostadarea, och lägenhetskategori, för att det ska vara möjligt att avgöra om lägenheten liknar den som hyresgästen efterfrågar. Ur

²⁴ En myndighets uppdrag enligt instruktionen till myndigheten eller ett regleringsbrev kan i vissa fall utgöra en i enlighet med nationell rätt fastställd rättslig förpliktelse i dataskyddsförordningens mening, t.ex. om myndigheten ges i uppdrag att föra ett visst register, prop. 2017/18:105 s. 53.

den potentiella hyresgästens perspektiv är det emellertid inte självklart att uppgiften om lägenhetsnummer är nödvändig för att uppnå syftet, dvs. att ge hyresgästen en tillräcklig överblick över hyresnivån för liknande lägenheter. Uppgiften om lägenhetsnummer tillsammans med belägenhetsadressen utgör dock bostadslägenhetens identitet.²⁵ För att skapa en träffsäker statistik är det därför nödvändigt för t.ex. myndigheter att kunna koppla uppgift om hyra till en identifierbar bostadslägenhet. Behandlingen av uppgiften om lägenhetsnummer är därför *nödvändig* för att uppnå ändamålet. Hur denna uppgift sedan visualiseras och görs tillgänglig i t.ex. en e-tjänst för hyresinformation för allmänheten är en annan fråga, så länge de bakomliggande lagstadgade ändamålen omfattar all nödvändig behandling av personuppgifter, däribland behandling av lägenhetsnummer.

Skyldigheten för fastighetsägaren att redovisa uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes, gäller bara för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Med nyttigheter avses sådant som om uppvärmningskostnad ingår i hyran, tillgång till parkeringsplats eller garage samt tillgång till gemensamma utrymmen såsom hobbylokal. Lägenhetsregistret kommer därför inledningsvis inte innehålla några andra hyresuppgifter än de som inhämtas genom fastighetsägarens uppgiftsskyldighet beträffande dessa nyproducerade lägenheter.

Uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring

Det sista ändamålet som föreslås är att lägenhetsregistret ska ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter som behövs för uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring. Det blir framför allt aktuellt vid direktreklam. Ändamålet begränsas genom en uttrycklig hänvisning till den registrerades rätt att motsätta sig behandling för direkt marknadsföring enligt artikel 21.2 och 21.3 dataskyddsförordningen. Om den registrerade har motsatt sig sådan behandling får personuppgifterna inte längre behandlas för sådana ändamål.

Med urval och bearbetning avses att en myndighet söker fram uppgifter utifrån vissa parametrar. En viss begränsad information tas alltså fram ur en större mängd information. I lägenhetsregistret före-

²⁵ Prop. 2004/05:171 s. 39.

kommer det inte några direkta uppgifter om fysiska personer. Fysiska personer kan dock kopplas till registret t.ex. genom samkörning med andra register såsom fastighetsregistret och folkbokföringsdatabasen. Lägenhetsregistret innehåller uppgifter om samtliga bostadslägenheter och är således rikstäckande. Det är därför särskilt känsligt om uppgifterna utan närmare kontroll kan kopplas till enskilda personer. För att förhindra att urval och bearbetningar görs på ett icke förutsebart sätt är möjligheterna att behandla uppgifterna från registret begränsade. Lantmäteriet och den som har direktåtkomst till lägenhetsregistret får samköra uppgifter i registret med uppgifter om namn och personnummer endast om det är särskilt föreskrivet (19 § lagen om lägenhetsregister).²⁶

Ändamålet att tillhandahålla uppgifter för uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring är nytt i förhållande till befintliga ändamål för lägenhetsregistret. Detta nya ändamål kan inte sägas vara förenligt med de ändamål för vilka personuppgifterna ursprungligen samlades in. Ändamålet bör därför endast omfatta behandling av de *nya* uppgifter som samlas in till registret.

Av integritetsskäl bör det inte vara tillåtet med direktåtkomst som syftar till uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring.

Ytterligare behandling får ske med stöd av finalitetsprincipen

Finalitetsprincipen gäller enligt artikel 5.1 b dataskyddsförordningen. Principen innebär att det är tillåtet att behandla personuppgifter för andra ändamål än de som uttryckligen anges i lagen, så länge behandlingen inte är oförenlig med insamlingsändamålen. I artikeln anges uttryckligen att behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i enlighet med artikel 89.1 inte ska anses vara oförenlig med de ursprungliga ändamålen. Sådan behandling är således tillåten enligt dataskyddsförordningen under förutsättning att lämpliga skyddsåtgärder för den registrerades rättigheter och friheter vidtas.

Nuvarande bestämmelser i lagen om lägenhetsregister anger uttömmande för vilka ändamål uppgifterna i registret får lämnas ut (jfr 20 § andra stycket lagen om lägenhetsregister). Det finns visserligen

²⁶ Prop. 2004/05:171 s. 49.

fördelar med att uttömmande ange för vilka ändamål personuppgifter får behandlas. Under förutsättning att ändamålen är tydligt avgränsade står det genom en sådan reglering klart både för tillämpare och för andra vilken personuppgiftsbehandling som får förekomma med stöd av den aktuella lagen. I förarbetena till flera registerförfattningar har emellertid gjorts bedömningen att det inte är möjligt att i en lag om personuppgiftsbehandling på ett tillräckligt preciserat sätt ange alla de situationer där utlämnande av personuppgifter kan komma att aktualiseras. Det finns alltid en risk för att något välmotiverat ändamål faller utanför, särskilt om ändamålen anges detaljerat.²⁷

De föreslagna ändamålen bör därför kompletteras med en möjlighet att, i enlighet med finalitetsprincipen, behandla uppgifter även för ändamål som inte är oförenliga med de ändamål för vilka uppgifterna samlades in. Detta uppnås genom upphävande av 20 § lagen om lägenhetsregister. I fråga om behandling av insamlade personuppgifter för andra ändamål än de som anges i lagen ska således finalitetsprincipen tillämpas.

12.4.2 Lägenhetsregistret ska innehålla uppgift om hyra

Förslag: Uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyran och när hyresförhållandet inleddes, ska ingå bland de uppgifter som redovisas i lägenhetsregistret för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget: Lägenhetsregistret innehåller en mängd detaljerade uppgifter som har koppling till bostadslägenheter, såsom lägenhetsnummer, antal rum, kökstyp, bostadsarea och lägenhetskategori, vilket gör att uppgift om hyra passar väl in i lägenhetsregistrets övriga innehåll.

Alla uppgifter som hittills finns registrerade i lägenhetsregistret har koppling till vissa bestämda ändamål. Dataskyddsförordningen ställer krav på att de personuppgifter som behandlas ska vara adekvata, relevanta och inte för omfattande i förhållande till ändamålen med behandlingen (artikel 5.1 c). Detta innebär en såväl kvalitativ

²⁷ Se bl.a. propositionen *Behandling av personuppgifter samt registrering och användning av fordon på vägtrafikområdet* (prop. 2018/19:33 s. 83–86).

som kvantitativ begränsning i fråga om vilka personuppgifter som får behandlas. Uppgift om hyra är en relevant uppgift för ändamålet framställning av statistik, varför behandlingen av denna uppgift får utföras.

Begreppet *hyra* ska ha samma betydelse som i 12 kap. 19 § JB. För att uppgiften om aktuell hyresnivå ska vara enhetlig i lägenhetsregistret bör det klart framgå vilken uppgift det är som ska samlas in till registret. Detta kan regleras närmare genom verkställighetsföreskrifter. Lantmäteriet får, efter samråd med SCB, meddela närmare föreskrifter om innehållet i lägenhetsregistret. Lantmäteriets samrådsskyldighet med SCB är författningsreglerad (4 § förordningen om lägenhetsregister). Det finns anledning att anta att också Boverket med sina kunskaper på området kan bidra konstruktivt vad gäller de hyresuppgifter som ska samlas in till registret. Med aktuell hyresnivå avses den hyra som står i hyreskontraktet. I kontraktet bör vara specificerat vilka nyttigheter som är inkluderade i den angivna hyran. Med begreppet nyttigheter avses t.ex. tillgång till parkeringsplats eller garage, gemensamhetsanläggningar och om uppvärmningskostnad ingår i hyran.

Ett av de bakomliggande syftena med att offentliggöra uppgift om hyra är att göra det möjligt för potentiella hyresgäster att få en tillräcklig överblick över hyresnivån bland lägenheter som liknar den som hyresgästen efterfrågar. För att kunna avgöra om en lägenhet kan anses vara en liknande lägenhet är det inte enbart uppgift om hyra som är intressant. Hyresuppgiften måste kunna kopplas till övriga egenskaper hos bostadslägenheten såsom antal rum, kökstyp, bostadsarea, och lägenhetskategori, för att det ska vara möjligt att avgöra om lägenheten liknar den som hyresgästen efterfrågar. Där emot är det inte självklart att uppgiften om lägenhetsnummer är nödvändig för att uppnå syftet, dvs. att ge hyresgästen en tillräcklig överblick över hyresnivån för liknande lägenheter.

Det finns möjlighet att genom lägenhetsnummer indirekt koppla uppgifter från lägenhetsregistret till fysiska personer, varför uppgifterna i registret kan anses utgöra personuppgifter. Eftersom lägenhetsnumret är den uppgift i registret som gör det möjligt att indirekt koppla uppgift om hyra i lägenhetsregistret till den person som är folkbokförd på den aktuella lägenheten, kan det utifrån skyddet för den personliga integriteten finnas anledning att inte tillgängliggöra uppgift om lägenhetsnummer på samma sätt som uppgift om hyra

när informationen ska göras tillgänglig för allmänheten. Hur uppgifter från lägenhetsregistret ska tillgängliggöras behandlas i senare avsnitt (se avsnitt 12.4.5).

Fastighetsägarens skyldighet att redovisa uppgift om hyra gäller endast bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Detta innebär att lägenhetsregistret endast kommer att innehålla en begränsad mängd hyresuppgifter inledningsvis, sett till det totala antalet lägenheter som finns registrerade i lägenhetsregistret. De uppgifter som nu lämnas kan dock läggas till grund för ett mer långsiktigt arbete med att ta fram en heltäckande officiell statistik över hyresnivåerna i olika delar av beståndet i varje kommun och, för större kommuner, kommundel.

12.4.3 Fastighetsägaren ska ha en skyldighet att redovisa uppgift om hyra

Förslag: Fastighetsägaren ska till Skatteverket lämna uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes för bostadslägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Uppgift om hyra ska lämnas på det sätt som bestäms av Skatteverket.

Uppgiften ska lämnas senast en månad efter uthyrning av bostadslägenheten och därefter en gång per år.

Skälen för förslaget: Många av de uppgifter som ingår i lägenhetsregistret hämtas från fastighetsregistret. Några uppgifter behöver dock hämtas direkt från fastighetsägaren för att uppgifterna i registret ska hållas aktuella. Detta kan exempelvis gälla uppgifter om ombildningar av lokaler till bostadslägenheter, nyproduktion av bostadslägenheter eller sammanslagningar eller delningar av bostadslägenheter. Vidare kan det vara aktuellt vid ombyggnader eller tillbyggnader. Fastighetsägaren har därför en skyldighet att till kommunen lämna sådana uppgifter som föranleder ändringar eller kompletteringar av lägenhetsregistret. Vilka uppgifter det är fråga om preciseras närmare i 14 § lagen om lägenhetsregister. För uppgift om lägenhetsnummer finns särskilda regler. Uppgifterna enligt 14 § ska lämnas till kommunen senast en månad efter det att den förändring har skett

som föranleder ändringen eller kompletteringen av lägenhetsregistret (15 § andra stycket lagen om lägenhetsregister). Kommunen har därefter en skyldighet att löpande registrera dessa ändringar och kompletteringar i registret (13 §).

När det gäller bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion bör fastighetsägare, utöver den uppgiftsskyldighet som följer av 14 § lagen om lägenhetsregister, åläggas en skyldighet att redovisa uppgift om hyran och vilka nyttigheter som ingår i hyran. Det bör även framgå *när* hyresförhållandet inleddes. Skatteverket är en lämplig mottagare av fastighetsägarens uppgifter om hyra då myndigheten redan har utarbetade kanaler för uppgiftsinlämnande från fastighetsägare. Dessutom inhämtar Lantmäteriet uppgifter från Skatteverket redan i dag. Samma maskinella inhämtning av uppgifter mellan myndigheterna kan användas också för uppgiften om hyra.

Det bakomliggande syftet med att fastighetsägaren åläggs att offentligt redovisa uppgift om hyra är att skapa en hög grad av transparens i fråga om de hyresnivåer som gäller för nyproducerade lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Hyresgästen får därigenom ett bättre informationsläge inför hyresförhandlingar och får goda möjligheter att skapa sig en bild av vilken hyresnivå som gäller bland lägenheter som liknar den som hyresgästen efterfrågar. Därutöver kommer informationen om hyra för nyproducerade lägenheter till nytta även för andra aktörer, såsom myndigheter och andra fastighetsägare.

Fastighetsägaren kommer genom skyldigheten att lämna uppgift om hyra till Skatteverket få ytterligare en förpliktelse, utöver de som gäller redan i dag enligt lagen om lägenhetsregister. Detta kan i sig framstå som betungande. Det kan dock konstateras att bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion kommer att, i vart fall inledningsvis, utgöra en ytterst begränsad del av det totala beståndet av bostadslägenheter som finns registrerade i lägenhetsregistret. Begreppet *bostadslägenhet* avser enligt 3 § andra stycket lagen om lägenhetsregister en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, vilket således innefattar bl.a. hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter. Avsikten med definitionen i lagen är att alla lägenheter som är av-

sedda att vara bostadslägenheter ska ingå, dvs. även lägenheter i fritidshus och specialbostäder.²⁸

Värdet av att information om hyra redovisas offentligt bör därför anses överväga den ytterligare börda som uppgiftslämnandet innebär för fastighetsägaren. Därtill kommer att fastighetsägaren har nytta av informationen om hyra vid förhandlingar om hyresjustering med de egna hyresgästerna. Fördelarna får anses överväga nackdelarna med att ålägga fastighetsägaren en skyldighet att till Skatteverket lämna uppgift om hyra för de bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Det är Skatteverket som närmare får avgöra på vilket sätt fastighetsägaren ska lämna informationen till myndigheten. En möjlig lösning är att Skatteverket utvecklar elektroniska tjänster där fastighetsägare kan lämna informationen.

Uppgiften om hyra ska lämnas av fastighetsägaren och det bör ske senast en månad efter uthyrning av bostadslägenheten. För att uppgiften om hyra för lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion därefter ska hållas aktuell i lägenhetsregistret bör kravet på fastighetsägaren innefatta en skyldighet att lämna uppdaterade hyresuppgifter till Skatteverket en gång per år. Med en skyldighet att årligen uppdatera uppgiften om hyra kommer uppgiften att vara aktuell, vilket är till nytta för dem som har intresse av information om hyresläget.

12.4.4 Samverkanslösning mellan Lantmäteriet och Skatteverket

Förslag: Skatteverket ska till Lantmäteriet löpande tillhandahålla uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skatteverket ska inte ha behörighet att föra in, ändra eller ta bort uppgifter i lägenhetsregistret.

²⁸ Prop. 2004/05:171 s. 76.

Skatteverket får förelägga en fastighetsägare som inte fullgör sina skyldigheter att lämna uppgift om hyran och vilka nyttigheter som ingår i hyran, samt uppgift om när hyresförhållandet inleddes att fullgöra dessa. Ett sådant föreläggande får under vissa förutsättningar förenas med vite.

Skälen för förslaget: Fastighetsägaren ska lämna uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes till Skatteverket när det gäller bostadslägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Skatteverket bedöms vara en lämplig mottagare av dessa uppgifter då myndigheten redan har utarbetade kanaler för uppgiftsinlämnande från fastighetsägare till myndigheten. Dessutom inhämtar Lantmäteriet redan i dag uppgifter som behövs för förändring av lägenhetsregistret från Skatteverket. Dessa redan etablerade lösningar för maskinellt utbyte av uppgifter mellan myndigheterna bör kunna användas också när det gäller inhämtandet av uppgift om hyra. Skatteverket bör därför åläggas en skyldighet att löpande tillhandahålla uppgift om hyra till Lantmäteriet.

När uppgiften inhämtats från Skatteverket till Lantmäteriet är det sedan Lantmäteriet som ska föra in uppgiften i lägenhetsregistret. Lantmäteriet har i dag behörigheten att föra in, ändra och ta bort uppgifter i lägenhetsregistret. Denna behörighet har även kommunen, enligt de begränsningar som framgår av 9 § lagen om lägenhetsregister. Kommunens behörighet ska dock inte omfatta den nya uppgiften om hyra. Behörigheten att föra in, ändra och ta bort uppgifter i lägenhetsregistret bör inte heller utvidgas till att omfatta Skatteverket.

Det får anses ligga i fastighetsägares intresse att rapportera in uppgift om hyra, varför det inte bör vara Skatteverkets uppgift att bevaka vilka fastighetsägare som skulle kunna omfattas av denna skyldighet. Möjligheten att sätta hyran fritt för nyproducerade bostadslägenheter är ett val som fastighetsägare gör. Det är därför praktiskt svårt för Skatteverket att bevaka vilka fastighetsägare som kan komma att välja fri hyressättning och därmed träffas av skyldigheten att rapportera in uppgift om hyra till myndigheten. När en specifik fastighetsägare en gång har lämnat in uppgift om hyra till Skatteverket när det gäller bostadslägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska det även åligga fastighetsägaren att därefter lämna uppdaterade hyresuppgifter till Skatte-

verket en gång per år. Vid denna årliga skyldighet för fastighetsägaren att inkomma med uppgift om hyra bör det finnas möjlighet för Skatteverket att förelägga fastighetsägaren att fullgöra sina skyldigheter, om denne inte inkommer med uppgift om hyra frivilligt. Skatteverkets beslut att förelägga fastighetsägare att fullgöra sina skyldigheter att inkomma med uppgift om hyra ska inte få överklagas. Om det finns anledning att anta att ett sådant föreläggande inte följs, bör det dessutom kunna förenas med vite.

Det är rimligt att anta att det ligger i fastighetsägarens och marknadens intresse att hyresuppgifter rapporteras in korrekt. Med anledning av detta föreslås ingen särskild lösning för kontroll av uppgifternas tillförlitlighet eller någon bestämmelse om tillsyn. Det torde finnas ytterst få incitamentet för en fastighetsägare att rapportera in felaktiga hyror, då fastighetsägaren själv har nytta av tillförlitliga uppgifter om gällande hyresnivåer. Dessutom skulle en kontrollfunktion hos Skatteverket innebära ökad administration för myndigheten. Detta är inte motiverat utifrån syftet med inhämtningen av hyresuppgifter från fastighetsägare när det gäller bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det finns emellertid inget som hindrar att en maskinell kontrollfunktion utvecklas på sikt, om det visar sig att de hyresuppgifter som samlas in till lägenhetsregistret brister i tillförlitlighet.

12.4.5 Direktåtkomst

Förslag: Direktåtkomst får medges endast för ändamålen att tillhandahålla personuppgifter för

1. verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning, eller för tillhandahållande av tjänster som har samband med sådan verksamhet,
2. fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd, och
3. framställning av statistik.

Direktåtkomst till uppgift om lägenhetsnummer får medges endast för Skatteverket, SCB, Boverket, den kommun där fastigheten är belägen och fastighetsägaren.

Skälen för förslaget: Tillgång till uppgifter från lägenhetsregistret kan i dag fås genom antingen direktåtkomst eller utlämnande på medium för automatiserad behandling. Begreppet direktåtkomst har ingen legaldefinition i svensk rätt. Den grundläggande innebörden anses emellertid vara att någon har direkt tillgång till någon annans register eller databaser och på egen hand kan söka efter information där, dock utan att kunna påverka innehållet i registret eller databasen.²⁹ I begreppet direktåtkomst ligger också att den som är personuppgiftsansvarig för registret, i detta fall Lantmäteriet, inte har någon kontroll över vilka uppgifter som mottagaren vid ett visst söktillfälle tar del av. Lantmäteriet fattar således inte beslut om utlämnande av uppgifter i varje enskilt fall. I stället måste en förhandsprövning göras av allt utlämnande som kan komma att ske genom direktåtkomst, t.ex. i fråga om utlämnandets förenlighet med OSL.

Högsta förvaltningsdomstolen har i rättsfallet HFD 2015 ref. 61 uttalat att gränsdragningen mellan vad som är direktåtkomst och annat utlämnande på medium för automatiserad behandling beror på om den aktuella upptagningen kan anses förvarad hos den mottagande myndigheten enligt 2 kap. 3 § TF, dvs. om den är tillgänglig för myndigheten med tekniskt hjälpmedel som myndigheten själv utnyttjar för överföring i sådan form att den kan läsas, avlyssnas eller på annat sätt uppfattas.

I många fall är dock skillnaderna mellan direktåtkomst och utlämnande på medium för automatiserad behandling inte så stora, särskilt med beaktande av teknikutvecklingen. Personuppgifterna i lägenhetsregistret är inte känsliga och ett tillhandahållande av dessa i formerna av direktåtkomst bör i praktiken inte medföra större risk för betydande intrång i den personliga integriteten jämfört med ett utlämnande på medium för automatiserad behandling. Modern teknik har dessutom medfört att information på ett enkelt och säkert sätt kan sökas, sammanställas och överföras mellan myndigheter. Direktåtkomst innebär därför regelmässigt effektivitetsvinster för den mottagande myndigheten, eftersom handläggande tjänstemän

²⁹ Se propositionen Utökat elektroniskt informationsutbyte (prop. 2007/08:160 s. 57ff.).

inte behöver begära ut de uppgifter som behövs för bedömningen av ett enskilt fall från den utlämnande myndigheten; tjänstemannen kan själv söka den information som krävs i den utlämnande myndighetens personuppgiftssamling. Även för den utlämnande myndigheten kan direktåtkomst innebära fördelar, om resurser annars skulle ha avsatts för att hantera de förfrågningar om utlämnande som kommer in från andra myndigheter.

Tillgång till uppgifter i lägenhetsregistret genom direktåtkomst bör därför kunna tillåtas i större utsträckning än vad som gäller i dag. Skyddet för den personliga integriteten kan upprätthållas på andra sätt än genom en begränsning av formen för utlämnande.

Direktåtkomst ska medges för vissa utpekade ändamål i stället för till vissa utpekade aktörer. Syftet med att medge direktåtkomst för framställning av statistik är att informationen ska göras tillgänglig för allmänheten. Avsikten med att samla in uppgifter om hyra till lägenhetsregistret avseende bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion är att informationen på ett enkelt sätt ska nå fram till allmänheten. Statistik om aktuella hyresnivåer bör alltså vara allmänt tillgängliga för den som är intresserad av att veta vilka hyresnivåer som gäller. Detsamma gäller de elektroniska tjänster för hyresinformation som kan skapas med stöd av ändamålet att tillhandahålla tjänster som har samband med statlig och kommunal författningsreglerad verksamhet. Hyresinformationen ska vara offentlig och lättillgänglig, oavsett om den som söker efter uppgifter om hyresnivåer är en potentiell hyresgäst, en fastighetsägare eller någon som söker i registret av allmänt intresse. Ett sådant tillhandahållande till allmänheten ska dock inte omfatta uppgift om lägenhetsnummer.

När det gäller uppgift om *lägenhetsnummer* föreslås i stället att endast vissa utpekade aktörer får ges direktåtkomst till denna uppgift. Lägenhetsnummer är, såsom tidigare framhållits, den uppgift i lägenhetsregistret som gör det möjligt att indirekt koppla uppgifter från lägenhetsregistret till fysiska personer, varför uppgifterna i registret kan anses utgöra personuppgifter. Genom att begränsa åtkomsten till denna uppgift begränsas också riskerna för intrång i den personliga integriteten. Med hänsyn till integritetsriskerna föreslås därför att direktåtkomst inte får avse uppgift om lägenhetsnummer för andra än Skatteverket, SCB, Boverket, den kommun där fastigheten är belägen och fastighetsägaren.

Skatteverket får ha direktåtkomst till lägenhetsregistret redan i dag. En kommun får också ha direktåtkomst till sådana uppgifter i lägenhetsregistret som avser bostadslägenheter som har belägenhetsadress i kommunen. Denna direktåtkomst bör gälla oförändrad även fortsättningsvis och ska därför inte begränsas i fråga om åtkomst till lägenhetsnummer. Både Skatteverket och den kommun där fastigheten är belägen kan härutöver få uppgifter från lägenhetsregistret utlämnade på medium för automatiserad behandling. Detta bör gälla oförändrat även fortsättningsvis.

SCB kan i dag få uppgifter från lägenhetsregistret utlämnat till sig på medium för automatiserad behandling. Med hänsyn dels till fördelarna som direktåtkomst kan innebära för myndigheter, dels till att skillnaderna mellan utlämnandeformerna inte är stora, får direktåtkomst till lägenhetsregistrets alla uppgifter anses motiverad även för SCB. Myndighetens direktåtkomst ska därför inte begränsas i fråga om åtkomst till lägenhetsnummer. SCB bör härutöver även fortsättningsvis ha möjlighet att få uppgifter från lägenhetsregistret utlämnande på medium för automatiserad behandling.

När det gäller Boverket är detta en myndighet som hittills inte har haft tillgång till uppgifterna i registret, varken genom direktåtkomst eller genom utlämnande på medium för automatiserad behandling. Boverket har dock behov av uppgifterna, inte minst utifrån Boverkets uppgift enligt dess instruktion ”att aktualisera statistik, följa och analysera utvecklingen på bostadsmarknaden, såväl i nationellt perspektiv som på regional nivå”. Som exempel kan även nämnas behovet av uppgifter ur lägenhetsregistret för myndighetens kreditgarantiverksamhet samt vid utvärdering av investeringsstödet. Boverket har därför, i likhet med Skatteverket och SCB, god användning av uppgifterna i sin verksamhet. Med hänsyn till de fördelar som direktåtkomst kan innebära för myndigheter får direktåtkomst till lägenhetsregistrets alla uppgifter anses motiverad även för Boverket. Härutöver bör Boverket tillåtas få uppgifter från lägenhetsregistret utlämnade på medium för automatiserad behandling.

Fastighetsägaren har i dag tillgång till uppgifterna i lägenhetsregistret som hör till det egna beståndet genom utlämnande på medium för automatiserad behandling. Skillnaderna mellan direktåtkomst och utlämnande på medium för automatiserad behandling är, som tidigare nämnts, i praktiken inte särskilt stora med beaktande av teknikutvecklingen. De fördelar som direktåtkomst kan innebära

för fastighetsägaren att kunna söka uppgifter i lägenhetsregistret som hör till det egna beståndet bör därför anses överväga de eventuellt ökade risker som detta kan innebära för den enskildes personliga integritet. Fastighetsägaren ges inte tillgång till fler eller mer känsliga uppgifter än vad som gäller enligt nuvarande regler. Det är endast formen för tillhandahållande som berörs av den föreslagna förändringen. I likhet med Skatteverket, SCB, Boverket och kommunen i vilken fastigheten är belägen, bör därför fastighetsägarens direktåtkomst till uppgifter i lägenhetsregistret inte begränsas i fråga om åtkomst till lägenhetsnummer. Fastighetsägaren bör härutöver även fortsättningsvis tillåtas få uppgifter i lägenhetsregistret som hör till det egna beståndet utlämnade på medium för automatiserad behandling.

I samband med införandet av lägenhetsregistret diskuterades de dåvarande landstingens behov av uppgifterna i registret (se prop. 2004/05:171 s. 23). Från Sveriges Kommuner och Regioner har inhämtats att regionerna saknar behov av direktåtkomst till uppgifterna i lägenhetsregistret. Regionerna torde inte heller ha behov av att kunna få uppgifterna från registret utlämnade på medium för automatiserad behandling.

För att ytterligare begränsa riskerna för intrång i den personliga integriteten föreslås att direktåtkomst inte får medges för ändamålet att tillhandahålla uppgifter för uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring. Om mottagarens syfte är att göra en s.k. urvalsdragning för direkt marknadsföring av information från registret ska således inte direktåtkomst medges. Fördelarna med att kunna tillåta direktåtkomst för de andra utpekade ändamålen får däremot anses stå i rimlig proportion till de eventuella risker som en sådan åtkomst innebär för den enskildes personliga integritet.

Enligt artiklarna 24.1 och 32 dataskyddsförordningen ska den personuppgiftsansvarige genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder för att säkerställa att behandlingen av personuppgifter utförs i enlighet med förordningen och att en lämplig säkerhetsnivå säkerställs. Eftersom direktåtkomst typiskt sett anses innebära att risken för kränkningar av den enskildes integritet blir större är det särskilt viktigt att skyddet för personuppgifterna vid direktåtkomst säkerställs. Detta gäller t.ex. frågan om hur uppgifterna sprids och används hos mottagande myndighet eller annan aktör.

Om kretsen av personer som har tillgång till uppgifterna kan begränsas, torde risken för integritetsintrång bli mindre.

13 Prövning av hyra och andra hyresvillkor

13.1 Inledning

En fri hyressättning syftar enligt direktiven till att i fråga om nyproducerade bostadshyreslägenheter få till stånd en mer nyanserad, sammanhängande och överblickbar prisbild som har stöd i hyresgästernas preferenser. Hyresgästernas preferenser när det gäller lägenheternas läge, utformning och hyresnivå skiljer sig åt på olika hyresmarknader. Prisen ska ha stöd i hur efterfrågade lägenheterna är. Med fri hyressättning får fastighetsägare större möjligheter än med bruksvärdessystemet att på orter med olika storlek och med olika utmaningar kunna utveckla och utöka sitt bestånd på ett sätt som gynnar bostadskonsumenter. Fastighetsägare ska, enligt direktiven, med fri hyressättning bättre kunna anpassa utbudet och hyresnivån efter hyresgästernas preferenser.

Enligt direktiven ska en del i skyddet för hyresgäster vara en möjlighet att få hyran omprövad, om den är oskälig på grund av att den uppenbart avviker från det etablerade hyresläget i de hyresavtal som tecknats för jämförbara objekt i det aktuella delbeståndet inom det geografiska område som bedöms relevant. Marknaden ska ha förutsättningar att fungera effektivt men fastighetsägare ska inte utnyttja eller missbruka sin ställning gentemot enskilda hyresgäster som befinner sig i en utsatt situation. Det ska särskilt beaktas att regelverket bör ge förutsättningar för stabila och överblickbara prisnivåer som får genomslag i de hyresavtal som ingås samtidigt som prisnivån ska ha stöd i hur efterfrågade lägenheterna är. Särskild försiktighet behövs vid justering av den rådande hyran i förhållande till andra lägenheters hyror. I direktiven sägs också att den enskilda hyresgästens besittningsskydd ska värnas.

I bruksvärdessystemet har skyddet för hyresgäster mot opåkallat höga hyror på olika sätt byggts kring de kollektiva förhandlingarna om hyran. Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyran ska vid skälighetsbedömningen främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (12 kap. 55 § andra stycket JB). Det gäller även vid individuellt förhandlade hyror. Den nya lagen kommer endast att vara tillämplig på hyresavtal som förhandlas individuellt. Det behövs därmed en annan norm än vad som anses som skälig hyra enligt bruksvärdessystemet.

En mycket viktig del av skyddet för hyresgäster är den principiella rätten till förlängning av hyresförhållandet när hyresvärden säger upp avtalet (besittningsskyddet). Så länge hyresgästen inte missköter sig allvarligt genom att t.ex. inte betala hyran eller vanvårda lägenheten, bryts besittningsskyddet endast i vissa särskilda situationer. En sådan situation kan vara att huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Besittningsskyddet ger en trygghet för hyresgästen att bo kvar i sitt hem och bidrar till att en hyresrätt ses som en attraktiv boendeform. Reglerna om besittningsskydd är elementära och ska utan ändring gälla vid hyresavtal där lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska tillämpas (se avsnitt 11.16).

Utgångspunkten vid fri hyressättning är – i likhet med vad som gäller enligt 12 kap. JB – att hyran bestäms i ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästen. Hyresvärden kan i förhållande till tredje part ha förbundit sig att reglera hyran på visst sätt, t.ex. vid erhållande av offentliga subventioner eller till följd av markanvisningsvillkor. Mellan hyresvärd och hyresgäst råder emellertid avtalsfrihet. Marknaden för hyreslägenheter i det bestånd som omfattas av regleringen om fri hyressättning kommer att vara transparent och informationen om hyror lättillgänglig genom de uppgifter som registreras i lägenhetsregistret. Den hyresgäst som ska ingå ett avtal får därmed goda förutsättningar att jämföra den egna hyran med andra hyror.

Hyresvärd och hyresgäst förhandlar individuellt om inflyttningshyran. Om hyresgästen anser att den begärda hyran är för hög kan denne påtala detta för hyresvärden. Får hyresgästen inte gehör för sin ståndpunkt återstår för denne att ingå avtal med den begärda hyran eller att välja ett annat bostadsalternativ. Någon möjlighet att få hyran prövad före det att ett hyresavtal har ingåtts ska inte finnas.

På ett växande antal orter, särskilt i storstadsområdena, har det under en längre tid blivit allt svårare att få tillgång till en hyreslägenhet eftersom utbudet inte svarar mot efterfrågan (se avsnitt 6.3). Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska kunna tillämpas på lägenheter som har färdigställts den 1 juli 2022 eller senare. Bristen på hyreslägenheter i vissa orter kommer att kvarstå i närtid. Den situationen kan då uppstå att en hyresgäst anser sig tvungen att ingå ett avtal med en hög hyra eftersom det saknas andra åtkomliga hyreslägenheter. Prisnivån får emellertid i en sådan situation sägas ha stöd i hur efterfrågad lägenheten är. Så länge inflyttningshyran inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter finns inte skäl att sänka hyran vid en prövning.

En hyresvärd som avtalat om en osedvanligt låg inflyttningshyra har vid den tidpunkten godtagit ett avvikande hyresläge. Under ett pågående hyresförhållande kan hyresvärden välja att justera hyran i sänkande riktning i stället för tvärtom eller höja hyran med ett lägre belopp än vad som motsvarar förändringarna i KPI. Den nya lagen är också tvingande endast till hyresgästens förmån. En hyresvärd som har missbedömt hyresläget och avtalat om en jämförelsevis låg hyra får – i likhet med den hyresgäst som avtalat om en jämförelsevis något för hög hyra – som utgångspunkt stå sitt kast. Under förutsättning att förhållandena inte ändras får hyresvärdens årliga hyreshöjning inte överstiga förändringarna i KPI, se avsnitt 8.4.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyran ska den part som vill ha den ändrad kunna få hyran prövad. För hyresvärden följer det av bestämmelsen om att hyran får ändras en gång per år, att en prövning inte kan ske förrän det är tillåtet med hyresjustering i höjande riktning (en gång per år, se avsnitt 8.4.1). Under det första året efter det att hyresavtalet började tillämpas kan hyresvärden alltså inte höja hyran. Något behov för hyresvärden av att kunna ansöka om prövning vid hyresnämnden av inflyttningshyran finns därmed inte och det är inte heller möjligt. Mot bakgrund av att det är hyresvärden som bestämmer den hyra som denne vill lägga ut lägenheten för på marknaden får det anses rimligt med en tidsfrist om ett år.

En hyresvärd som utnyttjar eller missbrukar sin ställning gentemot en enskild hyresgäst för att ta ut en hög hyra kan bli föremål för en prövning enligt avtalslagens bestämmelser. Sådana tvister handläggs av tingsrätt enligt de regler som gäller för tvistemål och faller alltså utanför en hyresrättslig prövning. Rättsföljden enligt

3 kap. avtalslagen är ogiltighet (med undantag för partiell jämkning enligt 36 §) och innebär inte att hyresavtalet får ett annat innehåll. Eftersom huvudregeln vid ogiltighet är att prestationerna ska återgå kan dock hyresgästen eventuellt få ersättning.

Vid den årliga justeringen av hyran skyddas hyresgästen genom att det för en höjning utöver förändringarna i KPI krävs ändrade förhållanden. Skyddet behöver kompletteras med en möjlighet för hyresgästen att få inflyttningshyran sänkt inom en viss tid från det att den började tillämpas, utan ett krav på att det ska föreligga ändrade förhållanden. Om en hyresvärd har bestämt en hyra som väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter bör hyresgästen kunna få en sådan opåkallat hög hyra sänkt. Hyresgästen har visserligen accepterat inflyttningshyran genom att ingå ett hyresavtal. Det finns emellertid inte något tungt vägande skäl för att under en inledande period skydda en hyresvärd som bestämt en hyra som objektivt sett är oacceptabelt hög. Vid prövningen är det irrelevant om det beror på en felbedömning av hyresläget eller om hyresvärden medvetet avtalat om en väsentligt avvikande hyra.

Hyresgästens möjlighet att ansöka om att få inflyttningshyran sänkt utan ett krav på ändrade förhållanden bör begränsas till ett år. Det får anses som en lämplig avvägning av den tid som är rimlig för hyresgästen att agera och för hyresvärden att inte med säkerhet kunna utgå från att den avtalade hyran ska gälla. När det första året passerat bör, på samma sätt som för hyresvärden vid höjning, krävas att det föreligger ändrade förhållanden för att sänkning ska kunna komma i fråga.

Om hyran höjs till följd av ändrade förhållanden som inte är hänförliga till lägenheten i sig, har hyresgästen troligen betalat en hyra som varit fördelaktig under en längre tid. Detta eftersom det finns en tröskel som måste uppfyllas för att ändrade förhållanden ska anses föreligga. Efterfrågetrycket på den aktuella lägenheten ändras normalt inte från dag till dag. En höjning av hyran kan bli kännbar för den enskilde hyresgästen. Till skydd för hyresgästen bör därför införas en trappningsregel. I undantagsfall kan det också – på samma sätt som enligt bruksvärdessystemet – bli fråga om anstånd med betalning av överskjutande belopp. Denna situation torde bli mindre vanlig än enligt bruksvärdessystemet då den rättsliga prövningen kan förväntas ta avsevärt kortare tid än enligt gällande ordning.

13.2 Hyresnämnden ska vara behörig att pröva en tvist om hyra

Förslag: Hyresnämnden ska som första instans pröva en tvist om hyra enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget

Hyresnämnden är enligt 12 kap. 69 § JB behörig att pröva en hyres tvist, om det uttryckligen framgår av en bestämmelse i kapitlet att nämnden ska pröva frågan. Som exempel kan nämnas att hyresnämnden ska fastställa hyresvillkor (51 §) och besluta om ändrade hyresvillkor för bostadslägenhet (54 §). Andra hyrestvister prövas av de allmänna domstolarna (tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen). Vissa anspråk som avser hyra kan även handläggas av Kronofogdemyndigheten i ett s.k. summariskt förfarande som är skriftligt. Det huvudsakliga syftet med den summariska processen är att snabbt och enkelt klargöra om svaranden har någon invändning mot sökandens krav och möjliggöra snabb verkställighet i sådana fall där det inte föreligger någon tvist mellan parterna (prop. 1989/90:85 s. 39).

Hyresnämnderna är inte domstolar i formell mening utan är förvaltningsmyndigheter med dömande uppgifter. I ett tidigare lagstiftningsärende har uttalats att nämnderna uppfyller kraven på domstolsprövning i den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (prop. 2018/19:66 s. 21, jfr Svea hovrätts beslut den 20 september 2012 i mål nr ÖH 10503–11). Det kan därför inte sägas att principiella skäl talar för att en tvist om hyra måste prövas i domstol.

Det får anses inte vara lämpligt att andra myndigheter eller domstolar än hyresnämnden eller tingsrätten som första instans ska kunna ha behörighet att pröva ett villkor om hyra enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I valet mellan dessa två är främst följande faktorer av betydelse.

I allmän domstol regleras förfarandet i rättegångsbalken (RB). I tvistemål måste den part som vill ha en prövning ansöka om stämning och betala en ansökningsavgift om 2 800 kronor (42 kap. 1 § RB och förordningen [1987:452] om avgifter vid de allmänna domstolarna). Enligt huvudregeln ska, med vissa undantag, den part som

förlorar ett tvistemål ersätta den vinnande partens rättegångskostnad (18 kap. 1 § RB).

I hyresnämnden regleras förfarandet huvudsakligen i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). I vissa frågor innehåller lagen hänvisningar till rättegångsbalkens bestämmelser. Eftersom hyresnämnden är en förvaltningsmyndighet är även bestämmelserna i förvaltningslagen (2017:900) tillämpliga i den utsträckning nämndlagen inte innehåller några avvikande bestämmelser. Enligt huvudregeln i nämndlagen ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad (19 c § första stycket). Part kan emellertid bli ersättningsskyldig för de kostnader som denne vållat motparten genom vårdslös eller försumlig processföring (19 c § andra stycket).

Ett tungt vägande skäl för att en tvist om hyra ska prövas i hyresnämnden är att en hyresgäst inte riskerar att få betala hyresvärdens rättegångskostnader. Det kan vid en rättegång visserligen finnas möjligheter till ersättning genom rättshjälpslagen (1996:1619) eller rättsskydds försäkringar och liknande rättsskydd. Dessa möjligheter är dock inte något som samtliga hyresgäster kan använda. Därtill kommer att en hyresgäst som vill anhängiggöra ett ärende vid hyresnämnd inte behöver betala ansökningsavgift.

En annan fördel med hyresnämnden är att det av nämndlagen framgår att nämnderna ska handlägga ärenden skyndsamt (26 §). Förfarandet är också förhållandevis enkelt och flexibelt. Vidare kan huvudregeln om att förfarandet ska vara muntligt underlätta för enskilda parter som för sin talan utan juridiskt ombud.

I Sverige finns för närvarande 48 tingsrätter och åtta hyresnämnder, fem mindre nämnder i Västerås, Linköping, Umeå, Jönköping och Sundsvall och tre större nämnder i Stockholm, Göteborg och Malmö. Det kan anföras att det skulle bli mer tillgängligt för allmänheten om prövningen ägde rum vid tingsrätterna eftersom det geografiska avståndet mellan den enskilde och tvistelösningorganet skulle minska. Emellertid ska 18 tingsrätter på en nämnds vägnar ta emot handlingar i hyresnämndsärenden som rör en fastighet i det län inom vilket tingsrättens kansli finns, lämna upplysningar åt allmänheten och tillhandahålla ansökningsblanketter (3 § förordningen [1975:518] om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd m.m.). En hyresnämnd har också rätt att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler och det är

mycket vanligt att sammanträden hålls utanför kansliorten där det geografiska avståndet till fastigheten är stort (31 § nämndlagen). Vidare finns det en möjlighet att delta vid ett sammanträde genom videokonferens. Mot bakgrund av det sagda kan tillgängligheten till tvistelösningsorganet inte anses vara ett argument för att välja tingsrätt framför hyresnämnd.

Övervägande skäl, där fördelningen av rättegångskostnaderna är centralt, talar alltså för att hyresnämnden som första instans ska pröva frågor enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

13.3 Hyran ska bestämmas till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter

Förslag: Tvistar hyresvärden och hyresgästen om hyrans storlek ska hyresnämnden pröva om hyran är tillåten enligt de bestämmelser som gäller vid justering av hyran. Om det föreligger ändrade förhållanden ska hyresnämnden bestämma hyran till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av lagen.

Om det inte har förflutit ett år sedan hyresavtalet började tillämpas och hyresgästen ansökt om ändring av hyresvillkor ska hyresnämnden, även om det inte föreligger ändrade förhållanden, bestämma hyran till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av lagen.

Vid en prövning av skälig hyra enligt 12 kap. 55 § JB får den hyra för en lägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion inte beaktas.

Skälen för förslaget

En ny norm för bestämmande av hyra vid tvist

I den nya modellen ska den aktuella lägenhetens attraktionskraft ligga till grund för bedömningen av om hyran är opåkallat hög. Hyressättningen ska ha stöd i hyresgästernas preferenser. Lägenhetens attraktionskraft är enkelt uttryckt ett mått på hur efterfrågad

den är av hyresgästerna. Attraktionskraften bestäms av bl.a. efterfrågetrycket på den hyresmarknad där lägenheten finns, lägenhetens läge och egenskaper samt förmåner och andra tjänster som hyresvärden erbjuder.

Vid tvist om hyrans storlek förutsätts att det föreligger ändrade förhållanden. Med ändrade förhållanden avses bl.a. att lägenheten genomgått en omfattande upprustning eller att det allmänna efterfrågetrycket på liknande lägenheter i området har förändrats (se vidare avsnitt 8.4.3). Kravet på ändrade förhållanden gäller inte när parterna tvistar om sänkning av inflyttningshyran så länge det inte har förflutit ett år sedan hyresavtalet började tillämpas. Eftersom ansökan om ändring av hyran får göras tidigast en månad efter det att det skriftliga meddelandet har lämnats till motparten, innebär det ett krav på hyresgästen att agera inom elva månader. Hyresnämndens beslut kan naturligtvis meddelas senare.

Hyran ska jämföras med hyran för liknande lägenheter, dvs. lägenheter med liknande attraktionskraft. Prövningslägenhetens hyra får inte väsentligt avvika från hyran för liknande lägenheter. Det innebär att hyresgästen är skyddad från ett handlande av hyresvärden som kan vara att anse som ett kringgående av reglerna om besittningsskydd. Hyresvärden hade annars, sedan ändrade förhållanden visats föreligga, kunnat begära en hyra som var så hög att hyresgästen inte kunde bo kvar. Hyran kan visserligen vid en sådan prövning komma att höjas markant, men den nya hyran har sin grund i att den får anses marknadsmässig.

I modellen med fri hyressättning finns inte någon regel som innebär att hyran för nästa hyresgäst ska följa föregående hyresgästs hyra. Det finns i andra regelverk bestämmelser som skyddar hyresgästen i vissa fall, som t.ex. diskrimineringslagen (2008:567).

Den part som begär att hyran ska ändras har att visa att det finns förutsättningar för ändring. Hyresvärden har därmed bevisbördan vid hyreshöjning och hyresgästen vid hyressänkning. Vid prövningen gäller fri bevisprövning och fri bevisvärdering.

Det tål att upprepas att den nya normen endast kommer att vara tillämplig på lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. De lägenheter som inte omfattas av den nya lagen kommer fortsatt att prövas enligt gällande norm för skälig hyra. Vid en prövning enligt bruksvärdessystemet får således inte beaktas hyra som bestämts enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

En bestämmelse där detta uttryckligen framgår ska föras in i 12 kap. 55 § tredje stycket JB. En hyresvärd kan även efter att den nya lagen trätt i kraft för nyproducerade hyreslägenheter välja bruksvärdeshyra eller, under vissa förutsättningar, presumtionshyra.

En jämförelse ska göras med hyran för liknande lägenheter

En jämförelse ska göras mellan hyran för den aktuella lägenheten (prövningslägenheten) och hyran för liknande lägenheter. Jämförelsetidpunkten är den dag från vilken den part som begär ändring yrkar att den nya hyran ska gälla. Endast lägenheter som omfattas av regleringen om fri hyressättning vid nyproduktion kan utgöra en liknande lägenhet i lagens mening. Det är i enlighet med vad som anges i direktiven om att endast hyresläget ”i det aktuella delbeståndet” ska beaktas.

Begreppet liknande lägenhet har valts för att markera att det inte är fråga om en sådan direktjämförelse som ska göras enligt bruksvärdessystemet. Direktjämförelse ska där ske med hyran för lägenheter som *med hänsyn till bruksvärdet* är likvärdiga, dvs. i grova drag jämförbara.

Med liknande lägenheter avses att det inte ska ställas lika höga krav som vid en prövning enligt bruksvärdessystemet, för att en annan lägenhets hyra ska kunna ingå i jämförelseunderlaget. Jämförelselägenheterna ska vara liknande prövningslägenheten *med hänsyn till attraktionskraften*. Till grund för lägenhetens attraktionskraft kan sägas ligga samtliga omständigheter som kan påverka hyresgästernas efterfrågan av den aktuella lägenheten. Olika faktorer kan tillmätas olika vikt beroende på det enskilda fallet.

Lägenhetens storlek och standard har givetvis betydelse. Med standard avses förhållanden som hänför sig till själva lägenhetens egenskaper i sig, som planlösning och placering i huset, teknisk utrustning, rumsantal, ljudisolering, balkong och takhöjd m.m. Det ingår även sådant som i bruksvärdessystemet betecknas som förmåner, knutna till lägenheten eller fastigheten, som hiss, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, lekplats och garage eller biluppställningsplats tillhörande lägenheten (se SOU 1966:14 s. 239 f.). Exempel på hyresvärdens förvaltning som kan påverka attraktionskraften är hyresvärdens tillgänglighet och tjänster som erbjuds hyres-

gästerna eller att en fastighet har miljöanpassats utöver det vanligt förekommande.

Standardfaktorn ska inte förstås som att de aktuella lägenheterna måste ha exakt samma standard. Det är t.ex. inte fråga om att utsluta en jämförelselägenhet för att den är något mer tekniskt utrustad eller att köket är av ett exklusivare varumärke. Jämförelsen ska grundas på det skriftliga material som parterna åberopar. Den ska således inte göras på sådan detaljnivå att besiktning bör komma i fråga.

Hyresvärden ska med fri hyressättning ha möjlighet att anpassa sitt utbud efter hyresgästernas preferenser. Det kan t.ex. finnas marknader där hyresgäster är beredda att betala en hög hyra för en omfattande service eller där hyresgäster efterfrågar en standard som är i enlighet med gällande krav men inte mer, under förutsättning att hyran är låg. Sådana anpassningar bör få genomslag genom att lägenheter som har en helt annan standard inte kan ingå i jämförelseunderlaget.

Husets allmänna läge och den omgivande miljön kan ha betydelse för om en lägenhet bedöms som liknande prövningslägenheten. Som exempel kan nämnas tillgång till allmänna lekplatser och parkeringsutrymme samt avståndet till allmänna kommunikationsmedel, serviceinrättningar och naturområden.

Någon begränsning till lägenheter inom samma geografiska område bör inte finnas. Så kan t.ex. två lägenheter bedömas ha liknande attraktionskraft även om de finns i olika delar av Sverige. Försiktighet är dock påkallad eftersom efterfrågetrycket kan variera mellan olika marknader. Två närmast identiska lägenheter sett till storlek och standard kan ha stor spridning när det gäller efterfrågan beroende på om den är belägen i ett attraktivt storstadsområde eller i glesbygd. På samma sätt påverkas attraktionskraften av om lägenheten finns i en inflyttningsort eller där befolkningmängden minskar. Även inom en ort kan det finnas stora skillnader mellan olika geografiska områden.

Bedömningen av lägenheters attraktionskraft och om de kan anses som liknande prövningslägenheten, ska göras på objektiva grunder oberoende av den enskilde hyresgästens värderingar eller behov. Utgångspunkten för bedömningen är med andra ord en genomsnittlig fiktiv hyresgästs uppfattning.

I ett inledande skede kan det finnas ett begränsat underlag för jämförelse eftersom lägen kommer att vara tillämplig endast på lägen-

heter som har färdigställts den 1 juli 2022 eller senare. Det kan inträffa även annars att det inte finns några liknande lägenheter eller endast få sådana lägenheter, t.ex. när en lägenhet har en osedvanligt hög standard och är belägen på en mycket eftertraktad adress. Vidare kan hyresvärd eller hyresgäst underlåta att lägga fram jämförelselägenheter vid en rättslig prövning av hyrans storlek. Hur en sådan situation ska hanteras framgår nedan. Dock bör redan här framhållas att vid en rättslig prövning om hyrans storlek enligt den nya lagen blir bestämmelsen i 3 § andra stycket lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt tillämplig.

Hyran får inte väsentligt avvika från hyran för liknande lägenheter

Med en hyresmarknad i balans kommer lägenhetens attraktionskraft att bestämma hyran. Prisnivåerna blir överblickbara och styrs av förhållandet mellan tillgång och efterfrågan. Nyproducerade hyreslägenheter kommer i större utsträckning än nu att kunna anpassas efter hyresgästernas preferenser. Principen om avtalsfrihet får genomslag genom att det krävs ändrade förhållanden för en ändring av hyran som parterna inte kommit överens om, med undantag för den årliga hyreshöjning som är tillåten enligt den nya lagens bestämmelser och för den möjlighet till sänkning av inflyttningshyran som finns om det inte har förflutit ett år sedan hyresavtalet började tillämpas. Eftersom hyran förhandlas individuellt kan två närmast identiska lägenheter i samma hus ha olika hyror. För ett reellt besittningsskydd krävs dock en reglering som innebär en övre gräns för hyrans storlek vid hyreshöjning.

Den övre gränsen bör utformas på ett sätt där ett relativt stort utrymme i förhållande till hyran för liknande lägenheter är godtagbart. Det är motiverat av att jämförelsen naturligtvis inte kan ge en exakt bild av prövningslägenhetens hyresrättsliga värde, dvs. vilken hyra den kan anses vara värd. Kravet på jämförelselägenheterna är också att de ska vara liknande, vilket innebär att det inte är fråga om någon detaljprövning.

Det godtagbara utrymmet får anses motsvaras av en hyra som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter. Var den gränsen går beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Väsentlighetskravet är valt för att en större skillnad ska kunna godtas jäm-

fört med den praxis som har etablerats kring påtaglighetsrekvisitet i bruksvärdessystemet. En skillnad som avsevärt överstiger tio procent bör kunna accepteras endast undantagsvis. Vidare ska hållas i minnet att bruksvärdessystemets regel om att lika lägenheter i huset ska ha samma hyra inte gäller här. Således kan hyresvärden premiera en hyresgäst som bott i lägenheten i flera år genom att begära en lägre hyreshöjning av denne än av en nyinflyttad hyresgäst.

Hyran ska bestämmas till ett visst belopp

Vid hyresnämndens prövning ska hyran för prövningslägenheten bestämmas till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter. Hyrorna i det övre spannet för liknande lägenheter ska ligga till grund för bedömningen av avvikelsen. Det är i linje med att hyresmarknaden ska styras av ekonomiska faktorer och att en hyresspiral vid en ökad efterfrågan inte ska förhindras. Med ett spann undviks att, främst på mindre orter, någon enstaka mycket hög hyra får ett omotiverat stort genomslag på prisbilden. Mot bakgrund av ettårsfristen för inflyttningshyror är särskild försiktighet påkallad vid enstaka topphyror där det inte har förflutit ett år sedan hyresavtalet började tillämpas.

Prövningen syftar alltså inte till att hålla nere hyrorna eller att anpassa dem till en genomsnittlig hyresnivå utan ska, vid ändrade förhållanden, utgöra ett skydd för hyresgästerna mot hyror som inte kan sägas vara godtagbara marknadsmässigt eftersom de alltför mycket avviker från lägenhetens attraktionskraft. Det är upp till hyresnämnden att bestämma hur det av parterna åberopade jämförelsematerialet ska värderas.

Om hyresvärden begär en hyreshöjning som inte överstiger förändringarna i KPI, dvs. att den är tillåten enligt 10 §, ska hyresnämnden bestämma hyran till det yrkade beloppet. Om hyresvärden begär en högre höjning än så ska hyresnämnden, förutsatt att det föreligger ändrade förhållanden, bestämma hyran till det yrkade beloppet, om det inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som åberopats av parterna. Om det yrkade beloppet väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter ska hyran bestämmas till ett belopp som inte överstiger hyrorna i det övre spannet för liknande

lägenheter. Hyresnämnden kan emellertid aldrig bestämma ett belopp som är lägre än det av hyresgästen medgivna.

Vid prövningen gäller fri bevisprövning och fri bevisvärdering

Parternas yrkande och inställning utgör processens ram. Hyresnämnden kan givetvis inte bestämma en hyra som är högre än den som hyresvärden yrkar (vid höjning). Inte heller kan hyran sättas lägre än det belopp som medgivits av hyresgästen. På ansökan av hyresgästen kan hyran inte bestämmas till ett högre belopp än den gällande hyran.

Processen i hyresnämnden är dispositiv. Det är hyresvärden och hyresgästen – som båda givetvis kan företrädas av ombud – som lägger fram de lägenheter som de väljer att åberopa som jämförelselägenheter och annan bevisning som parten anser relevant. Parterna kan vitsorda att en åberopad lägenhet ska anses som liknande prövningslägenheten. En begränsning finns dock avseende urvalet genom att endast hyran för lägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion får beaktas.

Som framgår av avsnitt 12.4. ska fastighetsägare vara skyldiga att till lägenhetsregistret redovisa uppgifter om även hyran, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes, för lägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I registret kommer det att finnas lättillgänglig information om antal rum, kökstyp, bostadsarea, lägenhetskategori och hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes. Lägenheternas standard kan inte direkt utläsas i lägenhetsregistret. Med liknande läge och storlek kan hyror som är på ungefär samma nivå som prövningslägenhetens gällande hyra eller som den begärda nya hyran, utgöra en utgångspunkt för parterna när de ska göra sitt urval av jämförelselägenheter.

Till skillnad från gällande regler får hyresnämnden vid en prövning enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, inte tillföra ärendet någon bevisning eller till grund för bedömningen lägga ledamöternas allmänna kännedom om hyresläget för liknande lägenheter. Någon skälighetsbedömning ska inte göras över huvud taget.

Hyresnämnden ska värdera den bevisning som parterna lagt fram. I undantagsfall kan det inträffa att parterna – trots hyresnämndens

processledning – inte har lagt fram någon bevisning. En sådan situation får lösas genom att den part som begärt ändring av hyran inte får anses ha uppfyllt sin bevisbörda. Om en hyresvärd visar att en hyreshöjning inte överstiger förändringarna i KPI, vilket är tämligen enkelt, måste den hyresgäst som motsätter sig hyreshöjningen visa dels att det föreligger ändrade förhållanden, dels att beloppet väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter. Det finns således inte något incitament för hyresgästen att motsätta sig en sådan hyreshöjning utan grund eftersom hyresnämndens prövning då undantagslöst kommer att resultera i att hyresvärdens yrkande bifalls. Den nya lagen bör dock inte innehålla någon begränsning för hyresgästen av möjligheten till prövning i hyresnämnden. Sådan begränsning finns inte heller i bruksvärdessystemets reglering.

Det kan erinras om att bevisning kan läggas fram även avseende lägenheter som inte anses som liknande lägenheter. Sådan bevisning kan vara relevant vid hyresnämndens prövning i det fall hyresvärderna påstår att det inte finns några liknande lägenheter på hyresmarknaden. Hyresvärderna kanske menar att prövningslägenheten är unik eftersom den efter en renovering har en klart högre standard än andra lägenheter i områden med liknande efterfrågetryck. Enligt hyresvärderna måste detta motivera en högre hyra än hyran för de åberopade lägenheterna som ligger nära men inte är liknande. Hyresnämnden kan i en sådan situation, som måste anses som ytterst ovanlig, göra bedömningen att det inte finns några liknande lägenheter och att hyran därmed inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter.

13.4 Jordabalkens bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

Förslag: Bestämmelserna i 12 kap. 53–55 f §§ JB ska inte gälla vid upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bestämmelserna i 12 kap. 54 §, 55 § sjätte stycket första meningen, åttonde och nionde styckena, 55 e § första, andra och fjärde–åttonde styckena och 55 f § första och fjärde styckena JB införs utan materiella ändringar i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Bestämmelserna i 12 kap. 55 § fjärde stycket införs i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion med någon materiell ändring till följd av att en skälighetsbedömning enligt bruksvärdesregeln inte ska göras. Likaså införs en särreglering av bestämmelserna i 12 kap. 55 b § som innebär att hyresvärden, vid bestämmande av hyran, inte får tillgodogöra sig den förbättring som hyresgästen bekostat.

Bestämmelserna i 12 kap. 55 a § JB införs med den ändringen att en standardhöjning inte får beaktas, om den har höjt lägenhetens attraktionskraft.

Bestämmelserna i 12 kap. 55 f § andra och tredje styckena införs i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion med materiella ändringar i huvudsak till följd av att en skälighetsbedömning enligt bruksvärdesregeln inte ska göras och att reglerna om tillval och frånval inte ska gälla.

Bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 53, 55 § första–tredje, femte och sjunde styckena, 55 § sjätte stycket andra meningen, 55 c och 55 d §§ JB ska inte införas i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Skälen för förslaget och bedömningen

Bestämmelserna i 12 kap. JB om prövning ska inte gälla vid upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion

I 12 kap. 53–55 e §§ JB finns bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor. Som anges i avsnitt 7.1 är utgångspunkten att bestämmelserna i 12 kap. JB ska gälla även vid upplåtelse enligt den nya lagen, om inte något annat föreskrivs. Helt nya bestämmelser är nödvändiga bl.a. när det gäller hur hyresnämnden ska bestämma hyran vid tvist. Vid en genomgång av de bestämmelser i 12 kap. JB som rör prövning av hyran har framkommit att det krävs ett flertal modifieringar. Det finns bestämmelser som kan gälla utan ändring, bestämmelser som kräver modifiering i någon del och bestämmelser som inte alls kan gälla.

Om särreglering endast sker av helt nya bestämmelser och de bestämmelser som kräver modifiering kommer det samlade intrycket av bestämmelserna i den nya lagen att bli överskådligt och

jämförelserna med jordabalken krångliga. Den nya lagens bestämmelser om prövning kommer därmed att bli svårtillämpade. För de bestämmelser som rör prövning har därför valts ett annat förhållningssätt än vid resterande bestämmelser i 12 kap. JB. Särreglering ska i stället ske avseende samtliga bestämmelser som rör prövning. Bestämmelserna i 12 kap. 54–55 e §§ JB ska således inte alls gälla vid en upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Någon ändring av bestämmelsernas innehåll ska emellertid inte göras, om det inte finns skäl för det. Den praxis som etablerats vid tillämpningen av jordabalkens bestämmelser är därmed relevant även vid tillämpningen av den nya lagen när innehållet är detsamma.

Av 12 kap. 53 § JB framgår vilka upplåtelser som inte omfattas av bestämmelserna i 12 kap. 54–55 e §§ JB. För dessa upplåtelser gäller annan reglering. En upplåtelse för fritidsändamål är undantagen från den nya lagens tillämpningsområde.

Hyresförhandlingen och negativ avtalsbindning

Bestämmelserna i 12 kap. 54 och 54 a §§ JB reglerar hur en part ska agera när denne vill att hyresvillkoren ska ändras. Enligt 54 § första stycket ska parten skriftligen meddela motparten den ändring som denne vill ha. Om någon överenskommelse inte kan träffas mellan parterna, har parten rätt att vid hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet om begärd ändring av hyresvillkoren har lämnats till motparten. Vid ändring av hyran enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion bör tillvägagångssättet vara detsamma.

Av 54 § andra stycket följer att hyresnämnden, om det finns särskilda skäl, får pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningsen. Enligt tredje stycket ska beslut av hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Inte heller avseende dessa bestämmelser finns skäl för modifiering vid fri hyressättning.

I 54 a § behandlas s.k. negativ avtalsbindning vid hyreshöjning. Övervägandena avseende negativ avtalsbindning finns i avsnitt 8.5.

Bestämmelserna om skälig hyra enligt bruksvärdessystemet

Hur hyran ska bestämmas vid en prövning enligt bruksvärdessystemet framgår av 12 kap. 55 § första-sjunde styckena JB. Eftersom lagen om fri hyressättning vid nyproduktion innehåller en annan modell för hyressättning, ska nämnda bestämmelser i 12 kap. JB inte gälla när ett hyresavtal har tecknats inom ramen för den nya lagen. Det finns dock skäl att införa vissa av de bestämmelser som finns i 55 §, se nedan om hyra vid andrahandsupplåtelse, skyddsregel om trappning vid väsentligt högre hyra, prövning av andra hyresvillkor än hyran och parternas avtal om villkoren för fortsatt uthyrning.

Hyra vid andrahandsupplåtelse

Bestämmelserna i 12 kap. 55 § fjärde stycket JB behandlar prövning av hyra vid andrahandsupplåtelse. Det framgår följande. Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Avser upplåtelsen en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar, medan tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen inte får överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Som konstaterats i tidigare förarbeten (Åtgärder mot handel med hyreskontrakt, prop. 2018/19:107, s. 45 f.) finns det inte något legitimt intresse för en hyresgäst vars hyra bestämts enligt gällande hyressättningsregler att vid en upplåtelse i andra hand ta ut en hyra som kraftigt överstiger den egna hyran. Hyresgästen ska inte kunna tjäna pengar på sin lägenhet. Den principen ska enligt förarbetena upprätthållas också i inneboendefallen. Principen gör sig gällande även vid upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. En förstahandshyresgäst som utan giltig ursäkt tar ut för hög hyra i förhållande till sin egen hyra riskerar bl.a. förverkande och straffansvar (se avsnitt 11.15 och 11.18).

I stora delar bör i och för sig bestämmelserna i 55 § fjärde stycket kunna tillämpas när lägenheten omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna måste emellertid till viss del modifieras eftersom någon skälighetsprövning enligt bruksvärdesystemet inte ska göras enligt det nya systemet med fri hyressättning. I stället ska gälla att hyran inte får väsentligt avvika från hyran för liknande lägenheter. Det ska givetvis vara utgångspunkten för hyresnämndens prövning av hyra vid andrahandsupplåtelse. I en sådan situation ska även gälla att hyran aldrig får överstiga den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter. Jämförelsen med förstahandshyresgästens hyra utgör, i likhet med bestämmelserna i 55 § fjärde stycket, en takregel. Även om hyran överensstämmer med hyran för liknande lägenheter, får den således inte överstiga den hyra som hyresvärden betalar med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter. Samma tillägg bör få göras som inom ramen för bruksvärdesystemet (se t.ex. a. prop. s. 45 f. och 74). Vid upplåtelse av en del av en lägenhet ska hyran inte få överstiga en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter.

Skyddsregel om trappning vid väsentligt högre hyra

På ansökan av hyresvärden kan hyran komma att höjas med ett förhållandevis högt belopp när det föreligger påtagliga ändrade förhållanden som att kraftigt standardhöjande åtgärder vidtagits i lägenheten. I jordabalken infördes år 2010 en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag eftersom annars hyresgästernas reella besittningsskydd försvagas (se prop. 2009/10:185 s. 69–75). Skyddsregeln innebär att hyresnämnden kan besluta att vissa lägre hyresbelopp ska utgå från olika tidpunkter under en viss period till dess att den nya högre hyran ska börja gälla.

Också enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion är det angeläget att hyresgästernas besittningsskydd inte urholkas vid en större hyreshöjning. En möjlighet till trappning som i allt väsentligt överensstämmer med bestämmelserna i 12 kap. 55 § sjätte stycket JB bör därför införas. Den närmare innebörden av de begrepp som där

används överlämnades till rättstillämpningen. Det finns numera flera vägledande avgöranden från Svea hovrätt (se bl.a. RH 2013:9 I–III).

Bestämmelserna ska således tillämpas på samma sätt som vid trappning enligt jordabalkens bestämmelser. Det innebär att skyddsregeln ska gälla även vid byten och för hyresgäster som genom att hyresrätten överlåtits eller övertagits har trätt i den tidigare hyresgästens ställe i hyresförhållandet.

Prövning av andra hyresvillkor än hyran

Bestämmelserna i 12 kap. 55 § åttonde stycket JB rör tvist som gäller något annat villkor än hyran. Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion innehåller särreglering som i huvudsak rör hyressättning. Som ovan angetts blir emellertid en hänvisning till något stycke i en paragraf som innehåller flera stycken svårtillämpad. Bestämmelser motsvarande åttonde stycket bör införas i en fristående paragraf i den nya lagen.

Parternas avtal om villkoren för fortsatt uthyrning

Enligt 12 kap. 1 § femte stycket JB är bestämmelserna i kapitlet tvingande till hyresgästens förmån, om inte annat anges i kapitlet. I lagen om fri hyressättning vid nyproduktion kommer en liknande bestämmelse att finnas. Bestämmelserna innebär inte att parterna, när en tvist uppstått, är förhindrade att komma överens i den fråga som tvisten avser. Detta framgår av 12 kap. 55 § nionde stycket JB. En liknande bestämmelse för parternas avtal som ingås under pågående tvist, bör införas i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Beaktande av förbättrings- och ändringsarbeten

Av bestämmelserna i 12 kap. 55 a § JB framgår när förbättrings- och ändringsarbeten inte får beaktas vid prövning av hyran. Som tidigare har konstaterats bör bestämmelser som i huvudsak motsvarar bestämmelserna i 18 d § om godkännande respektive tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder, införas i lagen om fri hyressätt-

ning vid nyproduktion, se avsnitt 11.7. Bestämmelser liknande dem i 55 a §, som innebär att åtgärder som omfattas av 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde som huvudregel inte ska beaktas om godkännande eller tillstånd saknas, bör införas i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Vid prövning av hyran får sådana åtgärder inte beaktas om lägenhetens attraktionskraft har höjts. Det innebär att jämförelsen med liknande lägenheter ska göras som om åtgärden inte har vidtagits.

Hyresgästs arbeten

Enligt 12 kap. 55 b § JB får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas en förbättring som en hyresgäst har bekostat endast om det finns särskilda skäl för det. Det gäller när en hyresgäst har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet. Åtgärder som en hyresgäst har betalat för ska inte gynna hyresvärden genom att hyresgästen får en högre hyra. Det skulle ju innebära dubbla kostnader för hyresgästen. I den nya lagen ska därför införas bestämmelser av innebörd att hyresvärden, vid bestämmande av hyran, inte får tillgodogöra sig de förbättringsarbeten som hyresgästen bekostat.

Lägenheter med presumtionshyra

I 12 kap. 55 c § JB finns bestämmelser som rör prövning av hyran för lägenheter med presumtionshyra. Sådana lägenheter har undantagits från tillämpningsområdet för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Hyrestillägg eller hyresavdrag vid tillval eller frånval

Enligt bestämmelserna i 12 kap. 55 d § JB ska ett hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om tillval eller frånval i vissa fall godtas vid en prövning av hyran. Som redovisats i avsnitt 8.6, ska dessa bestämmelser inte gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Tidpunkten för när hyresnämnds beslut ska gälla

Det finns i 12 kap. 55 e § bestämmelser som anger från vilken tidpunkt en hyresnämnds beslut om villkorsändring ska gälla. Tidpunkten varierar beroende på bl.a. om hyresavtalet är ingånget för bestämd eller obestämd tid och om avtalet har sagts upp. Bestämmelserna behandlar såväl ändring av hyra som ändring av annat hyresvillkor.

Enligt första stycket får beslutet, när hyresavtalet gäller för obestämd tid och avtalet har sagts upp, inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de nämnda fallen avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Enligt andra stycket får beslutet, när hyresavtalet är ingånget för bestämd tid och avtalet har sagts upp, inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Bestämmelserna ska gälla på motsvarande sätt även vid beslut om ändring enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. När hyresavtalet har ingåtts för obestämd tid innebär det för hyresgästen att ett beslut om en ändrad inflyttningshyra kan gälla först när sex månader har förflutit sedan hyresvillkoret började tillämpas.

Övervägandena avseende bestämmelsen i 55 e § tredje stycket, som behandlar den tid som beslut om hyran får avse när hyran blivit gällande genom negativ avtalsbindning, finns i avsnitt 8.5.

Enligt 55 e § fjärde stycket får hyresnämnden, när det finns skäl för det, förordna att beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut

om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Eftersom det inte kommer att förekomma några kollektiva förhandlingar kommer regleringen i fjärde stycket första meningen att få en begränsad praktisk betydelse. Interimistiska beslut bör kunna meddelas vid beslut enligt den nya lagen. Utgångspunkten bör dock vara att beslutet ska vinna laga kraft innan ändrade villkor börjar tillämpas.

Förverkande, ränta, anstånd och åläggande om återbetalning

Bestämmelserna i 12 kap. 55 e § femte–åttonde styckena JB rör enbart prövning av hyra och är således inte tillämpliga vid prövning av andra hyresvillkor. Enligt femte stycket får hyresrätten som huvudregel inte förverkas på grund av dröjsmål med betalningen av ett överskjutande belopp, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet fick laga kraft. Av sjätte stycket framgår att hyresgästen på överskjutande belopp ska betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. I sjunde stycket finns bestämmelsen om att anstånd kan medges med betalningen av överskjutande belopp jämte ränta. Slutligen ska enligt åttonde stycket hyresvärden, när hyran sänks för förfluten tid, åläggas att betala tillbaka det som denne därav har fått för mycket jämte ränta.

En rättslig process enligt reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion kan förutses bli avgjord på avsevärt kortare tid än motsvarande process enligt bruksvärdessystemet. Likväl behövs regler som behandlar vad som gäller vid retroaktiv betalning och återbetalning. Bestämmelser liknande dem i 12 kap. 55 e § femte–åttonde styckena bör därför införas i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall

Bestämmelserna i 12 kap. 55 f § JB behandlar återbetalning av hyra och fastställande av skälig hyra vid andrahandsupplåtelser och uthyrning av rum. En andrahandshyresgäst saknar som regel det besittningsskydd som en förstahandshyresgäst har (se 12 kap. 45 § JB). Det innebär att en andrahandshyresgäst riskerar att bli uppsagd om

denne begär ändring av hyresvillkoren. Genom aktuella regler har emellertid även andrahandshyresgäster och hyresgäster som endast hyr ett rum, och som saknar besittningsskydd, en möjlighet att ansöka vid hyresnämnden om att förstahandshyresgästen ska betala tillbaka det denne har mottagit utöver skäligt belopp. Det finns annars en risk att bostadsbristen utnyttjas och att andrahandshyresgäster får betala en omotiverat hög hyra. Som tidigare anförts, saknas legitimt intresse för en hyresgäst vars hyra har bestämts enligt gällande hyressättningsregler att vid upplåtelse i andra hand ta ut en hyra som kraftigt överstiger den egna hyran. En hyresgäst ska i princip inte kunna tjäna pengar på sin lägenhet. Av nämnda skäl bör det således finnas en möjlighet för andrahandshyresgäster att även inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ansöka om återbetalning och fastställande av hyra. De nya bestämmelserna bör omfatta inte bara andrahandsuthyrning utan även uthyrning av rum i lägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Enligt 55 f § andra stycket ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det denne har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Huruvida hyran har varit skälig eller ej avgörs genom en prövning enligt 55 § första fjärde styckena och 55 c §. Hyresnämnden ska även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket och eventuella hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §. Ett beslut om återbetalning av hyra får aldrig avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

Bestämmelserna i 55 f § andra stycket kan inte utan modifikation införas i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Vid en prövning av hyra enligt den lagen ska hyresnämnden inte göra någon skälighetsbedömning. Någon skälighetsbedömning bör inte heller göras vid prövningen av andrahandshyresgästens hyra. I stället bör i den delen hyresnämnden pröva om hyran väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter. Den prövningen ska vara densamma som vid prövningen av förstahandshyresgästens hyra. För återbetalning av hyra ska således krävas att den mottagna hyran antingen väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter eller överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter.

Vid bedömningen ska hyresnämnden även beakta anstånd som har medgetts hyresvärden med betalning av överskjutande belopp enligt 24 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Hyres-tillägg med anledning av tillval ska emellertid inte beaktas. Sådana tillägg ska således inte heller beaktas av hyresnämnden vid en prövning av andrahandshyresgästens hyra.

Samma regler bör gälla beträffande beräkning av räntan som vid tillämpning av 55 f §. Det innebär att räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Precis som för beslut enligt 55 f § bör vidare gälla att ett beslut om återbetalning av hyra inte får avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

Som tidigare nämnts, ska hyresnämnden – om hyresgästen kräver det – i ett ärende om återbetalning också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen. Vid prövningen ska hyresnämnden enligt 55 f § tredje stycket tillämpa 55 § första–fjärde styckena och 55 c §. Därutöver ska även här 55 § sjätte stycket och 55 d § beaktas. Beslut om ändring av hyresvillkoren ska anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt ska 55 e § femte–åttonde styckena tillämpas.

Även vid en prövning inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion bör det finnas en möjlighet att också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen. Vid den prövningen ska dock i stället bestämmelserna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion tillämpas på samma sätt som vid en prövning av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Det innebär att hyran ska bestämmas till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för de liknande lägenheter som har åberopats av parterna. Hyran ska dock aldrig få överstiga den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter. Vid prövningen ska hyresnämnden också beakta anstånd som har medgetts hyresvärden med betalning av överskjutande belopp. I övrigt bör samma villkor gälla som vid en prövning enligt 55 f § tredje stycket.

Av 55 f § fjärde stycket framgår att en ansökan enligt andra stycket ska ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från

det att hyresgästen lämnade lägenheten. Detsamma bör gälla vid en prövning enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Beslut enligt 12 kap. 55 f § kan enligt 70 § första stycket 10 i förening med 71 § överklagas till Svea hovrätt. Vid en sådan process i hovrätten ska enligt 73 § vardera parten svara för sin rättegångskostnad. Samma förutsättningar bör gälla vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

13.5 Överklagande ska tas upp av Svea hovrätt

Förslag: Det ska i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föras in bestämmelser om att hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkor samt återbetalning och fastställande av hyra, får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades. Ett överklagande tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

Varje part ska svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § RB.

Skälen för förslaget

Skäl saknas att låta ett annat organ än Svea hovrätt vara andra instans när det gäller ändring av hyresvillkor samt återbetalning och fastställande av hyra enligt den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion (jfr 12 kap. 71 § JB). Det finns inte heller skäl att föreskriva annat än att överklagandefristen ska vara tre veckor och att överklagandet ska ges in till hyresnämnden. Lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid gäller vid beräkning av fristen.

Närmare bestämmelser om handläggningen i hovrätten finns i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (hovrättslagen). Hovrätten ska vid sin handläggning tillämpa 52 kap. RB, om inte något annat följer av hovrättslagen eller någon annan lag. Varje part bör svara för sin rättegångskostnad även i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § RB. En sådan bestämmelse ska därför införas i den nya lagen.

Det framgår av hovrättslagen att prövningstillstånd inte krävs för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut och att Svea hovrätt

är slutinstans (2 och 10 §§). Det finns inte några vägande skäl för att införa någon möjlighet att överklaga hovrättens beslut. Någon särreglering vad gäller överklagande till Högsta domstolen ska därmed inte föreslås.

I övrigt finns inte skäl att för prövningen enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion undanta eller komplettera någon bestämmelse i hovrättslagen. Detta innebär bl.a. att den preklusionsregel som infördes den 1 juli 2020 också blir tillämplig när hovrätten prövar tvist om hyrans storlek enligt reglerna om fri hyressättning vid nyproduktion (se 3 § andra stycket hovrättslagen).

14 Övrig lagstiftning

14.1 Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Förslag: I lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) ska tillägg och följdändringar göras med anledning av bestämmelserna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Hyresnämnd ska ges behörighet att pröva tvister enligt den nya lagen.

Skälen för förslaget

I avsnitt 13.2 redogörs för valet att låta hyresnämnden vara första instans vid prövning av frågor enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I 4 § första stycket nämndlagen ska därför införas en bestämmelse som ger hyresnämnden behörighet att pröva sådana tvister.

Följdändringar krävs i de bestämmelser som anger att något särskilt ska gälla när det gäller vissa tvister. I den nya lagen finns särreglering av bestämmelser där det också enligt nämndlagen gäller särskilda regler, som t.ex. vid tillstånd för hyresvärden att utföra förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ JB. Eftersom den nya lagen innehåller särreglering och därför 12 kap. 18 d § JB inte gäller vid upplåtelse med fri hyressättning, krävs följdändringar i nämndlagen.

I nämndlagen ska med anledning av den nya lagen följdändringar göras i de paragrafer som behandlar verkan av att part uteblir från sammanträde (10 § första stycket), återupptagande av ett avskrivet ärende om ändring av hyresvillkoren (11 § första stycket), nämndens förlikningsverksamhet (12 § tredje stycket), skiljemannaförfaranden där hyresnämnden fungerar som skiljenämnd (15 § andra stycket),

ärenden angående upprustningsföreläggande m.m. (16 § första och fjärde styckena), vilka beslut av hyresnämnden som får rättskraft (22 § första stycket), i vilka fall hyresnämndens beslut får överklagas (23 § första stycket) och när hyresnämndens beslut får verkställas som en dom som fått laga kraft (32 § första stycket).

Enligt 17 § första stycket nämndlagen ska, om det finns anledning, hyresnämnden eller den hyresnämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Vidare får hyresnämnden också inhämta annan nödvändig utredning. Enligt bruksvärdessystemet är besiktning vanligen nödvändig för att hyresnämnden ska kunna avgöra om den kan göra en direkt jämförelseprövning. Som anges i kapitel 13 ska prövning av hyran enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion göras på ett helt annat sätt. Med den nya modellen kommer det så gott som aldrig att finnas anledning att besiktiga prövningslägenheten eller återopade jämförelselägenheter. Inte heller kommer hyresnämnden att behöva inhämta annan nödvändig utredning när det gäller prövning av hyran. Det kan därför övervägas om en särbestämmelse bör införas i nämndlagen. Besiktning kan dock behövas enligt andra ärenden som t.ex. vid tillstånd för att göra förbättringsarbeten, som särregleras i den nya lagen. Det får därför anses att det inte bör göras någon ändring av 17 § första stycket nämndlagen.

14.2 Hyresförhandlingslagen

Förslag: En bestämmelse ska införas i hyresförhandlingslagen (1978:304) om att den lagen inte är tillämplig vid upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

I 3 § fjärde stycket ska införas bestämmelser om att en förhandlingsordning inte gäller för en lägenhet som har bildats vid ombyggnad av hus eller tillbyggnad av hus, om lagen om fri hyressättning vid nyproduktion är tillämplig på hyresavtalet.

Skälen för förslaget

Modellen med fri hyressättning förutsätter att hyran inte ska förhandlas kollektivt. I avsnitt 7.2 anges skälen för att en hyresvärd ska kunna välja att inte sluta avtal om förhandlingsordning för sitt nyproducerade hus, om denne bestämt att lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska tillämpas på hyresavtalet (och övriga förutsättningar enligt den lagen är uppfyllda). Enligt 3 § första stycket omfattar en förhandlingsordning även nyproducerade bostadslägenheter som har bildats vid ombyggnad av hus eller tillbyggnad av hus. Eftersom lagen om fri hyressättning vid nyproduktion inte gäller en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning, krävs att ett undantag införs för sådana nyproducerade lägenheter som ger hyresvärderna en möjlighet att undanta lägenheten från att omfattas av förhandlingsordningen. Övervägandena för detta undantag finns i avsnitt 7.2. Om den nya lagen gäller för upplåtelsen kan inte hyresförhandlingslagen vara tillämplig. En sådan bestämmelse ska därför införas i hyresförhandlingslagen.

14.3 Lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Förslag: Följdändringar ska göras i den paragraf i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (hovrättslagen) som anger vilka beslut av domstolen som får rättskraft.

Skälen för förslaget

Av 8 § hovrättslagen framgår vilka beslut av domstolen som får rättskraft. Huvudregeln är att beslutet får rättskraft men det finns några angivna undantag. Undantagen gäller beslut som innebär avslag på ansökan om bl.a. åtgärdsföreläggande, upprustningsföreläggande, vissa tillstånd samt förbud eller hävande av förbud för hyresvärderna att utföra en förbättrings- eller ändringsåtgärd. Följdändringar behöver göras eftersom det i 4 § nämndlagen har lagts till bestämmelser som ger hyresnämnden behörighet att pröva tvister enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Några andra ändringar är inte nödvändiga med anledning av den nya lagen.

15 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Bedömning: Den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion och de föreslagna författningsändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2022. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

Skälen för bedömningen: Den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion liksom samtliga föreslagna författningsändringar bedöms kunna träda i kraft den 1 juli 2022. Föreslagna ändringar i lagen om lägenhetsregister innebär emellertid att vissa åtgärder av främst teknisk natur behöver vidtas hos Lantmäteriet, Skatteverket och möjligen även SCB. Bestämmelserna bör trots detta kunna träda i kraft vid samma tidpunkt som övriga författningsförslag.

Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

16 Presumtionshyra och dess fortsatta tillämpning

Bedömning: Presumtionshyresmodellen är behäftad med flera brister. Vid införande av regler om fri hyressättning vid nyproduktion kan modellen komma att ha spelat ut sin roll. Modellen är emellertid sammanlänkad med det bostadspolitiska regelverket. Frågan om en utfasning av presumtionshyresmodellen kan lämpligen övervägas i samband med en utvärdering av reformen om fri hyressättning vid nyproduktion. I det sammanhanget bör också övervägas hur bestämmelserna om investeringsstöd skulle kunna utformas.

Skälen för bedömningen

I uppdraget ingår att bedöma om reglerna om presumtionshyra bör fasas ut. Därvid ska intresset av ett enhetligt regelverk särskilt beaktas.

Presumtionshyressystemet infördes för att ge bostadshyresmarknadens parter ett alternativ till bruksvärdeshyrorna. Det bedömdes nödvändigt med en särlösning vid nyproduktion för att de osäkerhetsmoment som följde med förhandlingar om bruksvärdeshyror inte skulle hämma bostadsproduktionen. Emellertid har också presumtionshyressystemet visat sig rymma flera osäkerhetsmoment och oklarheter.

Det nya regelverket om fri hyressättning vid nyproduktion kommer i stort att fylla samma funktioner som presumtionshyressystemet. Redan av den anledningen finns skäl att överväga en utfasning av presumtionshyressystemet i syfte att förenkla regelverket kring hyressättning vid nyproduktion. En utfasning bör i så fall ske

successivt och inte påverka redan ingångna förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra.

I betänkandet Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65) har redogjorts för fördelar och nackdelar med presumtionshyresmodellen (s. 117 ff.). Bland fördelarna har särskilt lyfts fram att modellen säkerställer en god förutsägbarhet om den ursprungliga hyran för hyresvärden och för hyresgästen under presumptionstiden och att hyresvärden inte riskerar att hyrorna sänks vid en rättslig prövning en kort tid efter det att lägenheterna tagits i bruk; detta eftersom den avtalade hyran har presumtionsverkan i 15 år.

Flera brister med den nuvarande modellen med presumtionshyra har identifierats i betänkandet. En brist är att det ibland är svårt för parterna att nå en överenskommelse om presumtionshyra. En annan brist som påtalas är avsaknaden av en allmän tvistlösningsmekanism. I betänkandet redogörs utförligt för dessa brister (a. bet. s. 119 ff.). Här kan framhållas att systemet helt saknar någon form av konsekvens för den part som förhalar eller helt motsätter sig att inträda i förhandlingar.

I betänkandet har pekats på att hyran som huvudregel inte kan ändras under presumptionstiden, vilket kan leda till oskäliga resultat. Där har också pekats på de begränsade möjligheterna och osäkerheten kring i vilken utsträckning en uppräknings av presumtionshyran, med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten, kommer att ske under presumptionstiden. Problemställningen har konkretiserats i två avgöranden från hyresnämnderna (Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 16 december 2020 [ärende nr 1840-20] och Hyresnämnden i Umeås beslut den 22 januari 2021 [ärende nr 837-20]). Frågan i ärendena var om hyresvärden hade rätt att tillgodoräkna sig generella hyreshöjningar på orten. I besluten konstaterade nämnderna att en sådan ordning inte varit avsedd av lagstiftaren och att den allmänna hyresutvecklingen på orten under tiden sedan förhandlingsöverenskommelsen träffades inte varit sådan att det är skäligt att avvika från de hyror som lagts fast i respektive överenskommelse. Hyresvärdarna hade således inte framgång med sin talan. Besluten har överklagats till Svea hovrätt.

Här påtalade ofullkomligheter med presumtionshyressystemet talar med styrka för att systemet bör fasas ut eller i vart fall i grunden omarbetas. I sammanhanget måste dock beaktas de bostadssociala

aspekter som knutits till ordningen med presumtionshyra. Vissa av dessa är kopplade till reglerna om investeringsstöd. Här kan följande nämnas.

I 2 § förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (investeringsstödsförordningen) föreskrivs bl.a. att stöd får lämnas för bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist.

Vidare föreskrivs i 8 a § investeringsstödsförordningen bl.a. att stödmottagare i projekt med minst tio lägenheter har att förbinda sig att erbjuda kommunen att hyra minst 12,5 procent av lägenheterna i projektet i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats beslutad med stöd av 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (2001:453). Kommunen ska ha rätt att hyra dessa lägenheter i fem år eller fram till dess att kommunens hyresgäst dessförinnan har övertagit hyresrätten (jfr 12 kap. 37 § JB).

I sammanhanget måste dock hållas i minnet att inte samtliga bostadslägenheter med presumtionshyra har uppförts med investeringsstöd. Av SCB:s uppgifter om hyresrätter i flerbostadshus (år 2019) fördelat efter region, typ av byggherre och modell för hyressättning¹ kan utläsas bl.a. följande. Av de bostadslägenheter som allmännyttan uppförde i riket med presumtionshyra producerades 58 procent med investeringsstöd. För privata värdar var motsvarande siffra 38 procent.

Nästan hälften (knappt 47 procent) av de bostäder som fram t.o.m. februari 2021 har beviljats stöd har färdigställts. Av de bostäder som har beviljats stöd återfinns 45 procent i någon av investeringsstödsförordningens storstadsregioner², 39 procent i övriga stora kommuner eller övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt utanför storstadsregionerna, 3 procent i de Stockholmsnära kommunerna som gränsar mot kommuner som ingår i Stockholmsregionen. Cirka 13 procent av de bostäder som beviljats stöd återfinns i någon av landets övriga kommuner. Sammanfattningsvis kan noteras att i riket som helhet tillämpades presumtionshyresmodellen med respektive utan investeringsstöd i lika stor om-

¹ Hyresrätter i flerbostadshus (år 2019) fördelat efter region, typ av byggherre och modell för hyressättning (scb.se).

² Stödet utgår från bostadsmarknadernas faktiska utbredning och inte från administrativa gränser. I stor utsträckning sammanfaller en bostadsmarknadsregion med en arbetsmarknadsregion geografiskt.

fattning. Storstockholm avvek markant från riksgenomsnittet. Där tillämpades presumtionshyresmodellen utan investeringsstöd vid produktion av 79 procent av bostadslägenheterna.

Sammanfattningsvis kan konstateras att presumtionshyresmodellen tillämpas i riket som helhet i lika stor omfattning med investeringsstöd som utan. Det kan på goda grunder antas att den fria hyressättningen vid nyproduktion kan komma att fylla samma funktion som presumtionshyressystemet. I vart fall torde detta komma att gälla för nyproduktion utan investeringsstöd. Om här gjort antagande visar sig korrekt skulle presumtionshyresmodellen kunna fasas ut. Sådana överväganden bör lämpligen göras i samband med en utvärdering av reformen om fri hyressättning vid nyproduktion. I det sammanhanget bör också övervägas hur bestämmelserna om investeringsstöd, vid en frikoppling från presumtionshyresmodellen, lämpligen bör utformas. I vart fall bör påtalade brister i presumtionshyresmodellen åtgärdas.

17 En framtida heltäckande officiell hyresstatistik

17.1 En praktiskt användbar registerlösning

I tidigare avsnitt har lämnats förslag som innebär att fastighetsägare åläggs att offentligt redovisa de uppgifter som behövs om hyresläget när det gäller bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion (se kapitel 12). Enligt direktiven ska även övervägas hur en utbyggd officiell statistik kan samlas och göras användbar i praktiken. Det ingår därför i uppdraget att särskilt överväga hur uppgifterna som lämnas ska kunna läggas till grund för en heltäckande officiell statistik över hyresnivåerna i olika delar av beståndet i varje kommun och, för större kommuner, kommundel.

I detta avsnitt redogörs för hur en heltäckande officiell statistik lämpligen bör anordnas och vilka alternativ som finns på längre sikt.

Bedömning: En heltäckande hyresstatistik skapas lämpligen genom att vidareutveckla de förslag som lämnas beträffande uppgift om hyra för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Fler uppgifter om hyra för bostadslägenheter bör kunna samlas in till lägenhetsregistret och tillhandahållas för vissa utpekade ändamål, oavsett vilken typ av hyressättningsförfarande som har tillämpats.

Insamlingen av hyresuppgifter bör även fortsättningsvis ske från fastighetsägare, men på ett mer tekniskt utvecklat sätt.

En lösning där hyresuppgifterna även fortsättningsvis tillförs lägenhetsregistret innebär att SCB har tillgång till uppgifterna. SCB bör därför även fortsättningsvis vara den myndighet som producerar hyresstatistiken.

17.1.1 Insamling av hyresuppgifter för en heltäckande statistik

De förslag som lämnas angående uppgift om hyra för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion innebär att lägenhetsregistret inledningsvis kommer att innehålla endast en begränsad mängd hyresuppgifter. För att skapa en mer heltäckande bild av vilka hyresnivåer som gäller behöver lägenhetsregistret kompletteras med uppgifter om hyra för samtliga bostadslägenheter, oavsett vilket hyressättningsförfarande som tillämpas.

Fördelarna med en heltäckande officiell hyresstatistik är flera. Boverket har i sin rapport *Förutsättningar för en förbättrad hyresstatistik* (2018:30) lyft fram bl.a. möjligheten att utvärdera politiska reformer, analysera bostadsmarknadens funktionssätt och erbjuda god information till konsumenter. När det gäller *vad* som bör synliggöras i statistiken nämner Boverket dels vilket hyressättningsförfarande som tillämpats, dels kategori av hyresbostad (t.ex. bostad avsedd för äldre eller studenter), men också andra centrala variabler som har betydelse för bostaden. Vid sidan av uppgift om hyra framhålls variablerna läge, standard, vakansgrad och kötid. Vad som ska inkluderas i begreppet standard kan vara svårt att avgöra. Boverket förordar dock att lägenhetsstandard ska bestämmas utifrån variabler som ger ett litet utrymme för bedömningar som komplicerar ett inrapporterande. Exempel på sådana variabler är förekomst av hiss, balkong, bredbandsuppkoppling och om lägenheten är förberedd för installation av tvättmaskin.

Flera av de variabler som Boverket tar upp i sin rapport om förbättrad hyresstatistik kan i någon form vara aktuella att samla in till lägenhetsregistret i framtiden för att ge en mer heltäckande och rättvisande bild av aktuella hyresnivåer. För att uppgiften om aktuell hyresnivå ska vara enhetlig i lägenhetsregistret bör det således på förhand klart framgå vilka uppgifter det är som ska samlas in till registret. Hyresuppgifterna behöver vara jämförbara för att det ska vara möjligt att framställa statistik med tillräckligt god kvalitet. En heltäckande statistik med god kvalitet förutsätter därför att tillräckligt många och rätt variabler samlas in från fastighetsägare. Samtidigt är det viktigt att inte samla in fler uppgifter än nödvändigt. Hur detta arrangeras på bästa sätt behöver utredas vidare. Anmärkas bör dock att det redan i dag finns möjlighet för Lantmäteriet att efter samråd med SCB meddela närmare föreskrifter om innehållet i lägenhetsregistret (4 §

förordningen om lägenhetsregister). En målsättning med en utvecklad hyresstatistik bör vara att underlaget som samlas in till lägenhetsregistret blir så heltäckande att SCB kan begränsa sina egna enkätundersökningar på området. Detta skulle bidra till största nytta för inblandade myndigheter och för fastighetsägare som inte behöver lämna ifrån sig samma information flera gånger.

Det är lämpligt att hyresuppgifterna även fortsättningsvis samlas in från fastighetsägare. Frågan om *hur* uppgifterna ska samlas in till registret bör dock ställas mot den digitala utvecklingen som sker i dag. Uppgifter kan i dag samlas in med helt nya tekniker och bör därför kunna ske utan att det behöver vara betungande för den enskilde fastighetsägaren. Inrapporteringen kan ske automatiserat genom ”maskin-till-maskinlösning”, i stället för att fastighetsägaren ska rapportera in uppgifter manuellt genom e-tjänster. Skatteverket arbetar redan aktivt med lösningar för inrapportering av olika uppgifter som sker genom maskin-till-maskin.¹ Skatteverket bedöms därför även fortsättningsvis vara en lämplig mottagare av hyresuppgifter från fastighetsägare. Genom att insamlingen av hyresuppgifter utökas och blir mer heltäckande kan det också finnas ett värde för Skatteverket att koppla inrapporterade uppgifter från fastighetsägare till fastighetstaxeringen. En utvecklad maskin-till-maskinlösning möjliggör även smidiga kontrollfunktioner av uppgifternas tillförlitlighet. Detta kan t.ex. ske genom att uppgifter om hyra jämförs maskinellt med de hyresuppgifter som fastighetsägare lämnar till Skatteverket i samband med fastighetstaxeringen.

Skatteverket bör även fortsättningsvis hålla hyresuppgifterna tillgängliga för Lantmäteriet som sedan för in uppgifterna i lägenhetsregistret och tillhandahåller dem för vissa utpekade ändamål, däribland framställning av statistik. SCB har tillgång till uppgifterna i lägenhetsregistret och är därför även fortsättningsvis den myndighet som är bäst lämpad att producera hyresstatistiken.

¹ Se t.ex. Skatteverkets arbete beträffande arbetsgivardeklarationer, prop. 2016/17:58.

17.1.2 Förändringar på längre sikt

Mot bakgrund av den snabba utvecklingen inom digitalisering finns det risk för att lösningar som i dag innebär en manuell informationsinsamling, t.ex. inrapportering av uppgifter genom enkla e-tjänster eller blanketter, är alltför kortsiktiga. Sådan lagstiftning blir snabbt föråldrad, även om den utformas på ett teknikneutralt sätt. Det finns därför anledning att kort belysa vilka alternativ det finns till att samla information i centrala register.

Ett alternativ är att hämta informationen maskinellt direkt från källan i stället för att samla in uppgifter till ett register. Detta tanke-sätt är centralt för framtidens digitala infrastruktur och används bl.a. i EU:s arbete med unionsgemensam e-förvaltning.² Fördelen med att kunna hämta information från källan i stället för att den hämtas från ett centralt register är bl.a. att risken för inaktuella uppgifter minskar.

Uppgift om hyra skulle därför framöver kunna hämtas maskinellt från källan genom att en eller flera myndigheter skapar en plattform som i sin tur är knuten till relevanta källor för hyresuppgifter. Den som söker information om aktuella hyresnivåer skulle då kunna logga in i en portal och på så vis få tillgång till aktuella uppgifter direkt från de källor som är kopplade till plattformen. En sådan tänkbar lösning kan jämföras med andra liknande initiativ, t.ex. lösningen Verksam.se. Denna webbplats har samlat information och e-tjänster från en mängd svenska myndigheter på en enda plats (en portal) för att den som vill starta, driva och utveckla företag i Sverige enkelt ska nå aktuell information direkt från varje källa, i stället för att behöva söka upp varje myndighet separat. Ett annat exempel är Lantmäteriets regeringsuppdrag att skapa en digital infrastruktur för att tillgängliggöra geografisk information (geodata) inom samhällsbyggnadsprocessen.³ Lantmäteriet arbetar med att skapa en nationell geodataplattform där konsumenter inom samhällsbyggnadsprocessen ges åtkomst till all den information som behövs; detta oavsett vem som producerat informationen. Plattformen öppnade för test och utvärdering i januari 2021 och planeras att driftsättas i januari 2022.⁴

² Se bl.a. EU:s arbetet kring Once-Only Principle (OOP) och Single Digital Gateway (SGD) <https://ec.europa.eu>.

³ Uppdrag att etablera en digital infrastruktur för tillgängliggörande av standardiserade dataset i samhällsbyggnadsprocessen, Fi2019/01291/SPN (delvis) Fi2020/00358/SPN.

⁴ Se Lantmäteriets delrapport på uppdraget den 26 januari 2021, Lantmäteriets dnr LM2020002393.

17.1.3 En heltäckande hyresstatistik utvecklas lämpligen med stöd av centrala register

Ett praktiskt tillämpligt alternativ till centrala register innebär att omfattande förändringar behöver ske för att en sådan ny form av uppgiftsinhämtning ska bli verklighet. Detta alternativ bedöms därför inte kunna komma till praktisk användning inom de närmaste åren. Den mest lämpliga lösningen f.n. för att åstadkomma en heltäckande officiell hyresstatistik är därför att bygga vidare på lösningen att samla in hyresuppgifter till lägenhetsregistret. Detta alternativ kräver minst utvecklingsarbete för att uppnå önskat resultat.

18 Konsekvensbeskrivning

18.1 Inledning

I kommittéförordningen (1998:1474) finns bestämmelser om kostnadsberäkningar och andra konsekvensbeskrivningar i betänkanden. Utöver dessa sedvanliga konsekvensbeskrivningar följer av direktiven att de kortsiktiga och långsiktiga konsekvenserna av de förslag som lämnas ska belysas allsidigt och grundligt. Även konsekvenser av alternativa förslag som har övervägts ska belysas. I det ingår bl.a. att beskriva, och om möjligt kvantifiera, de samhällsekonomiska konsekvenserna och särskilt deras betydelse för hyresmarknadens funktionssätt, fastighetsägare, hyresgäster, de offentliga finanserna samt för bostadsmarknaden i stort. Vidare ska också analyseras vilken betydelse förslagen har för det framtida beståndet av hyresrätter, för sammansättningen av bostäder och boende samt hur förslagen påverkar förutsättningarna i olika delar av landet.

18.2 Konsekvensanalys

18.2.1 Dagens problem och förslag till en modell med fri hyressättning

I direktivet framhålls att det på många orter är svårt att erhålla en hyreslägenhet, vilket begränsar människors valfrihet och rörlighet och därmed påverkar svensk ekonomi negativt. Det är därför nödvändigt att det byggs hyreslägenheter och att hyresmarknadens funktionssätt underlättar för människor att hitta den bostad de behöver genom ett kontinuerligt tillskott och utbud av tillgängliga hyreslägenheter. I direktivet uttalas också att det finns brister i dagens ordning för hyressättning av nyproducerade lägenheter varför hyressättningen vid nyproduktion behöver reformeras.

I uppdraget ingår att föreslå en modell med fri hyressättning vid nyproduktion. I den modell som föreslås innefattas lägenheter som uppförs genom nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av utrymme som inte före färdigställandet använts som bostadslägenhet. I modellen ligger att en hyresvärd och hyresgäst fritt ska komma överens om hyrans storlek när ett hyresavtal träffas med möjlighet för hyresgästen att få hyran prövad av hyresnämnden. Hyresjustering inom ramen för ett pågående hyresförhållande föreslås som regel följa KPI. Potentiella hyresgäster föreslås erhålla en överblick över hyresnivån bland liknande lägenheter genom fastighetsägares skyldighet att lämna uppgift om hyra till Skatteverket. Dessa uppgifter ska offentliggöras genom att de förs in i lägenhetsregistret.

Förslagets betydelse för nybyggnation av hyresrätter

Fler nyproducerade hyresrätter enligt medlemmar i Sveriges Allmännyttta och Fastighetsägarna Sverige

För att erhålla en indikation på effekterna på nyproduktion av hyresbostäder med fri hyressättning (oaktat modell) har uppdragits åt Sveriges Allmännyttta och Fastighetsägarna Sverige att bland sina medlemmar undersöka hur produktionen av hyresbostäder kan komma att förändras med ny lagstiftning om fri hyressättning vid nyproduktion. Undersökningarna genomfördes under senare delen av år 2020 och innefattade tillskapande av nyproducerade hyresrätter genom nybyggnad och ombyggnad eller tillbyggnad. Viss grad av osäkerhet finns i det samlade resultatet bl.a. genom att några medlemmar har svarat i båda undersökningarna. Av de båda enkäternas svar framgår inte heller vilka överväganden som har gjorts i fråga om marktillgång eller påverkan på konkurrensen eller förändrade materialkostnader.

Undersökningen som avsåg Sveriges Allmännyttas medlemmar besvarades av 45 procent av medlemmarna. De svarande angav att de planerar att bygga cirka 6 200 nya lägenheter per år inom fem år med nuvarande regelverk. Var i landet lägenheterna planeras att uppföras framgår inte. De företag som uppgav att de skulle kunna bygga mer återfanns främst i södra Sverige. Under år 2019 färdigställdes genom nybyggnad cirka 24 500 bostadslägenheter med hyresrätt som upplåtelseform. I jämförelse med det kan antas att de svarande står för cirka 25 procent av potentiell produktion.

De svarande bedömde att fri hyressättning skulle skapa möjlighet att i vissa delar av landet bygga ytterligare cirka 800 bostadslägenheter per år inom en femårsperiod. Jämfört med den planerade produktionen motsvarar det en potentiell ökning upp mot 13 procent per år.

De svarande bedömde vidare att fri hyressättning även vid tillbyggnad och konvertering skulle skapa möjlighet att bygga ytterligare cirka 280 lägenheter per år inom en femårsperiod.

Undersökningen som avsåg Fastighetsägarna Sveriges medlemmar besvarades av 15 procent av medlemmarna. De svarande angav att de planerar att bygga cirka 16 000 hyreslägenheter per år inom fem år med nuvarande regelverk. Var i landet lägenheterna planeras att uppföras framgår inte. I förhållande till de hyreslägenheter som färdigställdes genom nybyggnad år 2019 kan antas att de svarande står för cirka 67 procent av potentiell produktion.

De svarande bedömde att fri hyressättning skulle skapa möjlighet att bygga ytterligare cirka 7 800 hyreslägenheter per år inom en femårsperiod, vilket motsvarar en potentiell ökning upp mot 55 procent per år.

De svarande bedömde vidare att fri hyressättning även vid tillbyggnad och konvertering skulle skapa möjlighet att bygga ytterligare cirka 2 200 hyreslägenheter per år inom en femårsperiod.

Förutsättningar för ett utbud som svarar mot behoven

Svaren från medlemmarna hos Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna Sverige innebär en tänkbar ökning med drygt 8 600 nya hyresrätter genom nybyggnation samt ytterligare nästan 2 500 nya hyresrätter genom ombyggnation per år. Sammantaget motsvarar det drygt 11 000 hyreslägenheter per år inom en femårsperiod.

Under år 2019 färdigställdes cirka 56 000 bostäder genom nybyggnation. Av dessa uppfördes cirka 24 500 med hyresrätt som upplåtelseform. Samma år tillskapades ytterligare nästan 3 200 bostäder genom ombyggnation, varav cirka 2 200 med hyresrätt som upplåtelseform. Boverket har uppskattat att det behövs ett nettotillskott på 64 000 bostäder per år under åren 2018–2027, varav omkring tre fjärdedelar av behovet finns i storstadsregionerna. Under år 2019 färdigställdes nästan 59 000 lägenheter, vilket motsvarar cirka

92 procent av det årliga beräknade behovet. Det beräknade underskottet i produktionen för år 2019 kan ha uppgått till cirka 5 000 bostäder.

Realiseras det antal nyproducerade hyreslägenheter som redovisats av medlemmar i Sverige Allmännyttan och Fastighetsägarna Sverige kan det komma att leda till en överproduktion på bostadsmarknaden. Det framstår som osannolikt att en sådan utveckling realiseras. Givet marknadens krafter är det rimligt att anta att marknaden och produktionen på lång sikt anpassas efter behoven och sedermera också beaktar eventuella ackumulerade bostadsunderskott. En modell med fri hyressättning vid nyproduktion torde inte förändra fastighetsbolagens hyresintäkter i vare sig höjande eller sänkande riktning.

I en anpassning av behoven ligger också att beakta upplåtelseform. År 2019 uppgick andelen färdigställda nybyggda hyresrätter till 44 procent i förhållande till det totala antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus. Det är en högre andel jämfört med genomsnittligt utfall för de senaste 30 åren. Av SCB:s uppgifter om färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp, upplåtelseform och år framgår att andelen hyresrätter i genomsnitt uppgått till 42 procent under åren 1991–2019. Högst andel hyresrätter färdigställdes år 1995 då andelen uppgick till 68 procent, vilket motsvarade knappt 8 600 hyresrätter. Det är betydligt färre antal hyresrätter jämfört med antalet hyresrätter som färdigställdes i nybyggda hus år 2019.

Hyresreglering är en av flera faktorer som kan antas ha betydelse för bostadsbyggande och produktion av hyreslägenheter. I Boverkets bostadsmarknadsenkät för år 2019¹ undersöktes vilka faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Hyresreglering var inte ett förutbestämt alternativ för bedömning av begränsat bostadsbyggande, däremot fanns utrymme för att ange ”Annan orsak”. Ingen kommun angav hyresreglering som annan orsak. Den faktor som flest kommuner angav som en begränsande faktor för bostadsbyggandet var höga produktionskostnader. Den modell med fri hyressättning som föreslås innehåller inget uttalat element som sänker produktionskostnaderna. Däremot frikopplas nivån på hyran från produktionskostnaden, vilket

¹ Bostadsmarknadsenkät för år 2020 finns tillgänglig. Eftersom förutsättningarna på bostadsmarknaden huvudsakligen, genom statistik, är hänförliga till åren 2019 och tidigare refereras till enkäten för år 2019.

gör att incitamenten att sänka produktionskostnaderna kan komma att öka i jämförelse med regelverket för presumtionshyresmodellen.

Den modell med fri hyressättning som föreslås kan således bidra till att skapa förutsättningar för en produktion som svarar mot behoven och också till en större spridning av utbudet med hänsyn till vad hyresgäster efterfrågar. Mot bakgrund av att bostadsbyggandet är beroende av en mängd faktorer utöver olika modeller för hyressättning är det inte möjligt att närmare ange vilket tillskott till nyproduktionen av hyresrätter som regler om fri hyressättning vid nyproduktion kan leda till eller reglernas betydelse för det framtida beståndet av hyresrätter i olika delar av landet. Det kan dock på goda grunder antas att tillskottet av hyresrätter inte kommer att bli obetydligt och då troligen främst i de områden där bostadsbristen är störst eller där en markant tillväxt kan förväntas, t.ex. genom att större industrier etablerar sig på orten.

Potential för fler hyresrätter genom att den nya lagen föreslås omfatta ombyggnationer

Den omständigheten att tillämpningsområdet föreslås omfatta lägenheter som tillkommit genom en ombyggnad av utrymme som inte till någon del före färdigställandet använts som bostadslägenhet bedöms skapa förutsättningar för fler tillgängliga hyresbostäder. Enligt medlemmar i Sveriges Allmännyttta och Fastighetsägarna Sverige skulle den potentiella ökningen kunna uppgå till cirka 2 500 bostäder per år.

Det kan inte uteslutas att en viss överskattning ligger i detta. Boverket har närmare utrett förutsättningarna för omvandlingar. I Boverkets rapport om Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder (Rapport 2021:3) framhålls att det finns svårigheter att vid en viss given hyra se en omvandling av tidigare lokal till bostad som lönsam och att det till och med kan vara mer ekonomiskt gynnsamt att hyra ut lokalen till en väsentligt lägre hyra än att omvandla den till en bostad. Boverket framhåller vidare att det kan vara svårt att över huvud taget ”räkna hem” en enstaka lokalomvandling till bostad. Vid större volymer omfattande tiotals nya bostäder bedömer Boverket att kalkylerna kan gå ihop med det hyressättningssystem som finns tillgängligt. Den stora risken med ett omvandlingsprojekt framhålls vara kring vad som döljer sig i ett ombyggnadsprojekt.

Mot bakgrund av detta ställer sig Boverket tveksamt till om hyressättningssystemet i sig utgör ett hinder.

Med fri hyressättning kan dock incitamentet för ombyggnad eller tillbyggnad av hyresrätter öka. Det kan vara en betydande faktor för tillskapande av bostäder och hyresrätter i de delar av landet där det redan är tätbebyggt och där det inte är möjligt att bygga helt nya hus i någon större utsträckning. Mot bakgrund av att ombyggnationer är beroende av en mängd faktorer utöver modell för att bestämma hyra är det inte möjligt att närmare ange vilket tillskott det kan leda till eller vilken betydelse det kan ha för beståndet och sammansättningen av bostäder och boende. Det kan antas att den fria hyressättningen kan komma att vara av betydelse främst i tätbebyggda områden och vid större omvandlingsprojekt.

Förslagets betydelse för bestämmande av hyra

Fler modeller att tillämpa vid bestämmande av hyra

I och med att en ny lag om fri hyressättning vid nyproduktion föreslås kommer det att finnas ytterligare ett sätt att bestämma hyra i nyproducerade lägenheter. Det kan leda till att regelverket för att bestämma hyra upplevs som än mer komplext samtidigt som det finns fördelar med flera möjligheter att bestämma hyra. Det senare kan ses som positivt för hyresmarknadens funktionssätt, hyresvärdar och hyresgäster.

Det är rimligt att anta att hyran i nyproducerade lägenheter fortsatt kommer att bestämmas utifrån olika modeller och att fördelningen kommer se olika ut i olika delar av landet. Den omständigheten gör det rimligt att anta att enbart en del av de lägenheter som färdigställs genom nyproduktion kommer att tillämpa det nya regelverket. Uppgifter från SCB avseende åren 2018 och 2019 visar att hur hyran bestäms i nybyggda hyreslägenheter i flerbostadshus varierar över landet. I riket som helhet är presumtionshyra exkl. investeringsstöd vanligast (32 procent). Därefter kommer lägenheter med presumtionshyra där investeringsstöd beviljats (25 procent), bruksvärdeshyra (23 procent) och egensatt hyra (20 procent). Regionala variationer förekommer dock varpå det är rimligt att anta att tillämpningen av fri hyressättning kommer att variera i landet.

En fördel som lyfts med presumtionshyresmodellen är att den säkerställer en god förutsebarhet om den ursprungliga hyran för hyresvärden och för hyresgästen under presumptionstiden. I detta ligger en viss form av säkerhet om beräknade hyresintäkter, vilket kan ha en positiv inverkan på incitamentet att förvalta och bygga hyresrätter. På en svagare, vikande eller mer osäker bostadshyresmarknad kan det bidra till att skapa förutsättningar för ett utbud av nyproducerade hyreslägenheter som svarar mot behov och förutsättningar i olika delar av landet.

Det kan antas att hyreslägenheter med egensatt hyra, men kanske också lägenheter med presumtionshyra exkl. investeringsstöd, kan komma att minska till fördel för hyreslägenheter där den fria hyresättningen kommer att tillämpas.

Fria hyror för nyproducerade lägenheter har troligen liten effekt på hyresnivån i mindre och medelstora kommuner

Evidens har på uppdrag av Sveriges Allmännyttas analyserat effekterna på hyresnivåer vid fri hyressättning i nyproduktion.² Sveriges Allmännyttas har delgett utredningen den framtagna rapporten.

Analysen genomfördes under hösten 2020 och omfattar 59 kommuner av olika storlekar och i olika delar av landet. Urvalet av kommuner gjordes av Sveriges Allmännyttas för att spegla olika lokala marknadsvillkor. I rapporten konstateras att urvalet av kommuner speglar de skilda marknadsvillkoren i olika delar av landet väl. Urvalet omfattar kommuner i samtliga län samt kommuner med hög bostadsefterfrågan och kommuner med relativt låg bostadsefterfrågan. Urvalet omfattar dock inte kommuner med mycket hög bostadsefterfrågan i storstadsregionernas mer centrala delar.

Analysen tar sin utgångspunkt i att boendekostnaden för en bostadsrätt är densamma som för en likvärdig hyresrätt med fri hyressättning på samma marknad. Skattningen utgår från marknaden för bostadsrätter där transaktionerna sker till marknadspriser. Beräkningarna ansluter till den metod som tillämpats i andra studier som beräknat hyror under friare hyressättning och är inte begränsad till hyressättningen vid nyproduktion.

² <https://www.sverigesallmannnytta.se/ny-rapport- visar-att-fria-hyror-far-liten-effekt-pa-byggandet-utanfor-storstaderna/>.

Slutsatserna från Evidens analys är att hyresintäkterna i praktiken inte blir högre i de kommuner som analyserats än de nuvarande nyproduktionshyrorna och att hushållens betalningsvilja ligger i dag nära de faktiskt observerade nyproduktionshyrorna. För att validera resultaten genomförde Evidens ett antal intervjuer med företrädare för sex allmännyttiga bostadsföretag. Det samlade intrycket från intervjuerna var att nyproduktionshyrorna redan i nuläget ligger i nivå med den fria hyresnivån.

Det kan således antas att hyrorna inte väsentligt kommer att påverkas i stora delar av landet. Den omständigheten att urvalet inte omfattar kommuner med mycket hög efterfrågan i storstadsregionernas mer centrala delar medför att en annan utveckling inte kan uteslutas i dessa delar av landet.

18.2.2 Offentligfinansiella effekter

Fastighetsavgift utgår bl.a. för fastigheter som betecknas som småhusenhet, ägarhusenhet och hyreshusenhet. Kommunal fastighetsavgift utgår för bostadsdelen. För en lokaldel med tillhörande tomtmark utgår statlig fastighetsskatt baserad på taxeringsvärdet.

Bostäder upplåtna med hyresrätt finns främst i fastigheter taxerade som hyreshus, men även i småhus och ägarlägenheter. För en byggnad som innehåller bostäder och som har värdeår 2012 och senare utgår ingen fastighetsavgift de första 15 åren.

Eftersom det inte utgår fastighetsavgift under de 15 första åren för en fastighet med bostäder med värdeår 2012 och senare bedöms intäkterna från fastighetsavgiften inte påverkas av utredningens förslag inom de närmaste åren.

I de fall lokaler byggs om till bostäder kan däremot intäkterna från den statliga fastighetsskatten komma att minska. Under år 2019 uppgick nettotillskottet av lägenheter i ombyggda flerbostadshus till 3 155 lägenheter, varav merparten uppfördes som hyresrätter (2 183). Modellen med fri hyressättning kan komma att leda till att nettotillskottet av ombyggda lägenheter ökar och således minskar intäkterna från den statliga fastighetsskatten. Effekterna bedöms vara små och inte möjliga att kvantifiera.

Högre hyror, genom fri hyressättning, kan kräva ökade utbetalningar ur socialförsäkringssystemen, i form av bostadsbidrag och

bostadstillägg. Högre hyror skulle samtidigt öka fastighetsägarens intäkter och leda till ökade vinster i fastighetsförvaltande företag och därmed ökade betalningar av inkomstskatt. Hyresnivåerna i nyproducerade hyreslägenheter påverkas troligen i mindre utsträckning i större delarna av landet och den sammantagna offentligfinansiella effekten av utredningens förslag bedöms vara marginell.

18.2.3 Effekter för företag

Fastighetsbolag och fastighetsförvaltare utgör cirka 8 procent av samtliga näringsgrenar i Sverige. Av SCB:s uppgifter om företag efter näringsgren fanns det år 2019 100 888 fastighetsbolag och fastighetsförvaltare. År 2020 uppgick antalet till 104 535. Merparten av dessa utgörs av företag med noll anställda (87 procent). Företag med 1–4 anställda utgör 11 procent. Resterande 4 procent utgörs av företag med 5–500+ anställda.

Av SCB:s uppgifter om färdigställda lägenheter i nybyggda hus för år 2019 framgår att 43 procent av lägenheterna färdigställdes av kooperativa ägare, 41 procent av övriga enskilda ägare, 16 procent av allmännyttiga bostadsföretag och 1 procent av stat, landsting och kommuner. Det saknas närmare uppgift om vilka företag som färdigställt lägenheter, vilket begränsar möjligheterna att närmare bedöma omfattningen på dem som direkt berörs av förslaget.

För de företag som berörs bedöms förslaget skapa förutsättningar för ökad flexibilitet att producera och tillhandahålla ett varierat utbud av hyreslägenheter, t.ex. vad gäller storlek och standard.

Ett system som bygger på jämförelse med liknande lägenheter (tariff) skulle kunna konstrueras på så sätt att fastighetsägare, organisation av hyresgäster och berörd kommun tillsammans bestämmer nivåerna för hyresjusteringar på en viss ort. En sådan ordning skulle föra med sig inte obetydliga kostnader för samtliga aktörer. Vid oenighet skulle en tvistelösningsmekanism behöva involveras, vilket skulle leda till ytterligare kostnader.

Ett indexbaserat system för hyresjusteringar bedöms däremot inte medföra nämnvärda kostnader för fastighetsägarna eller andra aktörer. Att som huvudregel använda KPI för hyresjusteringar kan göra hyresutvecklingen för såväl hyresvärd som hyresgäst mer förutsebar. En risk i detta är dock att användningen av KPI som mått

över- eller underkompenserar hyresvärden. Risken för att fastighetsägare på vissa marknader på längre sikt underkompenseras kan exempelvis leda till svårigheter att underhålla fastigheterna. Samtidigt finns en risk att inflyttningshyran sätts högre för att kompensera för framtida drift- och underhållskostnader. En sådan utveckling torde begränsas genom möjligheten att få hyran justerad i förhållande till hyran för liknande lägenheterna under pågående hyresförhållande.

Fastighetsägare kommer, genom skyldigheten att lämna uppgift om hyra till Skatteverket avseende bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, få ytterligare en förpliktelse utöver de som gäller redan i dag enligt lagen om lägenhetsregister. Skyldigheten att lämna uppgift om hyra bedöms leda till ett visst och initialt merarbete men inga effekter av betydelse för arbetsförutsättningar med avseende på tidsåtgång och administrativa kostnader.

Den samlade bedömningen är att föreslagna regler om fri hyressättning torde skapa ökade förutsättningar för fastighetsägare att i olika delar av landet investera i nya hyreslägenheter och förvalta dem. Genom fler modeller att tillämpa vid hyressättning skapas också fler möjligheter att bestämma hyra, vilken kan vara av större eller mindre betydelse för aktörer i olika delar av landet.

18.2.4 Samhällsekonomiska effekter

En väl fungerande bostadsmarknad är en av flera centrala förutsättningar för en konkurrenskraftig ekonomi med tillväxt och ökat välstånd. Att bostadsmarknaden fungerar och att det finns tillgång till en hyresmarknad är centralt för en funktionell arbetsmarknad och för förmågan att tillgängliggöra och möta behoven av arbetskraft. För individen utgör bostaden en fast punkt i tillvaron och tillgodoser ett viktigt behov i vardagslivet.

En förutsättning för en god samhällsutveckling är att det finns tillgång till bostäder. Hyressättning är en av flera faktorer som kan ha betydelse för bostadsbyggande och nyproduktion av hyreslägenheter. Tidigare utredningar har framhållit att hyressättningen inte förefaller vara den avgörande faktorn vid beslut om att producera hyresbostäder eller inte. Det innebär också att fler faktorer än modell för bestämmande av hyra har betydelse för sammansättningen av bostäder och boende. Att införa en friare reglering kan bidra till att

incitamentet att bygga hyreslägenheter ökar och leda till ett ökat utbud av hyresrätter och ett utbud som svarar mot behoven. Med en prisbildning som anpassas efter utbud och efterfrågan skapas också förutsättningar för en bättre resursallokering.

Sedan 1990-talet och framåt har nyproducerade hyreslägenheter i genomsnitt utgjort 0,3 procent av det totala bostadsbeståndet. Efter- som nyproducerade hyreslägenheter står för en liten del i förhållande till det totala bostadsbeståndet bedöms de samhällsekonomiska effekterna av förslaget inom de närmaste åren vara små och inte möjliga att kvantifiera.

18.2.5 Effekter för kommuner

Ett betydande tillskott till nyproduktionen av hyresrätter kan komma att påverka kommunerna genom ett ökat ärendeinflöde av exempelvis lovansökningar. Mot bakgrund av att bostadsbyggandet är beroende av en mängd faktorer utöver olika modeller för hyresättning är det inte möjligt att närmare ange i vilken omfattning kommunerna kommer att påverkas. Det kan dock på goda grunder antas att ärendeinflödet blir märkbart främst i de områden där bostadsbristen är störst. Dock kan det antas att marktillgången är begränsad i dessa områden.

Ett betydande tillskott till nyproduktionen av hyresrätter kan komma att påverka volymerna i termer av antalet hushåll och dess sammansättning i berörda kommuner. Nyproduktionen av hyresrätter står för en liten del av den totala bostadsbeståndet och effekterna för kommuner bedöms bli marginella.

18.2.6 Övriga konsekvenser

Förslaget bedöms inte ha någon betydelse för brottslighet eller för det brottsförebyggande arbetet och offentlig service i olika delar av landet. Förslaget bedöms inte heller påverka jämställdhet mellan kvinnor och män eller ha några effekter som påverkar möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

Ett tillskott till nyproduktionen av hyresrätter kan medföra en ökad efterfrågan på byggtjänster och således bidra till en ökad produktion och sysselsättning i byggsektorn. En sådan utveckling blir

troligen särskilt påtaglig i områden där bostadsbristen är som störst och där tillskottet till nyproduktionen av hyresrätter kan bli som mest betydande. Att långsiktig upprätthålla kompetensen inom byggsektorn kan bli av särskild betydelse i sammanhanget.

Av SCB:s uppgifter om sysselsättning framgår att drygt 327 000 personer var anställda inom byggindustrin år 2019. År 2020 uppgick antalet anställda till nästan 331 000. Antalet anställda har ökat de senaste fem åren. I förhållande till samtliga näringsgrenar uppgick andelen anställda i byggindustrin till cirka 9,3 procent år 2015. År 2020 var motsvarande andel cirka 10,2 procent.

Mot bakgrund av att bostadsbyggandet är beroende av en mängd faktorer utöver modell för hyressättning är det inte möjligt att närmare ange i vilken omfattningen sysselsättningen inom byggindustrin kan påverkas. Det kan konstateras att sysselsättningen kan komma att öka inom en sektor som redan sedan några år tillbaka har haft en ökad efterfrågan på arbetskraft.

Konsekvenser för hyresgäster

Att införa en friare reglering av hyressättningen kan skapa förutsättningar för ett utbud av hyresrätter som svarar mot behoven och som efterfrågas av potentiella hyresgäster. Föreslagna regler om fri hyressättning torde skapa ökade förutsättningar för fastighetsägare att i olika delar av landet investera i nya hyreslägenheter och förvalta dem, vilket är positivt för de personer som ska bo i de aktuella lägenheterna. Föreslagna regler bedöms också skapa förutsättningar för ökad flexibilitet att producera och tillhandahålla ett varierat och efterfrågat utbud av hyreslägenheter, vilket kan komma att påverka sammansättningen av bostäder och boende i olika bostadsområden.

Det finns anledning att anta att förstagångshyran i nybyggda lägenheter inte väsentligt kommer att överskrida nuvarande hyresnivå för nyproducerade lägenheter i de flesta delar av landet. I de delar av landet där det finns en mycket hög bostadsefterfrågan kan en annan utveckling inte uteslutas.

Med förslaget följer att hyresvärd och hyresgäst fritt ska komma överens om hyrans storlek när ett hyresavtal träffas. Den omständigheten att systemet föreslås utgå från individuella hyresavtal bedöms inte försämra skyddet för hyresgäster mot opåkallat höga hyror.

Däremot förutsätts hyresgästen förse sig med information om hyresnivån och det kan inte uteslutas att ett sådant förfarande upplevs mer osäkert initialt, eftersom informationen kan antas vara begränsad. Genom att fastighetsägare åläggs att göra relevant information om hyresläget tillgängligt bedöms hyresgästen på så vis kunna få en överblick över hyresnivån för liknande lägenheter och således en möjlighet att reagera mot opåkallat höga hyror. Möjligheten för hyresgästen att begära en prövning vid hyresnämnden av den överenskomna hyran kan antas bidra till att hyresvärden inte begär en högre hyra än vad hyran för liknande lägenheter på orten svarar mot.

Ett indexbaserat system för hyresjusteringar bedöms vidare vara det alternativ som blir mest hyresgästvänligt i jämförelse med ett system grundat på jämförbara lägenheter. Ett indexbaserat system bedöms göra hyresutvecklingen mer förutsebar för hyresgäster och hyresvärdar. Begär hyresvärden en hyreshöjning som inte grundar sig på index har denne att redogöra för hyresgästen vilka ändrade förhållanden som höjningen grundar sig på. Härigenom får hyresgästen en möjlighet att – tillsammans med uppgifterna om hyresnivån för liknande lägenheter – bedöma om hyresvärdens begäran är motiverad eller inte. Anser hyresgästen att så inte är fallet har denne att bestrida hyreshöjningen. Hyresvärden har då att vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad.

Konsekvenser för intresseorganisationer på bostadshyresmarknaden

Intresseorganisationerna på bostadshyresmarknaden bedöms påverkas genom ett skiftat fokus till individuella hyresavtal som inte fordrar kollektiva förhandlingar. För organisationer av hyresgäster torde skiftet innebära en ökad efterfrågan från hyresgäster angående biträde i de enskilda hyresförhandlingarna.

18.2.7 Effekter för Lantmäteriet, Statistiska centralbyrån, Skatteverket samt hyresnämnderna och Svea hovrätt

Förslaget om att hyresuppgifter ska samlas in och tillgängliggöras i lägenhetsregistret kommer att ge upphov till ökade kostnader för Skatteverket och Lantmäteriet, framför allt när det gäller system-

utveckling. Kostnaderna föreslås finansieras inom ramen för kommande reformutrymme. Skatteverket har uppskattat att kostnaderna för att inhämta hyresuppgifter och tillhandahålla uppgifterna till Lantmäteriet uppgår till omkring 10–15 miljoner kronor engångsvis och till omkring 2–3 miljoner kronor årligen. Lantmäteriet har uppskattat att kostnaderna för att hämta, lagra och tillhandahålla dessa hyresuppgifter uppgår till 10–18 miljoner kronor engångsvis och till 2–4 miljoner kronor årligen. Samverkanslösningen mellan Lantmäteriet och Skatteverket kommer således initialt att innebära kostnader för båda myndigheterna. Den årliga förvaltningskostnaden för myndigheterna består främst av kostnader för systemförvaltning och drift, men även kostnader för utbildning och informationsinsatser. Skatteverket har uppskattat att det kommer att ta omkring ett år att utveckla myndighetens system och få de nya tjänsterna i produktion från att beslut har fattats. Skatteverkets kostnad för detta är inräknat i de belopp som anges ovan.

Förslaget om att möjliggöra direktåtkomst till uppgifterna i lägenhetsregistret kommer att innebära effektivitetsvinster för flera berörda, inte minst de inblandade myndigheterna. Direktåtkomst innebär regelmässigt effektivitetsvinster för den myndighet som ges tillgång till uppgifterna på detta sätt, eftersom handläggande tjänstemän inte behöver begära ut de uppgifter som behövs för bedömningen av ett enskilt ärende från den utlämnande myndigheten; tjänstemannen kan själv söka den information som krävs i den utlämnande myndighetens personuppgiftssamling. Som exempel kan nämnas att Skatteverket i sin författningsreglerade verksamhet avseende folkbokföring och fastighetstaxering gör effektivitetsvinster genom möjligheten till direktåtkomst. Även för Lantmäteriet, i egenskap av utlämnande myndighet, kan direktåtkomst innebära fördelar, om resurser annars skulle ha avsatts för att hantera de förfrågningar om utlämnande som kommer in från andra myndigheter.

SCB är en av de utpekade aktörer som enligt förslaget får medges direktåtkomst till lägenhetsregistrets alla uppgifter. Detta kommer att leda till effektivitetsvinster för myndigheten i dess framtagande av statistiska analyser. På sikt kan ett mer heltäckande underlag av hyresuppgifter i lägenhetsregistret även innebära kostnadsbesparingar, om SCB kan begränsa sina egna enkätundersökningar på området.

En offentlig hyresstatistik är till nytta för såväl enskilda som det offentliga. Mot bakgrund av den nytta som inblandade offentliga aktörer kommer att ha av ett fullt utbyggt system med tillgång till aktuella uppgifter framstår det som naturligt att myndigheterna i sin respektive budget tillskjuts de medel som krävs. Att låta t.ex. fastighetsägarna finansiera uppbyggnad och drift av aktuellt register synes mindre väl motiverat.

Förslaget om att hyresnämnden som första instans ska pröva en tvist om hyra enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion kan medföra visst ökat ärendeflöde till hyresnämnderna. Tvisten kommer i allmänhet att gälla hyran för en viss lägenhet. Vid strandade kollektiva förhandlingar omfattar tvisten inte sällan flera hundra lägenheter, vilket medför omfattande administration för hyresnämnderna; inte minst uppstår ofta en komplicerad delgivningsproblematik. Detta medför i sin tur att handläggningen av ett ärende kan dra ut på tiden, ibland flera år. Tvister som uppkommer i anledning av den föreslagna modellen kan således på goda grunder antas komma att avgöras på avsevärt kortare tid än i dag. Därtill kommer att utgångspunkten vid hyresnämndens prövning enligt den nya modellen är att besiktning som huvudregel inte ska förekomma, vilket också bidrar till ett snabbare avgörande. Sammanfattningsvis kommer detta att leda till att hyresnämndernas genomströmningstider kommer att minska.

Ett beslut av hyresnämnden föreslås få överklagas och tas upp av Svea hovrätt där varje part ska svara för sin rättegångskostnad. Det kan antas att måltillströmningen till hovrätten kommer att påverkas endast marginellt. De positiva effekter som lyfts fram i fråga om hyresnämndernas prövning gör sig också gällande för hovrätten. Således kan antas att målen i hovrätten om hyressättning kommer att kunna avgöras snabbare än i dag.

19 Författningskommentar

19.1 Förslaget till lag (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion

Lagens tillämpningsområde

1 § *Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilken någon upplåter en bostadslägenhet i nyproduktion, om upplåtelsen sker i näringsverksamhet och hyresavtalet innehåller ett villkor om att denna lag ska tillämpas. Vid upplåtelse av sådan lägenhet i andra hand gäller lagen även om den upplåtelsen inte sker i näringsverksamhet. Lagen gäller inte en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) eller upplåtelse av lägenhet för fritidsändamål.*

I denna lag avses med nyproduktion en lägenhet som har färdigställts den 1 juli 2022 eller senare. Den får inte ha bildats av utrymme som omedelbart före färdigställandet till någon del använts som bostadslägenhet.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat föreskrivs i denna lag.

I paragrafen behandlas lagens tillämpningsområde och förhållandet till 12 kap. JB. Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

Enligt första stycket första meningen gäller lagen sådant hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § JB. Det innebär bl.a. att gränsdragningen i 12 kap. 1 § andra stycket JB mot arrendeavtal och tjänsteavtal får genomslag på tillämpningsområdet. Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad (se 12 kap. 1 § tredje stycket JB). Frågor om gränsdragning och definitioner bedöms på samma sätt som enligt 12 kap. 1 § JB.

Lagen gäller endast om upplåtelsen sker i näringsverksamhet, se dock undantaget i *andra meningen* från detta krav när det gäller vidareupplåtelser. Den som upplåter lägenheter i sådan omfattning att han eller hon anses som hyresvärd enligt 1 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304, HFL), får anses göra det i näringsverksamhet.

För att lagen ska gälla krävs också att hyresavtalet innehåller ett villkor om att lagen ska tillämpas. Även ett muntligt hyresavtal är giltigt. Sedvanliga principer om tolkning och utfyllning av avtal får vid tvist avgöra frågan om hyresavtalet får anses innehålla ett sådant villkor.

Från tillämpningsområdet utesluts enligt *tredje meningen* en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. Det innebär att lagen kan tillämpas på en lägenhet där förhandlingsklausulen har slopats enligt 3 § andra eller tredje stycket HFL, förutsatt att övriga krav i 1 § förevarande lag är uppfyllda. För en lägenhet som har bildats vid ombyggnad av hus eller tillbyggnad av hus finns särskild reglering i 3 § fjärde stycket HFL. Enligt den bestämmelsen ska den förhandlingsordning som gäller för samtliga lägenheter i huset inte gälla för lägenheten, om lagen om fri hyresättning vid nyproduktion är tillämplig på hyresavtalet. Hyresvärden kan därmed för sådana nyproducerade lägenheter bestämma att sist nämnda lag ska tillämpas, förutsatt att hyresavtalet innehåller ett sådant villkor och övriga krav enligt 1 § är uppfyllda. Frågan huruvida en lägenhet omfattas av en förhandlingsordning ska avgöras enligt hyresförhandlingslagens bestämmelser.

Lagen gäller inte heller upplåtelse av lägenhet för fritidsändamål. Gränsdragningen ska göras på samma sätt som enligt 12 kap. 9 § andra stycket 1, 35 § andra stycket 5, 45 § första stycket 2 och 53 § första stycket 1 JB. Det avgörande är upplåtelsens ändamål. Bestämmelserna i 12 kap. JB ska därmed tillämpas på upplåtelse av lägenhet för fritidsändamål.

I *andra stycket* finns en definition av begreppet nyproduktion. Enligt *första meningen* ska lägenheten ha färdigställts den 1 juli 2022 eller senare. Med färdigställd avses enligt lagen den dag som byggnadsnämnden har gett ett slutbesked enligt 10 kap. 34–36 §§ plan- och bygglagen (2010:900). Bestämmelsen ska inte uppfattas som att en lägenhet som har färdigställts efter brytpunkten och där hyran har bestämts enligt bruksvärdessystemet, inte vid en senare tidpunkt skulle kunna byta system så att i stället lagen om fri hyresättning

vid nyproduktion är tillämplig på hyresavtalet. Ett sådant skifte förutsätter att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om det.

Av *andra meningen* framgår motsatsvis att lägenheter som har bildats av utrymme som omedelbart före färdigställandet till någon del använts som bostadslägenhet, inte kan ingå i tillämpningsområdet. Definitionen av bostadslägenhet finns i 12 kap. 1 § tredje stycket JB. Ändamålet med upplåtelsen avgör om det tidigare utrymmet är att anse som bostadslägenhet eller lokal. Återställda lägenheter kan omfattas.

I *tredje stycket* behandlas förhållandet till 12 kap. JB. Det kapitlet ska tillämpas i den mån det inte finns några avvikande bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

En översikt av de bestämmelser i 12 kap. JB som gäller finns i jämförelsetabellen i *bilaga 2*.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

2 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

I fråga om hyresavtal som omfattar minst tre lägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand, gäller bestämmelserna i 12 kap. 1 § sjätte stycket JB.

Paragrafen slår fast att bestämmelserna i lagen till övervägande del är tvingande till hyresgästens förmån och att det finns särskilda bestämmelser vid s.k. blockuthyrning. Den motsvarar delvis 12 kap. 1 § femte och sjätte styckena JB. Övervägandena finns i avsnitt 7.3 och 11.2.

Bestämmelserna i *första stycket* innebär att om parternas avtal på någon punkt är till nackdel för hyresgästen, är hyresgästen inte bunden av hyresavtalet i denna del. Hyresvärden är däremot bunden av sådana avtalsvillkor. Lagen utgör därmed ett minimiskydd för hyresgästen.

I *andra stycket* anges att bestämmelserna i 12 kap. 1 § sjätte stycket JB om s.k. blockuthyrning ska gälla för hyresavtal som omfattar minst tre lägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand. Parterna får i den situationen avtala om vissa förbehåll som strider mot vad som sägs i denna lag och i 12 kap. JB.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

3 § *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 lägenhets attraktionskraft, eller

2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en lägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder ska få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda hyresgästerna eller att hyresnämnden 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 lägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en lägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard enligt 12 kap. 18 a § sjätte och sjunde styckena jordabalken.

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

Paragrafen reglerar, tillsammans med 12 kap. 18 e–h §§ JB, hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder som fastighetsägaren vill vidta i fastigheten. Övervägandena finns i avsnitt 11.7.

I *första stycket* anges i vilka situationer som en hyresgäst har inflytande över åtgärder som vidtas i fastigheten. Bestämmelsen överensstämmer i stora delar med 12 kap. 18 d § JB. Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 18 d § första stycket 1 omfattar den emellertid enligt *punkten 1* sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens attraktionskraft. Syftet är inte att tillämpningsområdet ska förändras i någon större utsträckning utan att bestämmelsen ska anpassas till begrepps användningen i den nya lagen. Samma åtgärder torde således i princip omfattas av bestämmelsen som omfattas av bestämmelsen i 12 kap. 18 d § första stycket 1. Vad som avses med standardhöjande åtgärder enligt 12 kap. 18 d § första stycket 1 gäller alltså även beträffande

aktuell bestämmelse. Således avses såväl standardhöjande åtgärder i lägenheten som i gemensamma utrymmen i eller utanför huset, t.ex. standardhöjande upprustning av tvättstugor (jfr Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m., prop. 1996/97:30, s. 90). Kravet på att en åtgärd ska vara standardhöjande innebär att sedvanliga underhålls- eller reparationsarbeten faller utanför bestämmelsens tillämpningsområde. Alla standardhöjande åtgärder omfattas emellertid inte av bestämmelsen. För krav på godkännande eller tillstånd krävs även att åtgärden har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens attraktionskraft. Det innebär exempelvis att det inte krävs godkännande eller tillstånd för att byta ut ett gammalt kylskåp mot ett nytt. Det rör sig i och för sig om en standardhöjande åtgärd, eftersom kylskåpet är nytt och rimligtvis även mer modernt än det gamla, men bytet har en endast obetydlig inverkan på lägenhetens attraktionskraft. Åtgärder som torde ha en inte obetydlig inverkan på lägenhetens attraktionskraft kan exempelvis vara modernisering av kök och badrum, inglasning av balkong och installation av en jacuzzi (jfr a. prop. s. 89 f.). Bestämmelsen torde endast omfatta sådana åtgärder som föranleder, eller som skulle kunna föranleda, en hyresjustering utöver konsumentprisindex (KPI).

Bestämmelsen omfattar enligt första stycket *punkten 2* även sådana åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en lägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Bestämmelsen motsvarar, med en språklig ändring, bestämmelsen i 12 kap. 18 d § första stycket 2 JB.

Andra och tredje styckena motsvarar, med språkliga och redaktionella ändringar, bestämmelserna i 12 kap. 18 d § andra och tredje styckena JB.

I övrigt tillämpas bestämmelserna i 12 kap. JB om hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder, dvs. 18 e–h §§, även beträffande hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Hänvisningar i nämnda paragrafer till 18 d § ska emellertid vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion i stället avse denna paragraf (se nedan). Vidare ska vid hyresnämndens prövning 18 § gälla i stället för 12 kap. 55 a § JB.

4 § *Hänvisningarna i 12 kap. 18 e, g och h §§ jordabalken till 18 d § ska vid tillämpning av denna lag avse 3 §.*

Paragrafen behandlar hänvisningar till 12 kap. 18 d § JB i vissa paragrafer om förbättrings- och ändringsåtgärder i 12 kap. JB. Övervägandena finns i avsnitt 11.7.

Vid tillämpning av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska 3 § tillämpas i stället för 12 kap. 18 d § JB. Bestämmelserna i 12 kap. 18 e–h §§ angående hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder ska emellertid tillämpas även beträffande hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Genom nu aktuell bestämmelse förtydligas att de hänvisningar till 18 d § som finns i de bestämmelserna i stället ska avse 3 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion vid tillämpning av den lagen.

Hyresgästens reparationsrätt

5 § *Hyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar däri- genom lägenhetens attraktionskraft, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.*

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden.

I paragrafen tas upp bestämmelser om en hyresgästs rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Övervägandena finns i avsnitt 11.10.

Paragrafen ersätter beträffande hyresavtal som omfattas av den nya lagen 12 kap. 24 a § JB. Det innebär bl.a. att varken bestämmelsen i andra stycket i den paragrafen eller en motsvarighet till den bestämmelsen ska tillämpas såvitt avser aktuella hyresavtal.

Enligt *första stycket* har en hyresgäst rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar däri- genom lägenhetens attraktionskraft, har emellertid hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Bestämmelsen överensstämmer i stora delar med bestämmelsen i 12 kap. 24 a § första stycket JB. Sådana åtgärder som omfattas av de båda bestämmel-

serna, dvs. målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder, överensstämmer. Enligt bestämmelsen i 24 a § första stycket gäller emellertid att lägenhetens bruksvärde ska ha minskat för att hyresvärden ska ha rätt till ersättning för skadan. Avgörande för om ersättningsskyldighet ska inträda enligt 5 § är alltså i stället om lägenhetens attraktionskraft har minskat genom åtgärden. Bestämmelsen förs in i den nya lagen för att möjliggöra anpassningar i förhållande till begreppsanvändningen i den lagen. Syftet är således inte att bestämmelsens tillämpningsområde ska förändras i någon vidare mån. När 12 kap. 24 a § JB fördes in uttrycktes i förarbetena att hyresvärden inte behöver finna sig i åtgärder som minskar lägenhetens efterfrågan och därmed leder till att denne måste godta en lägre hyra än annars (proposition angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m., prop. 1974:150, s. 489). Detsamma bör gälla enligt 5 § i den nya lagen. Följaktligen torde de skador som hyresvärden har rätt att få ersättning för enligt de båda bestämmelserna i huvudsak överensstämma. Även enligt den nya paragrafen torde det vid beräkning av skadan vara lämpligt att utgå från vad det kostar att återställa lägenheten i normalt skick (a. prop. s. 489).

Enligt paragrafens *andra stycke* prövar hyresnämnden ersättningsfrågan i dessa fall. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 24 a § tredje stycket JB.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

6 § *Hänvisningen i 12 kap. 39 § jordabalken till 40 § ska vid tillämpning av denna lag avse 7 §.*

I paragrafen förtydligas att hänvisningen i 12 kap. 39 § JB, som behandlar andrahandsupplåtelse, till 12 kap. 40 § JB inte ska gälla vid tillämpning av den nya lagen. I en sådan situation ska hänvisningen i stället avse motsvarande bestämmelse i den lagen (se nedan). Bortsett från aktuell hänvisning ska 12 kap. 39 § JB gälla även beträffande hyresavtal som omfattas av den nya lagen. Övervägandena finns i avsnitt 11.14.

7 § *En hyresgäst får hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.*

Tillstånd ska lämnas om

1. hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller därmed jämförbara förhållanden,

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, och

3. hyran inte överstiger tillåten hyra enligt 14 §.

Ett tillstånd enligt första stycket ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

I paragrafen finns bestämmelser om när hyresnämnden ska lämna tillstånd till en andrahandsupplåtelse. Övervägandena finns i avsnitt 11.14.

Av första stycket framgår att andrahandsupplåtelse utan hyresvärdens samtycke förutsätter hyresnämndens tillstånd. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 40 § första stycket JB.

I andra stycket behandlas de förutsättningar som måste vara uppfyllda för att tillstånd ska ges. I punkten 1 ges exempel på situationer då hyresgästen kan ha beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 40 § andra stycket 1 JB. Således gäller även enligt den föreslagna paragrafen att det inte är tillräckligt att hyresgästen åberopar en sådan omständighet som nämns i bestämmelsen. Hyresgästen måste dessutom ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen och måste således kunna visa att han eller hon har ett behov av att behålla anknytningen till lägenheten (jfr Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning, prop. 2008/09:27, s. 21). Uppräkningen i bestämmelsen är inte uttömmande.

Enligt punkten 2 ska tillstånd till andrahandsupplåtelse inte beviljas, om hyresvärden har befogad anledning att vägra samtycke. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 40 § andra stycket 2 JB. Hyresvärden ska således anses sakna befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen, om den föreslagne andrahandshyresgästen skäligen kan godtas som faktisk utövare av nyttjanderätten (prop. 1968:91 Bihang A s. 225 f.). Andrahandshyresgästens förmåga att betala hyra torde alltså sakna betydelse, eftersom förstahandshyresgästen kvarstår som ansvarig för avtalets förpliktelser.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska enligt *punkten 3* inte lämnas om hyran överstiger tillåten hyra enligt 14 §. Det innebär att tillstånd inte ska lämnas om hyran för andrahandsupplåtelsen överstiger hyresgästens egen hyra plus tillägg för kostnader för eventuella nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Om lägenheten upplåts möblerad får påslag göras för möbler och annan utrustning, dock inte överstigande 15 procent av grundhyran. Se vidare kommentaren till 14 §. Bestämmelsen överensstämmer i praktiken med bestämmelsen i 12 kap. 40 § andra stycket 3 JB. I den senare bestämmelsen anges dock i stället att tillstånd ska lämnas om hyran inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket.

Av *tredje stycket* framgår att ett tillstånd enligt första stycket ska begränsas till en viss tid och att det kan förenas med villkor. Bestämmelsen överensstämmer med bestämmelsen i 12 kap. 40 § tredje stycket JB.

Hyresrättens förverkande

8 § *Bestämmelsen i 12 kap. 44 § tredje stycket jordabalken om avhysning gäller inte vid tillämpning av denna lag.*

I paragrafen förtydligas att bestämmelsen i 12 kap. 44 § tredje stycket JB om avhysning efter negativ avtalsbindning inte gäller vid tillämpning av den nya lagen. Övervägandena finns i avsnitt 11.15.

Inte heller 12 kap. 54 a § eller 55 e § tredje stycket, som båda berör negativ avtalsbindning, ska tillämpas. Det följer av de bestämmelser i den nya lagen som ska tillämpas i stället.

Förlängning av hyresavtal

9 § *Hänvisningarna i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken till 55 § och 55 e § femte–sjunde styckena ska vid tillämpning av denna lag avse 13–19 och 21–23 §§.*

I paragrafen förtydligas att hänvisningarna i 12 kap. 47 § andra stycket JB, som behandlar makes eller sambos rätt till förlängning av hyresavtalet i vissa fall, till 12 kap. 55 § och 55 e § femte–sjunde styckena JB inte ska gälla vid tillämpning av den nya lagen. I en sådan

situation ska hänvisningarna i stället avse 13–19 och 21–23 §§. Bortsett från aktuella hänvisningar ska 12 kap. 47 § JB gälla även beträffande hyresavtal som omfattas av den nya lagen. Övervägandena finns i avsnitt 10.2 och 11.16.

Hyrans bestämmande

10 § När hyresavtal träffas för en lägenhet ska hyresvärd och hyresgäst komma överens om hyrans storlek. Hyran får, sedan avtalet började tillämpas, höjas en gång per år. En hyreshöjning får inte överstiga förändringarna i konsumentprisindex sedan den septembarmånad som närmast föregick

1. hyresvärdens meddelande enligt 11 eller 12 § inför den senaste hyresjusteringen, eller

2. den tidpunkt då avtalet började tillämpas.

Beräkningen av förändringarna i konsumentprisindex ska utgå från indextalet för den septembarmånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande enligt 11 eller 12 §.

En justering av hyran får oavsett förändringarna i konsumentprisindex göras, om ändrade förhållanden påkallar det.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyrans bestämmande och justering av hyran inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övervägandena finns i avsnitt 8.2–8.4.

Enligt paragrafens första stycke ska hyresvärd och hyresgäst när hyresavtal träffas för en lägenhet komma överens om hyrans storlek. Vid bestämmande av hyrans belopp ska 12 kap. 19 § JB gälla. Hyran ska således vara bestämd till sitt belopp. Visst utrymme finns dock för parterna att enligt bestämmelserna i 12 kap. 19 § JB förhandla om kall- eller totalhyra. I hyran kan även vissa nyttigheter, som tillgång till parkeringsplats, garage eller gemensamhetsutrymmen som hobbylokal, ingå. Det saknas närmare regler om hur inflyttningshyrans belopp ska bestämmas. Det står således parterna fritt att komma överens om hyrans belopp. Vid en eventuell prövning vid hyresnämnden av inflyttningshyran får emellertid hyran enligt 13 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion inte väsentligen överstiga hyran för liknande lägenheter. Är den överenskomna hyran högre än så finns det således en risk för hyresvärden att hyresgästen vänder sig till

hyresnämnden för att få hyran ändrad. Av den anledningen finns det goda skäl för parterna att vid bestämmande av inflyttningshyran jämföra den föreslagna hyran med hyran för liknande lägenheter. En sådan jämförelse kan med fördel göras med hjälp av uppgifterna i lägenhetsregistret. Det torde dock behöva förflyta en viss tid från den nya lagens ikraftträdande innan en fullgod jämförelse kan göras.

I första stycket föreskrivs också att hyran, sedan avtalet började tillämpas, får höjas en gång per år. Det ska således ha gått minst ett år från det att avtalet eller den senaste justeringen började tillämpas innan den nya hyran börjar tillämpas. Detsamma gäller i förhållande till en hyra som bestämts av hyresnämnden efter en prövning där. Något krav på att hyran måste justeras årligen finns naturligtvis inte. Saknas det skäl för en hyresjustering ska hyran således kunna stå kvar på samma nivå som föregående år. En hyresjustering får inte ske per automatik, även om den enbart följer utvecklingen enligt konsumentprisindex (KPI). Hyresvärden måste nämligen först underrätta hyresgästen om den nya hyran som begärs enligt 11 eller 12 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Begränsningen i första stycket rör vidare endast hyreshöjningar. En hyresgäst som vill få hyran ändrad under pågående hyresförhållande kan när som helst vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad där. Vid den prövningen ska som huvudregel den nya lagens motsvarigheter till bestämmelserna i 12 kap. 55 e § första och andra styckena JB tillämpas. Således får hyresvillkoren som huvudregel inte ändras för tid som infaller innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Som huvudregel får enligt första stycket en hyreshöjning inte överstiga förändringarna i KPI. Vid den allra första hyresjusteringen har parterna enligt *punkten 2* att jämföra med indextalet för den septembermånad som närmast föregick tidpunkten då avtalet började tillämpas. Därefter ska enligt *punkten 1* jämförelsen i stället göras med indextalet för den septembermånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande om hyresjustering inför den senaste justeringen. Det gäller även när hyran har prövats av hyresnämnden. Beräkningen av förändringarna i KPI ska enligt *andra stycket* alltid utgå från indextalet för den septembermånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande om hyreshöjning enligt 11 eller 12 §. Det indextalet ska således jämföras med indextalet för den septembermånad som närmast föregick hyresvärdens meddelande inför den

senaste justeringen eller, i förekommande fall, tidpunkten då avtalet började tillämpas. Hyran får årligen höjas med ett belopp som procentuellt sett inte överstiger aktuell förändring.

Av bestämmelserna i första och andra styckena följer vad som är högsta möjliga hyreshöjning, om inte ändrade förhållanden föreligger (se nedan). Naturligtvis kan, om hyresvärden begär det, hyran även höjas med ett belopp som procentuellt sett understiger förändringarna i KPI sedan den senaste justeringen. Det är också möjligt att låta hyran stå kvar på samma nivå som föregående år. Normalt sett torde dock en hyresvärd höja hyran en gång om året. I en sådan situation blir utgångspunkten förändringarna i KPI under det föregående året. Om längre tid än ett år har passerat sedan hyran senast justerades blir i stället utgångspunkten förändringarna i KPI sedan avtalet började tillämpas eller hyran senast justerades. Det hör till ovanligheterna att KPI sjunker under en längre period. Om så skulle bli fallet kan dock hyran sänkas med stöd av förändringarna i KPI. Något krav på att så ska ske finns dock inte. Om hyresvärden trots att KPI sjunkit föreslår en hyreshöjning, kan hyresgästen bestrida den begärda hyreshöjningen. Hyresvärden har då att vända sig till hyresnämnden för att få frågan om hyrans storlek prövad. Det saknas emellertid i en sådan situation – förutsatt att hyresvärden inte gör gällande ändrade förhållanden enligt paragrafens tredje stycke – förutsättningar för att bevilja hyresvärdens begärda justering.

Det finns således enligt paragrafens *tredje stycke* även en möjlighet för såväl hyresgäst som hyresvärd att, oavsett förändringarna i KPI, få hyran justerad när ändrade förhållanden har föranlett en förändrad prispbild i förhållande till hur situationen såg ut när senaste hyresjustering gjordes. Det avgörande för en sådan bedömning är dels att ett ändrat förhållande kan konstateras, dels att det ändrade förhållandet har föranlett en förändrad efterfrågan på lägenheten i fråga, vilket således innebär att lägenhetens attraktivitet har ändrats. Justeringen får i en sådan situation överstiga förändringarna i KPI. På motsvarande vis kan hyran vid en sammantagen bedömning sänkas trots att KPI har ökat. Av tredje stycket följer att såväl hyresvärden som hyresgästen kan vända sig till hyresnämnden och begära en sådan prövning, om parterna inte kan enas.

Det ändrade förhållandet kan ha sin grund i förändrade geografiska faktorer i lägenhetens närområde. Exempelvis kan det i närheten av lägenheten ha tillkommit en tunnelbanestation eller ett

köpcentrum, vilket ökar efterfrågan på lägenheter i området. I motsvarande mån kan närområdets attraktivitet sjunka med anledning av ändrade förhållanden, exempelvis när busslinjer dras in och kommunikationerna således blir sämre. Även förändringar i andra delar av samhället kan påverka. Exempelvis kan en etablering av en större industri på orten leda till att efterfrågan på lägenheter ökar generellt sett, medan den omständigheten att en större industri tvingas lägga ned sin produktion kan ha motsatt effekt på lägenheternas efterfrågan.

Ändrade förhållanden förknippade med själva lägenheten eller fastigheten kan också påverka efterfrågan. Bristande underhåll kan exempelvis leda till minskad efterfrågan, medan ökad standard efter en omfattande renovering i motsvarande mån kan leda till ökad efterfrågan.

Även höjd eller sänkt efterfrågan generellt sett på lägenheter inom ett visst område kan utgöra ett sådant ändrat förhållande som kan föranleda en hyresjustering. Så kan t.ex. vara fallet när ett visst område utan någon specifik anledning har blivit mer eller mindre populärt att flytta till. Förändrad efterfrågan kan också ha sin grund i exempelvis förändrade allmänekonomiska förutsättningar. Det bör noteras att de exempel på ändrade förhållanden som här anges inte är avsedda att vara uttömmande.

Hyresjustering ska inte kunna ske med anledning av varje förändring av förhållandena. Enbart den omständigheten att en viss förändring har skett – exempelvis att en ny restaurang har tillkommit i närheten av lägenheten eller att underhållet i viss mån har förbisetts – är alltså inte tillräckligt. För att en förändring ska kunna föranleda en hyresjustering ska den vara sådan att den generellt sett leder till en förändrad attraktionskraft och således en större eller mindre efterfrågan på den aktuella lägenheten. Vidare ska det alltid röra sig om ändrade faktiska förhållanden sedan hyresavtalet tecknades. Den omständigheten att hyran från början har bestämts till ett belopp som är högre eller lägre än hyran för andra lägenheter med motsvarande efterfrågan utgör således inte ett sådant ändrat förhållande som kan föranleda en hyresjustering. Har hyran vid ett tidigare tillfälle justerats med anledning av ändrade förhållanden, ska en jämförelse i stället göras med de faktiska förhållandena vid tidpunkten för den justeringen.

En hyresvärd som vill justera hyran med anledning av ändrade förhållanden ska gå till väga på samma sätt som vid en justering grundad enbart i KPI. Således ska hyresgästen underrättas om den nya hyran som begärs i enlighet med 11 eller 12 § lagen om fri hyresättning vid nyproduktion. Om hyresgästen motsätter sig hyreshöjningen får hyresvärden vända sig till hyresnämnden för att där få justeringen prövad. En hyresgäst ska tillämpa 11 §, dvs. motsvarigheten till 12 kap. 54 § JB. Om någon överenskommelse inte kan nå mellan parterna får hyresgästen vända sig till hyresnämnden för att på så sätt begära en hyressänkning.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor

11 § Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han eller hon rätt att vid hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om förfarandet när en part vill ändra hyresvillkoren. Den motsvarar helt 12 kap. 54 § JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

I 12 § finns kompletterande bestämmelser för den situationen att hyresvärden vill höja hyran och samtidigt binda hyresgästen till den begärda hyran, om hyresgästen förhåller sig passiv.

12 § Vill hyresvärden att ett skriftligt meddelande enligt 11 § om hyreshöjning ska få den verkan som anges i andra stycket, ska meddelandet innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran ska börja gälla. Det ska även innehålla uppgift om grunden för hyresjusteringen. I meddelandet ska vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han eller hon inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyres-

värden besked om att han eller hon motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet ska också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva den begärda hyran enligt reglerna i denna lag samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning ska ske.

Innehåller meddelandet från hyresvärden sådana uppgifter som anges i första stycket och har hyresgästen inte inom den i meddelandet utsatta tiden gett hyresvärden besked om att han eller hon motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, ska hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja att gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresvärdens meddelande om hyresjustering när han eller hon vill att hyran ska höjas och samtidigt vill binda hyresgästen till den begärda hyran, om hyresgästen förhåller sig passiv till begäran. I en sådan situation ska meddelandet till hyresgästen innehålla vissa särskilda uppgifter, som anges i första stycket. I andra stycket anges vad som gäller om hyresgästen inte reagerar på meddelandet. Paragrafen överensstämmer i stora delar med 12 kap. 54 a § andra och tredje styckena JB. Övervägandena finns i avsnitt 8.5.

Av paragrafens *första stycke* framgår vilka uppgifter som meddelandet ska innehålla för att få den verkan som anges i andra stycket. Bestämmelsen överensstämmer i stora delar med 12 kap. 54 a § andra stycket JB.

Meddelandet ska innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs. Det ska också innehålla uppgift om det totala hyresbeloppet och om vilken dag som den nya hyran ska börja gälla. Med det avses uppgift om ett visst datum. Det är således inte tillräckligt att ange att ändringarna gäller från det månadsskifte som inträder närmast två månader efter det att meddelandet lämnats (jfr Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m., prop. 1993/94:199, s. 103).

Meddelandet ska även innehålla uppgift om grunden för hyresjusteringen. Något sådant krav innehåller inte bestämmelserna i 12 kap. 54 a § JB. De uppgifter som anges ska ge hyresgästen större förståelse för begärd hyreshöjning. Således ska det av meddelandet framgå om justeringen beror på utvecklingen av KPI, ändrade för-

hållanden eller en kombination av båda angivna grunder för hyresjustering. Därutöver bör det – i förekommande fall – framgå hur beloppet är fördelat på de olika grunderna. Vid hyreshöjning med stöd av KPI bör förändringarna i KPI sedan den senaste justeringen framgå. Rör det sig om en höjning med anledning av ändrade förhållanden bör det framgå vilka ändrade förhållanden som höjningen har samband med.

I hyresvärdens meddelande ska också anges det datum då hyresgästen senast måste ha motsatt sig hyresjusteringen för att den inte ska börja gälla. Hyresgästen ska alltid ha minst två månader på sig efter det att meddelandet lämnades att meddela hyresvärden att han eller hon motsätter sig dennes begäran.

Meddelandet ska också innehålla uppgift om hyresvärdens adress så att hyresgästen vet vart han eller hon ska vända sig för att motsätta sig hyreshöjningen. Dessutom måste en upplysning tas in i meddelandet om att hyresnämnden kan pröva den begärda hyran enligt reglerna i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Av meddelandet ska också framgå hur hyresgästen ska agera för att få hyran prövad enligt de reglerna.

Av 12 kap. 63 § JB framgår när meddelanden enligt bl.a. 12 kap. 54 a § JB ska anses ha lämnats till mottagaren. Bestämmelsen ska tillämpas även när hyresvärden lämnar meddelanden enligt nu aktuell bestämmelse (se 29 §). I 12 kap. 63 § JB anges bl.a. att meddelandet ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Något formellt krav på att meddelandet ska skickas med rekommenderat brev för att hyresjusteringen ska bli gällande finns dock inte. Det rör sig i stället om en bevisregel, som kan bli aktuell att tillämpas vid en eventuell tvist parterna emellan.

Genom bestämmelsen i *andra stycket* binds den hyresgäst som inte reagerar på hyresvärdens begäran om hyreshöjning att betala den av hyresvärden begärda hyran. Den högre hyran får börja gälla först efter den dag som i meddelandet angetts som sista dag att motsätta sig hyreshöjningen. Bestämmelsen motsvarar, med redaktionella ändringar, 12 kap. 54 a § tredje stycket JB. Om hyresgästen vill förhindra att bli bunden av hyresvärdens meddelande, måste han eller hon alltså reagera mot kravet inom den av hyresvärden angivna tiden. Det räcker att hyresgästen på något sätt hör av sig till hyresvärden. Från bevissynpunkt kan dock ett rekommenderat brev vara att föredra (jfr 12 kap. 63 § JB). Om hyresgästen motsätter sig

hyreshöjningen, har hyresvärden att vända sig till hyresnämnden för att få den begärda hyran prövad. Något nytt meddelande krävs då inte, men hyresvärden får enligt 11 § lämna in sin ansökan till hyresnämnden tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen. Om hyresvärden i meddelandet har gjort gällande ändrade förhållanden, bör hyresnämndens prövning utgå från de förhållanden som förelåg när hyresvärden skickade meddelandet och således inte från förhållandena vid tidpunkten för nämndens prövning.

En hyresgäst som blir bunden att betala en högre hyra kan alltid begära att hyresnämnden prövar hyran. Hyresgästen ska då först sända hyresvärden ett meddelande enligt 11 §. I en sådan situation tillämpas bestämmelserna i 20 § angående från vilken tidpunkt hyresnämnds beslut gäller. Undantagsregeln i 12 kap. 55 e § tredje stycket JB ska således inte tillämpas. För att hyresnämnden ska ändra en hyra som hyresgästen har blivit bunden av krävs att ändrade förhållanden föreligger (se avsnitt 8.4.3). Om hyresvärden har gjort gällande ändrade förhållanden som grund för den hyresjustering som hyresgästen har blivit bunden av genom passivitet, bör krävas att hyresgästen kan påvisa ändrade förhållanden sedan hyresvärdens meddelande. Om hyresgästen kan visa att de ändrade förhållanden som hyresvärden har gjort gällande inte förelåg, torde det emellertid räcka att hyresgästen kan påvisa ändrade förhållanden sedan avtalades tecknades eller, i förekommande fall, därefter justerades med anledning av ändrade förhållanden. Har hyran inte justerats med stöd av ändrade förhållanden, räcker det att ändrade förhållanden föreligger i förhållande till situationen när hyresavtalet tecknades. Hyresgästen har också en möjlighet att vända sig till allmän domstol för att där göra gällande exempelvis oskälighet. För att en sådan talan ska vinna framgång torde krävas att det rör sig om en hyresjustering som inte alls överensstämmer med hyresutvecklingen för motsvarande lägenheter.

13 § *Twistar hyresvärden och hyresgästen om hyrans storlek ska hyresnämnden pröva om hyran är tillåten enligt 10 §. Om det föreligger ändrade förhållanden ska hyresnämnden bestämma hyran till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av denna lag.*

Om det inte har förflutit ett år sedan hyresavtalet började tillämpas och hyresgästen ansökt om ändring av hyresvillkor ska hyresnämnden, även om det inte föreligger ändrade förhållanden, bestämma hyran till

ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av denna lag.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyrans bestämmande vid tvist. Den saknar motsvarighet i 12 kap. JB och ska gälla i stället för 12 kap. 55 § JB. Se även 14–17 §§. Övervägandena finns i avsnitt 13.3.

Av *första stycket* framgår att hyresnämnden ska pröva om hyran är tillåten enligt 10 §. För att hyresnämnden ska kunna bestämma hyran till ett högre belopp än förändringarna i KPI krävs att hyresvärden visar att det föreligger ändrade förhållanden. Ändrade förhållanden krävs också för att hyran ska kunna sänkas, om det har förflutit ett år sedan hyresavtalet började tillämpas, se *andra stycket*. Vad som avses med ändrade förhållanden framgår av kommentaren till 10 §.

Om det föreligger ändrade förhållanden ska hyresnämnden bestämma hyran till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av denna lag. Jämförelser kan alltså endast göras med sådana lägenheter där lagen om fri hyressättning vid nyproduktion ska tillämpas. Lägenheterna ska också vara liknande. Med liknande lägenheter avses att de ska ha liknande attraktionskraft.

Till grund för lägenhetens attraktionskraft ligger samtliga omständigheter som kan påverka hyresgästernas efterfrågan av den aktuella lägenheten. En helhetsbedömning ska göras i det enskilda fallet. En omständighet som för en lägenhet har stor påverkan på attraktionskraften kan för en annan lägenhet tillmätas mindre vikt. Bedömningen ska göras på objektiva grunder oberoende av den enskilde hyresgästens värderingar eller behov.

Faktorer som generellt har betydelse är det allmänna efterfrågetrycket på den lokala hyresmarknad där lägenheten finns, lägenhetens storlek och egenskaper, läge samt förmåner och tjänster som hyresvärden erbjuder. Det finns inte någon geografisk begränsning. Försiktighet krävs dock vid jämförelse med lägenheter i andra områden eftersom det allmänna efterfrågetrycket varierar mellan områden.

Lägenhetens egenskaper och förmåner eller tjänster är faktorer som påverkar attraktionskraften och som därmed har betydelse för om en lägenhet kan användas som jämförelseobjekt. Exempel på en lägenhets egenskaper är planlösning och placering i huset, teknisk utrustning, rumsantal, ljudisolering, balkong och takhöjd m.m. Bygg-

året har inte någon självständig betydelse men kan naturligtvis påverka attraktionskraften. Det kan t.ex. innebära att skicket är sämre jämfört med en nyproducerad lägenhet. Förmåner, knutna till lägenheten eller fastigheten, kan vara hiss, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, lekplats och garage eller biluppställningsplats tillhörande lägenheten (se SOU 1966:14 s. 239 f.). Exempel på hyresvärdens förvaltning som kan påverka attraktionskraften är hyresvärdens tillgänglighet och tjänster som erbjuds hyresgästerna eller att en fastighet har miljöanpassats utöver det vanligt förekommande.

Standardfaktorn ska inte förstås som att de aktuella lägenheterna måste ha exakt samma standard. Det är t.ex. inte fråga om att utsluta en jämförelselägenhet för att den är något mer tekniskt utrustad eller att köket är av ett exklusivare varumärke. Begreppet liknande innebär att det inte behöver vara likadana lägenheter.

Husets allmänna läge och den omgivande miljön kan ha betydelse för om en lägenhet bedöms som liknande prövningslägenheten. Som exempel kan nämnas tillgång till lekplatser och parkeringsutrymme samt avståndet till allmänna kommunikationsmedel, serviceinrättningar och naturområden.

Jämförelsen ska normalt grundas på det skriftliga material som parterna åberopar. Uppgifter om antal rum, kökstyp, bostadsarea, lägenhetskategori, hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och tillträdet för lägenheten, kan hämtas ur lägenhetsregistret. Jämförelsen mellan lägenheter ska inte göras på sådan detaljnivå att besiktning blir aktuellt.

Parterna lägger fram den bevisning som de anser relevant. Hyresnämnden ska göra en bedömning av om de åberopade lägenheterna får anses utgöra liknande lägenheter. En part kan vitsorda att en lägenhet är liknande prövningslägenheten. Hyresnämnden får inte till grund för bedömningen lägga ledamöternas allmänna kännedom om hyresläget eller tillföra ärendet någon bevisning. Emellertid ska hyresnämnden verka för att utredningen får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet och ska därvid såvitt möjligt se till att onödigt utredning inte läggs fram (16 f § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder). Hyresnämnden har alltså en skyldighet att materiellt processleda parterna.

Nästa steg är att jämföra hyrorna. Hyrorna i det övre spannet för de lägenheter som anses som liknande prövningslägenheten ska ligga till grund för jämförelsen. I lägenhetsregistret finns uppgifter om

tillträdet för lägenheten. Om en jämförelselägenhet har en mycket hög hyra och den nyligen tillträts är särskild försiktighet påkallad, eftersom hyresgästen under det första året har möjlighet att få hyran sänkt utan att behöva visa att det föreligger ändrade förhållanden. Bedömningen ska göras i det enskilda fallet. En sådan lägenhet får alltså inte med automatik tas bort från jämförelseunderlaget.

Hyran för provningslägenheten får inte väsentligt avvika från hyran för liknande lägenheter. Var den gränsen går beror på omständigheterna i det enskilda fallet. En avvikelse som överstiger tio procent bör kunna accepteras endast undantagsvis.

Av *andra stycket* framgår att det under det första året av hyresförhållandet inte krävs för hyressänkning att det föreligger ändrade förhållanden. Det ger en hyresgäst möjlighet att få en opåkallat hög inflyttningshyra sänkt utan att denne behöver visa att det föreligger ändrade förhållanden. Denna möjlighet har hyresgästen om det inte har förflutit ett år sedan hyresavtalet började tillämpas, när ansökan kommer in till hyresnämnden. I denna paragraf avses med att hyresavtalet började tillämpas, att hyresförhållandet påbörjats. Tidpunkten för när parterna ingick hyresavtalet är därmed utan betydelse.

Det finns områden där det inte produceras så många hyreslägenheter per år eller där det till och med kan ha gått flera år sedan den senaste nybyggnationen. Byggåret har inte i sig någon avgörande betydelse för attraktionskraften, men för att en lägenhet som är äldre än ett fåtal år ska kunna anses som liknande en helt nyproducerad lägenhet krävs normalt att den i princip är i nyskick. Vid en prövning enligt *andra stycket* i sådana områden bör en jämförelse med äldre lägenheter sällan kunna låta sig göras. Jämförelselägenheter kan finnas i andra områden i Sverige med liknande efterfrågetryck.

Enligt 11 § första stycket får ansökan till hyresnämnden göras tidigast en månad efter det att meddelandet om ändring av hyran lämnats till motparten. Hyresgästen måste därför agera på föreskrivet sätt inom elva månader för att *andra stycket* ska kunna tillämpas.

14 § *Vid prövning av hyran för en lägenhet som upplåts i andra hand får hyran inte överstiga den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten får hyran inte överstiga en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter.*

Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Paragrafen innehåller kompletterande bestämmelser om hyrans bestämmande vid vidareupplåtelse. Den motsvarar 12 kap. 55 § fjärde stycket JB men med den skillnaden att det där anges att en hyra aldrig ska anses som skälig enligt första stycket, om den överstiger den hyra som hyresvärden betalar. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

Lagtexten anpassas efter att någon bedömning inte ska göras enligt bruksvärdessystemet men utgör, på samma sätt som i bruksvärdessystemet, en takregel genom att den anger vilken hyra som maximalt får tas ut vid en vidareupplåtelse. Takregeln anger dock inte den hyra som ska bestämmas vid en prövning enligt 13 §, utan innebär endast att förstahandshyresgästen (hyresvärden) inte kan ta ut en högre hyra än sin egen, med vissa angivna tillägg, av andrahandshyresgästen. Även andrahandshyresgästen kan begära prövning enligt 13 §. Takregeln i 14 § ska förstås som en kompletterande bestämmelse med en spärr på så sätt att andrahandshyresgästens hyra aldrig får överstiga hyresvärdens faktiska hyra med tillåtna tillägg.

I övrigt ska bestämmelserna i paragrafen tillämpas på samma sätt som enligt jordabalken (se prop. 2018/19:107 s. 73 f.).

15 § *Om den hyra som hyresnämnden bestämmer är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.*

Paragrafen slår fast en skyddsregel som ger hyresnämnden möjlighet att besluta om en successiv hyreshöjning (trappning), förutsatt att angivna rekvisit är uppfyllda. Den motsvarar 12 kap. 55 § sjätte stycket JB men med den skillnaden att det där anges att jämförelsen ska göras med den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

Bedömningen av om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska göras på samma sätt som enligt jordabalken (se prop. 2009/10:185 s. 91 f. och rikhaltig praxis från Svea hovrätt). Det innebär att skyddsregeln bl.a. gäller vid byte

och i situationer där hyresrätten överläts till eller övertas av närstående.

Bedömningen av om det föreligger särskilda skäl emot trappning ska göras i det enskilda fallet. Enligt 10 § får en hyreshöjning inte överstiga förändringarna i KPI om inte ändrade förhållanden påkallar det. För att trappning ska bli aktuellt måste hyreshöjningen vara tillåten, dvs. det föreligger ändrade förhållanden och hyran avviker inte väsentligt från hyran för liknande lägenheter som omfattas av lagen. Särskilda skäl kan vara att lägenhetens attraktionskraft höjts efter en ombyggnad som hyresgästen godkänt eller som hyresnämnden lämnat tillstånd till (jfr prop. 2009/10:185 s. 92).

Med fri hyressättning kan ändrade förhållanden föreligga när efterfrågetrycket ökat, vilket oftast förutsätter att hyresförhållandet varat en längre tid. Till skillnad från bruksvärdessystemet utgör det normalt inte särskilda skäl emot trappning, om hyran varit särskilt låg på grund av att hyresvärden under en följd av år låtit bli att anpassa den efter den allmänna hyresutvecklingen. Med fri hyressättning råder avtalsfrihet vid inflyttningshyran och den årliga hyreshöjningen är lagreglerad. I en situation där hyran är särskilt låg för att hyresvärden justerat enligt förändringarna i KPI eller lägre, bör hyresgästen vid en väsentlig höjning kunna skyddas genom att den sker successivt.

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

Paragrafen anger hur prövningen av andra hyresvillkor än hyran ska göras. Den motsvarar helt 12 kap. 55 § åttonde stycket JB och skälighetsbedömningen ska göras på samma sätt. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

17 § Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist om hyran eller något annat villkor, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i denna lag, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i jordabalken.

Paragrafen slår fast att inget hindrar att parterna, när väl en tvist har uppstått, kan komma överens i den tvistiga frågan. Den motsvarar 12 kap. 55 § nionde stycket JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

18 § Vid prövning av hyran ska en åtgärd som avses i 3 § och som har höjt lägenhetens attraktionskraft inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,

2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 12 kap. 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, och

3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att förbättrings- och ändringsåtgärder i vissa fall inte ska beaktas vid prövningen av hyran. Den motsvarar 12 kap. 55 a § JB med den skillnaden i första meningen att det är lägenhetens attraktionskraft som ska ha höjts och inte lägenhetens bruksvärde. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

Av lagtexten framgår att åtgärden inte ska beaktas vid prövningen av hyran. Det innebär att jämförelsen med liknande lägenheter ska göras som om åtgärden inte vidtagits. Eftersom jämförelsen med liknande lägenheter inte ska ske på sådan detaljnivå som enligt bruksvärdessystemet, ligger det i sakens natur att det krävs att åtgärden markant höjer lägenhetens attraktionskraft för att förbudet ska påverka den hyra som bestäms vid en prövning.

19 § Om en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden inte tillgodoräkna sig förbättringen.

Paragrafen reglerar att hyresvärden inte får tillgodoräkna sig en hyresgästs arbeten vid prövningen av hyran. Den motsvarar 12 kap. 55 b § JB med den skillnaden att det inte finns en undantagsregel om särskilda skäl. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

Vid prövning av hyran för den hyresgäst som vidtagit omfattande åtgärder innebär förbudet dels att åtgärderna inte kan utgöra ändrade förhållanden enligt 10 §, dels att jämförelsen med hyran för liknande lägenheter ska göras som om åtgärderna inte vidtagits. När ett hyresavtal därefter ingås med en ny hyresgäst råder avtalsfrihet.

20 § Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Paragrafen innehåller bestämmelser om från vilken tidpunkt som hyresnämndens beslut gäller. Den motsvarar med en språklig ändring 12 kap. 55 e § första, andra och fjärde styckena JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

21 § Ska hyresgästen enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som har utgått förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

Paragrafen innebär att hyresgästen får en månad på sig att betala beloppet för en retroaktiv hyra i stället för senast en vecka från förfallodagen, utan att hyresrätten förverkas. Ett undantag finns dock i andra meningen. Paragrafen motsvarar med språkliga ändringar 12 kap. 55 e § femte stycket JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

22 § På överskjutande belopp ska hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Paragrafen reglerar den ränta på överskjutande belopp som hyresgästen ska betala efter att hyresnämnden eller hovrätten har beslutat om en högre hyra. Den motsvarar med språkliga ändringar 12 kap. 55 e § sjätte stycket JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

23 § I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande belopp tillsammans med ränta som avses i 22 §. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Paragrafen innehåller bestämmelser som ger hyresnämnden eller hovrätten möjlighet att medge ytterligare anstånd med betalningen av det överskjutande beloppet och ränta. Den motsvarar med en språklig ändring 12 kap. 55 e § sjunde stycket JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

24 § Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut, ska hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han eller hon till följd därav har tagit emot för mycket tillsammans med ränta. Räntan ska beräknas enligt 5 § ränte-

lagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Paragrafen reglerar hyresvärdens återbetalning om hyresnämnden eller hovrätten sänker hyran för förfluten tid. Den motsvarar med språkliga ändringar 12 kap. 55 e § åttonde stycket JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

Återbetalning av hyra vid upplåtelse av lägenhet i vissa fall

25 § *Bestämmelserna i 26–28 §§ gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan lägenhet.*

Paragrafen slår fast att 26–28 §§ endast gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Den motsvarar delvis 12 kap. 55 f § första stycket JB. Upplåtelse för fritidsändamål har undantagits från lagens tillämpningsområde enligt 1 § första stycket. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

26 § *Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är tillåten enligt 13 eller 14 §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver det belopp som hyresnämnden bestämt tillsammans med ränta. Vid bedömningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 15 §.*

Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

Paragrafen innehåller bestämmelser om en hyresvärdens återbetalning av överskjutande belopp och ränta. Den motsvarar delvis 12 kap. 55 f § andra stycket JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

Lagtexten i *första stycket* anpassas jämfört med jordabalkens bestämmelser till den prövning som ska göras enligt lagen om fri hyres-

sättning vid nyproduktion. Hyran ska vara tillåten enligt 13 eller 14 §. Det innebär bl.a. att hyran aldrig får överstiga hyresvärdens (förstahandshyresgästens) faktiska hyra, med vissa tillägg. I annat fall ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta om hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Någon skälighetsbedömning ska inte göras.

Bestämmelserna i *andra* och *tredje styckena* motsvarar helt jordabalkens bestämmelser.

27 § I ett ärende om återbetalning enligt 26 § ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 14 §. Hyresnämnden ska bestämma hyran till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av denna lag. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 15 §.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl för det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 21–24 §§.

Paragrafen behandlar den prövning av hyran som ska göras om hyresgästen begär att hyresnämnden ska fastställa hyran även för den fortsatta uthyrningen. Den motsvarar delvis 12 kap. 55 f § tredje stycket JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

I *första stycket* anges hur hyran ska bestämmas när hyresvärden begärt att den ska fastställas för den fortsatta uthyrningen. Hyran ska bestämmas till ett belopp som inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter som omfattas av lagen. Den får inte heller överstiga den hyra som hyresvärden betalar och som är tillåten enligt 14 §. Vid prövningen ska även beaktas den trappning som har gjorts med tillämpning av 15 §.

Bestämmelserna i *andra stycket* motsvarar helt jordabalkens bestämmelser.

28 § *För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt 26 § ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.*

Paragrafen reglerar den tidsfrist inom vilken en ansökan enligt 26 § ska ha kommit in till hyresnämnden. Den motsvarar helt 12 kap. 55 f § fjärde stycket. Övervägandena finns i avsnitt 13.4.

Särskilda bestämmelser

29 § *I fråga om avsändande av meddelanden enligt 11 eller 12 § gäller 12 kap. 63 § jordabalken.*

Enligt paragrafen tillämpas 12 kap. 63 § JB i fråga om avsändande av ett meddelande enligt 11 eller 12 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övervägandena finns i avsnitt 8.5 och 11.18.

Bestämmelsen innebär att ett meddelande som sänds enligt 11 eller 12 § ska anses lämnat när det avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Något formellt krav på att meddelandet ska skickas med rekommenderat brev finns dock inte. Det rör sig i stället om en bevisregel, som kan bli aktuell att tillämpas vid en eventuell tvist parterna emellan.

Även det som sägs i 12 kap. 63 § andra stycket JB om vilka adresser som kan användas får tillämpning.

30 § *Bestämmelsen i 12 kap. 64 § jordabalken om möjligheten för hyresnämnden att förelägga en hyresvärd att lämna hyresuppgifter ska inte gälla vid tillämpning av denna lag.*

I paragrafen förtydligas att bestämmelsen i 12 kap. 64 § JB om möjligheten för hyresnämnden att förelägga en hyresvärd att lämna hyresuppgifter inte ska gälla vid tillämpning av den nya lagen. I stället bör gälla att en hyresvärd som inte lämnar in uppgifter om hyror inte kan anses ha uppfyllt sin bevisbörda vid en tvist beträffande en hyreshöjning. Övervägandena finns i avsnitt 11.18.

31 § *En hyresgäst som upplåter en lägenhet i andra hand för självständigt brukande utan behövligt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden, och tar emot en högre hyra för upplåtelsen än vad som är tillåtet enligt 14 §, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.*

Paragrafen innehåller en straffbestämmelse för otillåten andrahandsupplåtelse till en hyra som inte är tillåten enligt takregeln i 14 §. Den motsvarar i stora delar straffbestämmelsen i 12 kap. 65 c § JB. Övervägandena finns i avsnitt 11.18.

Bestämmelsen omfattar, precis som bestämmelsen i 12 kap. 65 c § JB, upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande. Sådan upplåtelse kräver enligt 12 kap. 39 § JB och 7 § den nya lagen i normalfallet samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden. Upplåtelser som inte är för självständigt brukande, s.k. inneboendeupplåtelser, omfattas inte av straffbestämmelsen. Sådana upplåtelser kräver inte heller vare sig samtycke eller tillstånd.

Den straffbara gärningen består i att upplåtelsen sker utan behövligt samtycke eller tillstånd och att hyresgästen dessutom tar emot en hyra som inte är tillåten enligt takregeln i 14 §. Enligt takregeln får förstahandshyresgästen inte ta ut en högre hyra av andrahandshyresgästen än den hyra som han eller hon själv betalar. Hyresgästen får dock göra påslag för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Ett påslag för möbler och utrustning får inte överstiga 15 procent av grundhyran. Påslag för andra nyttigheter, t.ex. el och bredband, får inte överstiga förstahandshyresgästens kostnader för dem. Se vidare kommentaren till 14 §. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt.

Straffet är böter eller fängelse i högst två år. Utgångspunkterna för gradindelning, straffmätning och påföljdsval bör vara desamma som beträffande straffbestämmelsen i 12 kap. 65 c § JB (se prop. 2018/19:107 s. 79 f.). Således bör påföljden normalt kunna stanna vid böter. Endast vid uppenbara fall av överhyra där de samlade omständigheterna är sådana att de kan beskrivas som ekonomisk exploatering av enskilda människors utsatta situation bör fängelse kunna komma i fråga. I ringa fall ska inte dömas till ansvar. Vid bedömningen av om brottet är ringa bör bl.a. beaktas med hur mycket andrahandshyran över-

stiger förstahandshyran. En avvikelse på upp till 20 procent bör för-
anleda att brottet bedöms som ringa. Vid bedömningen av om
brottet är ringa bör även beaktas hur länge andrahandsupplåtelsen
har pågått. Om upplåtelsen exempelvis enbart pågått någon månad,
bör brottet kunna bedömas som ringa. En helhetsbedömning ska
dock alltid göras.

32 § *Bestämmelsen om skiljeavtal i 12 kap. 66 § jordabalken gäller
också i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 13–19 §§ och åter-
betalning av hyra och fastställande av hyra enligt 25–28 §§.*

I 12 kap. 66 § JB finns regler som begränsar möjligheterna att göra
skiljeavtal gällande. Genom 32 § förtydligas vilka bestämmelser i den
nya lagen som omfattas av begränsningarna i 12 kap. 66 § JB. Det rör
sig om en följdändring med anledning av att 12 kap. 55 och 55 f §§
vid tillämpning av den nya lagen ska ersättas av bestämmelser i den
lagen. Övervägandena finns i avsnitt 11.18.

33 § *Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som
beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att
träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot
12 kap. 4, 33–35, 46, 47, 49–52 eller 66 § jordabalken eller 7, 11, 20–
28 eller 32 § denna lag, under förutsättning att överenskommelsen har
formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan har slutits eller god-
känts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestäm-
mande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation.*

*Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får
tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtals-
slutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med
avtalet, om*

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

*2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren ska
tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om vill-
korsändring enligt 11 och 13–19 §§.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresvillkor som tas in i
kollektivavtal och överensstämmar i huvudsak med 12 kap. 67 § JB.
Övervägandena finns i avsnitt 11.18.

Enligt *första stycket* kan vissa bestämmelser i den nya lagen avtalas bort i ett kollektivavtal. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak bestämmelsen i 12 kap. 67 § första stycket JB, men anger i stället de bestämmelser som vid tillämpning av den nya lagen kan avtalas bort på angivet sätt.

Enligt *andra stycket* får i vissa fall sådana hyresvillkor som avses i första stycket tillämpas även när en hyresgäst inte är medlem av den avtalslutande arbetstagarorganisationen. För detta kan bl.a. krävas att villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak bestämmelsen i 12 kap. 67 § andra stycket JB. I den bestämmelsen anges emellertid att villkoren ska ingå i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§. Eftersom de bestämmelserna inte ska tillämpas inom ramen för den nya lagen anges i stället motsvarande bestämmelser i den lagen.

Förfarandet i hyrestvister

34 § *Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:*

1. *förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 3 §,*
2. *ersättning enligt 5 §,*
3. *ändring av hyresvillkor enligt 11 §, och*
4. *återbetalning och fastställande av hyra enligt 25–28 §§.*

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas, om det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut. Genom paragrafen tillförsäkras att beslut som meddelas med stöd av reglerna i den nya lagen kan överklagas i samma utsträckning som beslut som meddelas med stöd av motsvarande regler i 12 kap. JB (jfr 12 kap. 70 § JB). Övervägandena finns i avsnitt 11.7, 11.10, 11.14, 11.19, 13.4 och 13.5.

I *första stycket* anges de beslut som alltid får överklagas. Det rör sig om beslut i fråga om förbättrings- och ändringsåtgärder, ersättning med anledning av hyresgästens åtgärder, ändring av hyresvillkor

samt återbetalning och fastställande av hyra vid andrahandsupplåtelse.

Enligt *andra stycket* finns det även en möjlighet för hyresnämnden att tillåta att ett beslut i fråga om andrahandsupplåtelse överklagas. Ett tillstånd till överklagande kan ges om nämnden anser att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Bestämmelsen i 12 kap. 70 § JB ska tillämpas även inom ramen för lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, dock endast beträffande sådana bestämmelser i 12 kap. JB som ska gälla vid tillämpning av den nya lagen.

35 § *Ett överklagande som avses i 34 § tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.*

Enligt paragrafen tas ett överklagande enligt 34 § upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska dock ges in till hyresnämnden. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 71 § JB. Övervägandena finns i avsnitt 11.19.

36 § *I hyrestvister som avses i 11 § eller 25–28 §§ och i mål om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 3 § eller om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.*

Paragrafen behandlar rättegångskostnader. Övervägandena finns i avsnitt 11.7, 11.14, 13.4 och 13.5.

Vid handläggningen i Svea hovrätt av överklagade hyresnämndsbeslut är rättegångsbalkens bestämmelser om rättegångskostnader tillämpliga. Genom aktuell bestämmelse står emellertid parterna ändå vanligtvis även i hovrätten sina egna rättegångskostnader, om inte annat följer av 18 kap. 6 § RB. Bestämmelsen överensstämmer med bestämmelsen i 12 kap. 73 § JB på så sätt att den omfattar hyrestvister i fråga om bestämmande av hyresvillkor eller återbetalning och fastställande av hyra vid andrahandsupplåtelse samt mål om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder. Genom paragrafen tillförsäkras således att parterna vid sådana tvister och mål svarar för sina egna rättegångskostnader i samma utsträckning som enligt

12 kap. JB. Aktuell paragraf omfattar därutöver även mål om upplåtelse av lägenhet i andra hand.

Bestämmelsen i 12 kap. 73 § JB ska tillämpas även inom ramen för den nya lagen, dock endast i fråga om sådana bestämmelser i 12 kap. JB som ska gälla också vid tillämpning av den lagen.

19.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

1 § Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel *eller i lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion* om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkän-

nande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad *och i lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion* finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

Paragrafen anger tillämpningsområdet för 12 kap. JB och innehåller definitioner av grundläggande hyresrättsliga begrepp. Övervägandena finns i avsnitt 11.2.

Första–femte styckena är oförändrade.

Ändringen i *sjätte stycket* innebär att bestämmelserna om s.k. blockuthyrning har gjorts tillämpliga även när lägenheterna i fråga omfattas av den nya lagen. Förutsättningarna för att kunna avtala om ett sådant förbehåll som bestämmelserna behandlar är desamma.

I ett tillägg i *sjunde stycket* erinras om att det i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall. Nämnd lag omfattar hyresavtal beträffande bostadslägenhet i nyproduktion, om upplåtelsen sker i näringsverksamhet och hyresavtalet innehåller ett villkor om att lagen ska tillämpas. Med nyproduktion avses en lägenhet som har färdigställts den 1 juli 2022 eller senare. Lägenheten får inte ha bildats av utrymme som omedelbart före färdigställandet till någon del användes som bostadslägenhet. Lagen gäller inte en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. Lagen gäller inte heller vid upplåtelse för fritidsändamål.

I 1 § tredje stycket lagen om fri hyressättning vid nyproduktion anges att 12 kap. JB gäller i den utsträckning det inte finns några avvikande bestämmelser i lagen. Avvikande bestämmelser saknas i många frågor, varför stora delar av 12 kap. JB ska tillämpas även vid uthyrning enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I de frågor där det finns avvikande bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion tillämpas emellertid inte kapitlets bestämmelser. Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion innehåller huvudsakligen bestämmelser som rör hyressättning och prövning av hyra och andra hyresvillkor. Det innebär att det främst är beträffande sådana frågor som utrymme att tillämpa bestämmelserna i 12 kap. JB saknas. Inte heller andra bestämmelser som utgår från en prövning av en lägenhets bruksvärde ska emellertid tillämpas beträffande hyresavtal som omfattas av lagen om fri hyressättning vid ny-

produktion (se t.ex. 12 kap. 24 a § JB om hyresgästens reparationsrätt). I stället gäller anpassade bestämmelser i lagen om fri hyresättning vid nyproduktion.

42 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena *eller av 21–23 §§ lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion*,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § fjärde stycket *eller som inte är tillåten enligt 14 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion* och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid

användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan 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.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förverkande av en hyresrätt. Övervägandena finns i avsnitt 11.15.

I *första stycket* listas de fall av misskötsamhet från hyresgästens sida som är grund för förverkande. Punkterna 2–5 och 7–12 är oförändrade. Enligt *punkten 1* är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena. I bestämmelsen förs in ett tillägg som förtydligar att något annat inte heller får följa av motsvarande bestämmelser i lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Dessa bestämmelser har samma lydelse som bestämmelserna i 55 e § femte–sjunde styckena, varför regeln alltså ska tillämpas på samma sätt som tidigare.

Enligt *punkten 6* är hyresrätten förverkad om hyresgästen vid upplåtelse av lägenheten eller del av den tar emot en hyra som överstiger skäligen hyra enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt. I punkten förs in en ny bestämmelse, som innebär att hyresrätten även är förverkad om hyresgästen tar emot en hyra som inte är tillåten enligt 14 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I övrigt ska regeln tillämpas på samma sätt som tidigare. Förverkandegrunden inträder således först när förstahandshyresgästen tar emot hyran (jfr prop. 2018/19:107 s. 70). Bestämmelsen i 14 § överensstämmer i stor utsträckning med motsvarande bestämmelse i 12 kap. 55 § fjärde stycket JB. I 14 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion anges således att hyran vid en andrahandsupplåtelse inte får överstiga hyran för förstahandshyresgästen. Avser upplåtelsen en del av lägenheten, får hyran inte vara högre än en andel av förstahandshyran som är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen. Tillägg får göras för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen. Ett sådant tillägg får emellertid inte överstiga 15 procent av grundhyran. Om andra nyttigheter ingår i upplåtelsen får ett tillägg göras som motsvarar förstahandshyresgästens kostnader för dessa. En hyra som överstiger den angivna ramen är aldrig att betrakta som tillåten, även om den inte väsentligen överstiger hyran för liknande lägenheter.

Även om den hyra som förstahandshyresgästen har tagit emot inte är tillåten enligt nämnd bestämmelse i den nya lagen är hyresrätten inte förverkad, om han eller hon kan visa en giltig ursäkt. För förverkande krävs vidare enligt femte stycket att det som ligger

förstahandshyresgästen till last inte är av ringa betydelse. I dessa delar hänvisas till tidigare förarbeten (prop. 2018/19:107 s. 70 f.).

Andra-sjätte styckena är oförändrade.

55 § Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § *eller den hyra för en lägenhet som omfattas av lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion* inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlings-

lagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

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

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyrans storlek. Enligt *tredje stycket* får hyran för en lägenhet inte beaktas vid en hyressättnings-tvist om den hyran ska anses som skälig enligt 55 c §. Modellen med fri hyressättning är fristående från bruksvärdessystemet. Ett tillägg görs därför som innebär att hyran för en lägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion, inte får beaktas vid en prövning enligt första stycket. Övervägandena finns i avsnitt 13.3.

19.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

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 f §, 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,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

2 d. pröva tvist om skadestånd enligt 5 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 §, villkor enligt 11 § eller återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 25–28 §§, allt lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion,

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 paragraf, 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 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a 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–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk *eller 3 och 4 §§ lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion,*

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen anges en hyresnämnds uppgifter. En följdändring görs genom införandet av en ny punkt 2 d med anledning av den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. I punkten 6 läggs till de bestämmelser i den nya lagen om förbättrings- och ändringsåtgärder som motsvarar jordabalkens bestämmelser. Genom tilläggen ges hyresnämnderna behörighet att pröva tvister enligt den nämnda lagen.

10 § Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

Paragrafen behandlar verkan av att en part uteblir från sammanträde. En följdändring görs med anledning av att det i 4 § lagts till en punkt 2 d.

11 § Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör en tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 b § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614), 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller 11 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion, ska nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden uteblir ännu en gång får ärendet inte tas upp på nytt.

Paragrafen behandlar återupptagande av ärenden. En följdändring görs med anledning av den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Tillägget innebär att hyresnämnden, på ansökan av sökanden, ska återuppta ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen och som rör en tvist om ändring av hyresvillkor som avses i 11 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

12 § Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivras.

I paragrafen behandlas bl.a. nämndens förlikningsverksamhet. En följdändring görs med anledning av att det i 4 § läggs till en punkt 2 d.

15 § Har parterna avtalat att en tvist ska avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, ska nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlägga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614), 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad *eller 11 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.*

I paragrafen behandlas skiljemannaförfaranden där hyresnämnden fungerar som skiljenämnd.

I *andra stycket* görs en ändring så att bestämmelsen om rättegångskostnader gäller även för tvister enligt 11 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

16 § Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 6 ska vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare, det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet samt, när det gäller ansökan enligt 12 kap. 18 e eller 18 h § jordabalken *eller 4 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion*, uppgift om berörda hyresgästers namn. En ansökan enligt 12 kap. 18 a–c, 18 e eller 18 h § jordabalken *eller 4 § lagen om*

fri hyressättning vid nyproduktion ska dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Uppfyller ansökan inte vad som sägs i första stycket, *ska* nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs, får ansökningen avvisas.

I fråga om ansökan och en parts första inläga till nämnden gäller i övrigt 8 § fjärde–sjätte styckena.

I fråga om sammanträde gäller 9 § första stycket första meningen och tredje stycket. Om fastighetsägaren har kallats till ett sammanträde i ett ärende enligt 12 kap. 18 e § jordabalken *eller 4 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion* men uteblir, *ska* ärendet avskrivras. Om en hyresgäst uteblir i ett sådant ärende, hindrar det inte att ärendet prövas. I övriga ärenden får nämnden förelägga fastighetsägaren vid vite att inställa sig. Om fastighetsägaren uteblir i ett sådant ärende, hindrar det dock inte att ärendet prövas.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, *ska* nämnden ge kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet i vissa tvister.

I *första stycket* behandlas bl.a. innehållet i en ansökan enligt jordabalken om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärd (12 kap. 18 e §), om förbud mot att utföra en sådan åtgärd och om hävande av sådant förbud (12 kap. 18 h §). I 3 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion finns bestämmelser om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten som i stora delar motsvarar jordabalkens bestämmelser i 12 kap. 18 d §. Enligt 4 § i den nya lagen ska, vid tillämpning av den lagen, hänvisningarna i 12 kap. 18 e–h §§ JB till 18 d § i stället för 18 d § avse 3 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Följdändringar görs för att förtydliga att samma krav på ansökan ska gälla vid ansökan om tillstånd, om förbud och om hävande av förbud att utföra en åtgärd i ett ärende enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Enligt *femte stycket första meningen* ska ärendet avskrivras, om fastighetsägaren som har kallats till sammanträde i ett ärende enligt

12 kap. 18 e § JB uteblir från sammanträdet. En följdändring görs för att förtydliga att samma regel gäller vid fastighetsägarens utevaro i ett ärende om tillstånd till sådana förbättrings- och förändringsåtgärder som avses i 3 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

I *första, andra och femte-sjunde styckena* görs språkliga ändringar.

22 § Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), *eller*
8. *tillstånd enligt 4 eller 7 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.*

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

I paragrafen anges vilka beslut av hyresnämnden som får rättskraft. En följdändring görs i *första stycket första meningen* med anledning av att det i 4 § läggs till en punkt 2 d. I *första stycket punkt 8* görs ett tillägg som innebär att bestämmelsen i första stycket första meningen inte gäller beslut där nämnden har avslagit en ansökan om tillstånd till sådana förbättrings- och ändringsåtgärder som avses i 3 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion eller tillstånd till andrahandsupplåtelse enligt 7 § samma lag.

23 § Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, *och*
– 34 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas i Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller

8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen *vid* hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

I paragrafen anges i vilka fall hyresnämndens beslut får överklagas.

I paragrafen görs språkliga ändringar och en följdändring så att den hänvisar även till 34 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

32 § Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

– 5, 24, 26 eller 27 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag, eller

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Paragrafen behandlar vilka beslut som får verkställas som en dom som har fått laga kraft. I *första stycket* görs en följdändring så att den hänvisar även till 5, 24, 26 eller 27 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna i den nya lagen rör ersättning när hyresgästen genom egna reparationsarbeten har minskat lägenhetens attraktionskraft, åläggande av hyresvärdens återbetalning av det överskjutande beloppet jämte ränta samt återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

Lagändringen träder i kraft den 1 juli 2022. Handläggningen av mål som pågår vid hyresnämnden när lagen träder i kraft påverkas inte av lagändringarna. Övervägandena finns i avsnitt 15.

19.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

24 § Avser kollektivavtal arbetstagares hyresförhållande, har avtalet i den delen verkan som kollektivavtal endast i den mån det är fråga om partsställning och innehåll är sådant som anges i 12 kap. 67 § jordabalken *eller i 33 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.*

Paragrafen behandlar kollektivavtal som avser arbetstagares hyresförhållande. En följdändring har gjorts med anledning av den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övervägandena finns i avsnitt 11.18.

19.5 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

1 § Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

Lagen är inte tillämplig vid upplåtelse med kooperativ hyresrätt *eller vid upplåtelse enligt lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.*

I paragrafen anges i *fjärde stycket* att hyresförhandlingslagen inte är tillämplig i förhållandet mellan en kooperativ hyresrättsförening och en kooperativ hyresgäst. I stycket läggs till att den inte heller är

tillämplig vid en upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övervägandena finns i avsnitt 14.2.

3 § En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av *andra-fjärde styckena*.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet som har bildats vid ombyggnad av hus eller tillbyggnad av hus, om lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion är tillämplig på hyresavtalet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förhandlingsordningens omfattning. Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

Ett nytt *fjärde stycke* läggs till som innebär att en hyresvärd kan bestämma att en lägenhet som bildats vid om- eller tillbyggnad av hus, inte ska omfattas av en förhandlingsordning. Det är under förutsättning att lagen om fri hyressättning vid nyproduktion är tillämplig, dvs. att de krav som ställs upp i 1 § i den lagen är uppfyllda. Enligt 1 § den lagen ska hyresavtalet innehålla ett villkor om att lagen ska tillämpas, lägenheten ska ha färdigställts den 1 juli 2022 eller senare och den får inte ha bildats av utrymme som omedelbart före färdigställandet till någon del använts som bostadslägenhet. I paragrafen ska begreppen ombyggnad och tillbyggnad ha samma innebörd som enligt 12 kap. 55 c § andra stycket JB.

Den lagstadgade primära förhandlingsskyldigheten omfattar inte förstagångshyran. I likhet med bestämmelserna i andra stycket gäller förhandlingsordningen för lägenheten när den är outhyrd. När ett nytt hyresavtal ingås kan lägenheten på nytt undantas. För en lägen-

het som bildats vid ombyggnad av hus eller tillbyggnad av hus och där lagen om fri hyressättning vid nyproduktion är tillämplig, behöver således inte tremånadersfristen och skriftlighetskravet enligt andra stycket iakttas. Eftersom lägenheten undantas från förhandlingsordningen kan inte ett avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen vara ogiltigt enligt 23 §. Inte heller har hyresgästorganisationen rätt till skadestånd enligt 26 eller 27 §.

19.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

8 § Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d-18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), *eller*

6. tillstånd enligt 3 och 4 §§ lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion.

Paragrafen behandlar vilka beslut som har rättskraft. I *första meningen* läggs till en hänvisning till de beslut enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion som har rättskraft. I *andra meningen* görs tillägg till de beslut om tillstånd som inte får rättskraft om besluten innebär avslag på ansökan. Det gäller tillstånd till sådana förbättrings- och ändringsåtgärder som avses i 3 § lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övervägandena finns i avsnitt 14.3.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2022.

Lagändringen träder i kraft den 1 juli 2022. Handläggningen av mål som pågår i Svea hovrätt när lagen träder i kraft påverkas inte av lagändringarna. Övervägandena finns i avsnitt 15.

19.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1999:116) om skiljeförfarande

6 § Rör en tvist mellan en näringsidkare och en konsument en vara, en tjänst eller någon annan nyttighet som tillhandahållits för huvudsakligen enskilt bruk, får ett skiljeavtal inte göras gällande, om det träffats innan tvisten uppstod. Dock gäller sådana avtal i hyres- eller arrendeförhållanden, om genom dem en hyres- eller arrendenämnd utsetts till skiljenämnd och något annat inte följer av bestämmelserna i 8 kap. 28 § eller 12 kap. 66 § jordabalken *eller 32 § lagen (2022:000) om fri hyressättning vid nyproduktion*.

Första stycket gäller inte om tvisten rör avtal mellan försäkringsgivare och försäkringstagare om försäkring som grundas på kollektivavtal eller som grundas på gruppavtal och handhas av företrädare för gruppen. Första stycket gäller inte heller om annat följer av Sveriges internationella förpliktelser.

Paragrafen behandlar förbud mot skiljeavtal avseende framtida tvister mellan näringsidkare och konsument. I paragrafens *första stycke* har en följdändring gjorts med anledning av den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. *Andra stycket* är oförändrat. Övervägandena finns i avsnitt 11.18.

19.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

5 § *I fråga om personuppgifter ska lägenhetsregistret ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för*

1. verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning, eller för tillhandahållande av tjänster som har samband med sådan verksamhet,

2. fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd,

3. framställning av statistik, och

4. uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring, dock med den begränsning som följer av artikel 21.2 och 21.3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

Uttag av personuppgifter enligt första stycket 4 får göras endast av sådana uppgifter som har samlats in efter den 1 juli 2022.

Bestämmelserna i paragrafen innebär att det införs anpassade och delvis nya ändamål för behandlingen av de personuppgifter som finns i lägenhetsregistret. En grundläggande förutsättning för att personuppgifter ska få behandlas är att behandlingen är *nödvändig* för ett eller flera av de i paragrafen angivna ändamålen. Detta följer redan av kraven i dataskyddsförordningen och upprepas därför inte i paragrafen. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.1.

Första punkten innebär att personuppgifter får tillhandahållas för statlig och kommunal författningsreglerad verksamhet, samt för tillhandahållandet av tjänster som har samband med sådan verksamhet. Som exempel kan nämnas SCB och Skatteverket som båda har behov av uppgifterna i lägenhetsregistret för sina författningsreglerade verksamheter, såsom statistik, folkbokföring och fastighetstaxering. Som exempel kan vidare nämnas Boverket, som har behov av tillgång till uppgifter ur lägenhetsregistret bl.a. för statistikinsamling, analys och uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden. Även på den kommunala sidan finns ett utbrett behov av uppgifter från lägenhetsregistret. Kommunens rätt till uppgifter ur lägenhetsregistret kommer även fortsättningsvis att endast gälla de uppgifter som rör bostadslägenheter i den egna kommunen.

Kommunens skyldighet att löpande hantera registrering av uppgifter i lägenhetsregistret enligt 13 § lagen om lägenhetsregister är författningsreglerad och omfattas därför av ändamålet.

När det gäller tillhandahållande av tjänster som har samband med statlig och kommunal författningsreglerad verksamhet kan flera tänkbara tjänster nämnas. En sådan tänkbar tjänst är om t.ex. Lantmäteriet skapar en tjänst för hyresinformation riktad till allmänheten. Detta skulle vara möjligt då tjänsten har samband med förandet av lägenhetsregistret, som är en del av Lantmäteriets författningsreglerade verksamhet.

Uppgifterna om bl.a. hyra för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion föreslås ingå bland de uppgifter som presenteras i lägenhetsregistret och omfattas således av ändamålet. Genom att information om de hyresnivåer och nyttigheter som ingår i hyran blir tillgängliga genom en tjänst till allmänheten kommer detta att medföra en ökad transparens kring de hyresnivåer som gäller. Allmänheten kommer även att ha möjlighet att ta del av information om aktuella hyresnivåer genom att hyresstatistik framställs, baserad på de uppgifter som rapporteras in till lägenhetsregistret. Framställning av statistik behandlas närmare vid genomgång av tredje punkten nedan.

Andra punkten gäller tillhandahållande av uppgifter för fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd. Ändamålet är avsett att vara en precisering av det nuvarande ändamålet att behandla uppgifter för planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande. Ändamålet överensstämmer med det i 2 § 4 lagen (2000:224) om fastighetsregister. Fastighetsförvaltning ska ses i vid bemärkelse. I begreppet innefattas såväl administrativ förvaltning som faktisk förvaltning såsom planering av driftsstopp, underhåll eller liknande. Även begreppet byggande ska ses i vid bemärkelse och innefattar samtliga stadier av byggprocessen, från projektering till uppförande av hus, anläggningar m.m.

Tredje punkten medger att uppgifter i lägenhetsregistret får tillhandahållas för framställning av statistik och överensstämmer med det nu gällande ändamålet i 5 § 2 lagen om lägenhetsregister. I och med att uppgifter om hyra föreslås ingå bland de uppgifter som redovisas i lägenhetsregistret kommer även dessa uppgifter att omfattas av ändamålet. Statistik om hyresuppgifter kan dels göra det möjligt för potentiella hyresgäster att få en tillräcklig överblick över

hyresnivån bland lägenheter som liknar den som hyresgästen efterfrågar, dels vara av intresse för övriga allmänheten. Uppgifterna är också till gagn för den hyresvärd som ska hyra ut en lägenhet när denne ska överväga vilken hyra som ska begäras för den aktuella lägenheten. Statistiken kommer även att bidra till en ökad transparens kring de hyresnivåer som gäller för nyproducerade bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

I *fjärde punkten* regleras ändamålet att tillhandahålla uppgifter som behövs för uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring, som framför allt blir aktuellt vid direktreklam. Ändamålet begränsas genom en uttrycklig hänvisning till den registrerade rätt att motsätta sig behandling för direkt marknadsföring enligt artikel 21.2 och 21.3 dataskyddsförordningen. Om den registrerade har motsatt sig sådan behandling får personuppgifterna således inte längre behandlas för sådana ändamål.

För att förhindra att urval och bearbetningar görs på ett icke förutsebart sätt är möjligheterna att behandla uppgifterna från registret begränsade. Lantmäteriet och den som har direktåtkomst till lägenhetsregistret får samköra uppgifter i registret med uppgifter om namn och personnummer endast om det är särskilt föreskrivet (19 § lagen om lägenhetsregister).

Ändamålet att tillhandahålla uppgifter för uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring är nytt och kan inte sägas vara förenligt med de ändamål för vilka personuppgifterna i registret ursprungligen samlades in. Ändamålet bör därför endast omfatta behandling av de nya uppgifter som samlas in till lägenhetsregistret. Detta regleras i *andra stycket*.

När det gäller övrig behandling av insamlade personuppgifter, för andra ändamål än de som anges i lagen, ska finalitetsprincipen tillämpas. Finalitetsprincipen gäller enligt artikel 5.1 b dataskyddsförordningen och upprepas därför inte i paragrafen.

- 6 §** Lägenhetsregistret får innehålla
1. för bostadslägenhet uppgifter om
 - a. lägenhetsnummer,
 - b. antal rum,
 - c. kökstyp,
 - d. bostadsarea,
 - e. lägenhetskategori, *och*

f. hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes,

2. för entré uppgifter om
 - a. belägenhetsadress, och
 - b. postnummer och postort,
3. för byggnad uppgifter om
 - a. byggnadsnummer,
 - b. byggnadstyp,
 - c. byggnadskategori,
 - d. nybyggnadsår,
 - e. ombyggnads- eller tillbyggnadsår,
 - f. värdeår, och
 - g. typ av taxeringsenhet,
4. för fastighet uppgifter om
 - a. fastighetsbeteckning,
 - b. län, och
 - c. fastighetsägarens juridiska form.

Paragrafen innehåller en fullständig uppräknning av vilka uppgifter som får ingå i lägenhetsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.2.

Enligt den nya *första punkten f* får uppgift om hyra, inklusive vilka nyttigheter som ingår i hyran, samt uppgift om när hyresförhållandet inleddes, ingå bland de uppgifter som redovisas i lägenhetsregistret. Med nyttigheter avses sådant som om uppvärmningskostnad ingår i hyran, tillgång till parkeringsplats eller garage samt tillgång till gemensamma utrymmen såsom hobbylokal. Begreppet hyra ska ha samma betydelse som i 12 kap. 19 § JB. Vad som ska inkluderas i hyresuppgiften som samlas in till lägenhetsregistret kan regleras närmare genom verkställighetsföreskrifter. Lantmäteriet får, efter samråd med SCB, meddela närmare föreskrifter om innehållet i lägenhetsregistret.

Fastighetsägarens uppgiftsskyldighet enligt den nya 14 a § gäller endast uppgifter om hyra för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Det är således endast den uppgiften om hyra som inledningsvis kommer att ingå i lägenhetsregistret.

9 § Behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter i lägenhetsregistret har

1. kommunen, när det gäller uppgifter enligt 6 § 1 a–e och 3 b–e, och

2. den statliga lantmäterimyndigheten.

Paragrafen anger vilka som har behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter i lägenhetsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.4.

Ändringen i *första punkten* innebär att kommunen inte kommer att ha behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgiften om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyran och när hyresförhållandet inleddes. När uppgifterna om hyra har inhämtats från Skatteverket är det således endast Lantmäteriet som har behörighet att föra in, ändra och ta bort dessa uppgifter i lägenhetsregistret.

13 § Kommunen *ska* för varje bostadslägenhet i kommunen löpande registrera ändringar och kompletteringar av de uppgifter som avses i 6 § 1 a–e och 3 b–e.

Paragrafen innehåller kommunens skyldigheter att registrera ändringar och kompletteringar av uppgifter i lägenhetsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.4.

Den ändrade hänvisningen till 6 § 1 a–e innebär att kommunens skyldigheter att registrera ändringar och kompletteringar inte innefattar uppgifterna om hyra. I övrigt har paragrafen endast justerats språkligt, vilket inte påverkar innehållet i sak.

Skatteverkets skyldigheter

13 a § *Skatteverket är skyldigt att löpande lämna sådan information som avses i 14 a § till Lantmäteriet.*

Paragrafen är ny och innehåller en skyldighet för Skatteverket att till Lantmäteriet löpande lämna uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.4.

14 a § Fastighetsägaren ska till Skatteverket lämna uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes för bostadslägenhet som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

Uppgifterna ska lämnas på det sätt som fastställs av Skatteverket.

Uppgifterna ska lämnas senast en månad efter utthyrning av bostadslägenheten och därefter en gång per år.

Paragrafen är ny och innehåller en uppgiftsskyldighet för fastighetsägare när det gäller uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet, samt uppgift om när hyresförhållandet inleddes för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.3.

Skatteverket är mottagare av uppgifterna om hyra och är också den myndighet som närmare får reglera på vilket sätt fastighetsägaren ska lämna informationen till myndigheten. Uppgifterna ska lämnas av fastighetsägaren till Skatteverket senast en månad efter utthyrning av bostadslägenheten. För att uppgifterna därefter ska hållas aktuella i lägenhetsregistret är fastighetsägaren skyldig att lämna uppdaterade hyresuppgifter till Skatteverket en gång per år.

22 a § Skatteverket får förelägga en fastighetsägare som inte fullgör sina skyldigheter enligt 14 a § att fullgöra dessa.

Paragrafen är ny och innehåller en möjlighet för Skatteverket att förelägga fastighetsägare att inkomma med uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes för bostadslägenheter som omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.4.

Det kommer i ett första skede att vara svårt för Skatteverket att kontrollera vilka bostadslägenheter som kan komma att omfattas av lagen om fri hyressättning vid nyproduktion och vilka fastighetsägare som således är skyldiga att inkomma med uppgift om hyra. Skatteverkets möjligheter att förelägga fastighetsägare att inkomma med dessa uppgifter kommer således i praktiken att bli tillämpliga främst när fastighetsägaren ska lämna uppdaterade hyresuppgifter årligen.

23 § Om det finns anledning att anta att ett föreläggande enligt 22 eller 22 a § inte följs, får det förenas med vite.

Vid prövning av en ansökan om utdömande av vite får även vitets lämplighet bedömas.

Paragrafen anger när ett föreläggande till fastighetsägaren får förenas med vite. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.4.

Hänvisningen till 22 § innebär att kommunen får förelägga fastighetsägaren att fullgöra sina skyldigheter enligt vad som anges i 14 och 16 §§. Tillägget i *första stycket* innebär att Skatteverket ges motsvarande möjlighet att förena ett föreläggande med vite när fastighetsägaren inte fullgör sina skyldigheter enligt 14 a §.

25 § Beslut enligt 10 §, 11 § första stycket, 22 §, 22 a § och 23 § första stycket får inte överklagas. Övriga beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen behandlar överklagande av myndighets beslut som sker till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd gäller vid överklagande till kammarrätt. Övervägandena finns i avsnitt 12.4.4.

Tillägget i *första meningen* föranleds av den nya paragrafen 22 a §. Tillägget innebär att Skatteverkets beslut att förelägga fastighetsägare att fullgöra sina skyldigheter att inkomma med uppgift om hyra enligt 14 a § inte får överklagas. Av 23 § andra stycket följer att lämpligheten av ett vite får bedömas vid prövning av en ansökan om vitets utdömande.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av experten Anna Broman, Byggföretagen

En fungerande hyresmarknad, där priset sätts efter kundens värdering av bostaden man flyttar till och utbud och efterfrågan balanseras mot varandra, gör det mer lönsamt att bygga nytt. Med dagens system skapas inlåsnings effekter, eftersom skillnaden i pris mellan nödvändiga hyror i nyproduktion och likvärdiga lägenheter i det befintliga beståndet tillåts bli alltför stor. Rörligheten hämmas i takt med oviljan att lämna en billig lägenhet, som inte längre passar hushållets behov, för en ny som passar bättre men med en helt annan hyresnivå. Detta har gjort det olönsamt att bygga nytt, trots att det i grunden finns en efterfrågan på hyresbostäder som är större än det befintliga utbudet. De allra senaste åren har visserligen nyproduktionen av hyresbostäder ökat något på bekostnad av bostadsrätter. Detta förklaras bland annat av en rad kreditåstramningar som styrt över betalningsstarka hushålls efterfrågan från ägarmarknaden till hyresmarknaden. Över tid har dock bostadsproduktionen hållits tillbaka och köerna har vuxit sig allt längre, särskilt till de lägenheter där skillnaden mellan betalningsvilja och hyra är som störst.

Utredningen har haft i uppdrag att presentera en modell för fri hyressättning för nyproducerade lägenheter som ska ”ge förutsättningar för ett uthålligt och kontinuerligt utbud av hyreslägenheter” och ge ”bostadsområden med olika förutsättningar möjligheter att utvecklas och möta den efterfrågan som finns på bostäder”. Utredningen har varit välkommen. En friare hyressättning i nyproduktionen får sannolikt små effekter på nyproduktionshyrans nivå. Där emot medför en ökad avtalsfrihet att den ekonomiska risken minskar. Osäkerheterna minskar när framtida intäkter blir mer förutsägbara och fler företag vågar investera, vilket bidrar till en ökad nyproduk-

tion av hyresbostäder. Bostadsbyggandet avgörs främst av den allmänna ekonomiska utvecklingen, räntenivåer och hushållens betalningsförmåga. Allt annat lika ökar dock nyproduktionen av hyresrätter med en väl utformad fri hyressättning, vilket också framgår av utredningens konsekvensbeskrivning.

Även om nyproduktionen primärt hämmas av en svag hyresutveckling i beståndet snarare än nivån på hyrorna i nyproduktionen är den övergripande inriktningen på utredningens förslag alltså positiv för byggtakten. Hyrorna i det nyproducerade beståndet kommer att spegla hyresgästernas preferenser på ett bättre sätt, vilket ger ett växande delbestånd där hyrorna på ett bättre sätt medger en prissättning som matchar efterfrågan. På längre sikt blir det alltså mer lönsamt att bygga nytt när en allt större del av marknaden avspeglar hushållens betalningsvilja.

En positiv effekt på hyresrättsbyggande från reformen förutsätter dock att modellen de facto innebär ökad avtalsfrihet, att hyrorna i det aktuella delbeståndet medges spegla värderingen på den lokala marknaden över tid och att det inte finns någon bortre tidsgräns vid vilken bostäder byggda efter brytåret ska bli en del av, och behandlas som, det tidigare beståndet (jmf presumtionshyresystemets 15 år). Utredningen svarar i merparten av sina förslag upp mot detta: hyran ska få sättas fritt när ett hyresavtal träffas, systemet utgår ifrån individuella avtal, lägenheter som tillkommer genom ombyggnad ska omfattas, statistik över hyresnivåer ska finnas tillgänglig, hyresjusteringar blir förutsägbara genom användandet av index och möjligheter till justering utifrån förändringar i en lägenhets attraktionskraft ska vara möjliga.

Det finns dock risk för att principen kring individuella avtal undergrävs av utredningens förslag om att en ny hyresgäst ska kunna överta tidigare hyresgästs villkor vid utnyttjande av bytesrätten. (Kapitel 10, personförändring på hyresgästsidan) Det riskerar att motverka den naturliga marknadsanpassning som kan ske vid nyuthyrning utan att särskilda hyresjusteringar måste aviseras. Utredningens svar på detta är att anpassningar bör kunna göras utifrån lägenhetens attraktionskraft kontinuerligt. Det föreligger dock en risk att möjligheten att justera hyran till nivån för den lokala marknaden i praktiken kan komma att vara svårare än vad utredningen förutser, eller begränsas över tid. Utredningens uppfattning att bytesprocesser blir utdragna och ineffektiva och blir svårare att genomföra om den nya hyres-

gästen inte erhåller samma avtalsvillkor kan också det ifrågasättas. Fastighetsägaren bör kunna avkrävas att uppge en ny hyresnivå när en hyresgäst meddelar att denne vill genomföra ett byte och har genom den offentliga hyresstatistiken goda möjligheter att ange uppdaterade hyresvillkor.

Tidigare reformer av hyressättningen har också syftat till att efterlikna ett marknadsprissättningssystem men har över tid ändå skapat så kallad hyressplittring mellan hyror i nyproduktion och de i det befintliga beståndet. Bruksvärdessystemet innehöll från början spärrar mot att hyror inte fick överstiga hyror i nyproduktionen, och jämförelsehyror skulle sökas bland de högsta hyrorna för bruksvärdesmässigt likvärdiga lägenheter på orten (enstaka topphyror undantagna), inte genomsnittshyror. Systemet skulle inte verka konserverande på prissättningen utan snarast skydda besittningsrätten genom att hindra oskäligen höga hyror. Men tolkningar från domstolar ledde i flera fall i stället till att nyproduktionshyror sänktes. Sedermera gjordes justeringar av lagstiftningen och marknadsinslagen har mer eller mindre gått förlorade.

Det som produceras från 2022 och framåt kommer allt eftersom åren går att utgöra ett allt större bostadsbestånd. När fri hyressättning i nyproduktion nu föreslås är det alltså avgörande att slå vakt om de centrala principer som gör att hyrorna tillåts följa de lokala marknadernas utveckling för att reformen ska göra reell skillnad: Hyran bör kunna sättas fritt vid såväl tillfället då en bostad är nybyggd som vid byte av hyresgäst.

Särskilt yttrande av experten Erik Elmgren, Hyresgästföreningen

Fri hyressättning vid nyproduktion 2020:42

Övergripande synpunkter

En särskild utredare har haft som uppdrag att lämna förslag på en modell med fri hyressättning, inklusive tariffsystem, för nyproducerade lägenheter. Målsättningen med modellen ska enligt uppdraget vara att bidra till en långsiktig välfungerande hyresmarknad och ett effektivt utnyttjande av det aktuella delbeståndet. Förutsättningar ska ges för ett uthålligt och kontinuerligt utbud av hyreslägenheter.

Sammantaget kommer utredningens förslag enligt mitt förmenande leda till en större obalans mellan fastighetsägare och hyresgäster, försämrat konsumentskydd och högre hyror. Trots dessa genomgripande förändringar i hyreslagstiftningen till nackdel för både hyresgäster och hyresrätten som upplåtelseform kommer det heller inte leda till fler bostäder.

I ett hyresförhållande är hyresgästen alltid den svagare parten vilket ställer stora krav på att lagstiftningen utformas på ett sätt som skyddar konsumenten. Detta lever inte utredningens förslag upp till och därför inte heller till direktiven i denna del. I betänkandet konstateras att ”med en hyresmarknad i balans kommer lägenhetens attraktionskraft att bestämma hyran.” I dag är hyresmarknaden inte i balans varför utredningens förslag utgår från felaktiga premisser och därför riskerar att leda till en ännu större obalans mellan hyresvärd och hyresgäst till hyresvärdens fördel, med högre hyror och sämre konsumentskydd som följd.

Det slås fast i utredningen att det inte är möjligt att närmare ange vilket tillskott till nyproduktionen av hyresrätter som regler om fri hyressättning vid nyproduktion kan leda till eftersom bostadsbyggandet är beroende av en mängd faktorer utöver hyressättningsmodeller. Det kan ifrågasättas om det verkligen är rimligt att mot den bakgrunden föreslå genomgripande förändringar som innebär att konsumentskyddet starkt försämras. Det tillskott av lägenheter som inte skulle kommit tillstånd utan dessa försämringar torde vara ytterst begränsat och endast bestå av det dyraste segmentet. Av direktivet framgår att ett bra konsumentskydd och reellt besittningsskydd ska finnas i den modell om fri hyressättning vid nyproduktion som

utredaren ska lämna förslag till utformningen av. Det förtjänar att lyftas att utredarens förslag inte alls lever upp till direktivet i den delen.

Några ändringar av nu gällande regler om besittningsskydd föreslås inte i betänkandet. Däremot föreslås en rad nya regler om hyrans storlek, hyresjustering och möjligheten att få hyran prövad som alla riskerar att leda till ett närmast obefintligt konsumentskydd. Människors möjlighet att kunna efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet påverkas, vilket ligger i sakens natur då marknadshyra införs på en marknad i obalans. Därutöver begränsas hyresgästernas möjlighet att bo kvar då förslagen leder till oförutsebara hyreshöjningar, sannolikt till betydande belopp. Även om regeln om besittningsskydd blir kvar oförändrad så ger besittningsskyddet endast en rätt att bo kvar för hyresgästen. Med de föreslagna reglerna riskerar många hyresgäster att tvingas flytta från sina hem – inte för att man saknar besittningsskydd utan för att möjligheten att bo kvar är obefintlig av ekonomiska skäl.

Besittningsskyddet och hyrans storlek är två sidor av samma mynt. Fri hyressättning ska visserligen införas enligt direktiven men utredningen borde konstatera att detta inte går att förena med ett rimligt besittningsskydd.

Även om hyresgästen accepterat den hyra hyresvärderna begärt vid kontraktsskrivningen, är det ett högst rimligt krav att hyresgästen ska kunna göra bedömningar av hyresutvecklingen, att den är transparent och förutsägbar. Av direktivet framgår att besittningsskyddet ska ge en trygghet för hyresgästen att bo kvar i sitt hem och bidra till att hyresrätten ses som en attraktiv boendeform. Förslagen går inte i den riktningen.

Hyresstatistik med begränsat värde

Utgångspunkten enligt direktivet är att en hyresvärd och hyresgäst fritt ska kunna komma överens om hyrans storlek samtidigt som hyresgästen ska tillförsäkras ett skydd mot opåkallat höga hyror. Utredaren förslår därför att hyresgäster ska få en överblick över hyresnivåer för liknande lägenheter genom att fastighetsägare ska göra relevant information tillgänglig i ett särskilt register. Om hyran för den lägenhet en hyresgäst blir erbjuden inte stämmer med hyran för liknande lägenheter ska hyresgästen kunna påtala detta. Om

hyresvärden inte hörsammar hyresgästens önskemål får hyresgästen ingå avtal med den begärda hyran eller välja ett annat bostadsalternativ.

Den föreslagna ordningen riskerar att bidra till att hyresgästerna får bilden av att det är hyresvärden som ensidigt bestämmer hyran och att de inte har någon möjlighet att ifrågasätta den. En brist med konstruktionen av uppgifterna i hyresstatistiken är att en part, fastighetsägaren, ska tillhandahålla underlag som ska ligga till grund för jämförelse av hyresnivåer vid tecknande av hyresavtal. Fastighetsägaren får i så måtto ett övertag över hyresgästen vid hyrans bestämmande som knappast är förenligt med det konsumentskydd som i övrigt präglar hyreslagstiftningen. Det förutsätts också att hyresvärdar levererar uppgifterna till lägenhetsregistret utifrån att de har intresse av att uppgifterna lämnas in. Men utredningen föreslår inget reelt kontrollsystem för att detta sker.

Uppgifter som inte speglar verkligheten på ett korrekt sätt kan komma registreras. Som exempel kan anges när ett hyresavtal tecknas med en hög hyra som hyresgästen inte är beredd att betala under en längre period, utan avflyttar efter en kort tid. En sådan hyresuppgift kommer då att ligga till grund för andra hyror, både inflyttningshyror och vid prövning av utgående hyra. Ett annat exempel är att hyresvärden ger hyresgästen rabatt på hyran under en period. Frågan är vad som kommer att framgå av statistiken, som ju ska vara hyresgästens underlag för att ifrågasätta begärd hyra. Om det blir vanligt att träffa avtal om en viss hyra och sedan ge rabatt kommer statistiken visa en högre hyresnivå än den som faktiskt tas ut.

Minimal möjlighet för hyresgästen att få hyran sänkt

Enligt direktivet ska fastighetsägare inte kunna utnyttja eller missbruka sin ställning gentemot enskilda hyresgäster som befinner sig i en utsatt situation. Hyresgästen ska därför ges en möjlighet att få hyran omprövad om den är oskäligen på grund av att den uppenbart avviker från det etablerade hyresläget i de hyresavtal som tecknats för jämförbara objekt i det aktuella delbeståndet inom det geografiska område som bedöms relevant. Möjligheten till omprövning är dock av flera skäl kraftigt begränsad och i praktiken närmast illusorisk.

Hyran ska jämföras med hyran för *liknande lägenheter*, dvs. lägenheter med liknande attraktionskraft. Prövningslägenhetens hyra får inte *väsentligt avvika* från hyran för dessa lägenheter. Redan här inträder en svårighet. Eftersom reglerna gäller nyproducerade lägenheter och jämförelsen ska göras med hyror för andra nyproducerade lägenheter kommer det inledningsvis att vara mycket svårt, om inte omöjligt, att hitta jämförbara objekt.

Utredaren har uppmärksammat denna problematik, men lösningen som föreslås är att hyresnämnden i en sådan situation ska bedöma att hyran för prövningslägenheten inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter. I betänkandet framstår därmed besittningsskyddet mer som en illussion utan en regel om ett hyrestak.

Ytterligare ett problem är att lagförslaget leder till en kraftig obalans till förmån för hyresvärden vid en prövning av hyran. För att hyresgästen ska kunna få igenom en hyressänkning krävs för det första att hyresgästen lyckas hitta jämförbara lägenheter som har en hyra som väsentligt understiger den egna hyran, dvs. med mer än 10 %, och för det andra räcker det för hyresvärden att presentera någon jämförelselägenhet där hyran inte avviker i samma utsträckning för att hyran ska ligga kvar. Den tröskel som utredningen därmed ställer i vägen för hyresgästen rimmar illa med ovanstående direktiv innehåll. Om hyresgästen mot all förmodan skulle lyckas få igenom en hyressänkning ska denna dessutom inte kunna få genomslag de första sex månaderna av hyresförhållandet.

Hyresvärdens möjligheter att höja hyran urholkar besittningsskyddet helt

När den inledande hyresperioden om ett år löpt ut har hyresvärden rätt att höja hyran enligt KPI. Därutöver kan hyresvärden, om förhållandena har ändrats, höja hyran ytterligare. Höjningen ska godtas om den begärda hyran inte *väsentligt* överstiger hyran för liknande lägenheter, vilket innebär 10 procent högre än hyrorna för jämförbara lägenheter, i undantagsfall t.o.m. ännu högre. Väsentlighetskravet är valt för att en större skillnad ska kunna godtas jämfört med den praxis som hittills etablerats.

De föreslagna reglerna skiljer sig mycket från bedömningen av vad som är skäligen hyra i dag. Vid prövning av bruksvärdeshyra kan en begärd hyra accepteras, vid en direktjämförelse, om hyran inte

påtagligt överstiger hyran för jämförbara lägenheter, vilket motsvarar en skillnad på ungefär 5 procent.

Ett annat förslag som påverkar hyresnivån i höjande riktning är att hyror i det övre spannet för liknande lägenheter ska ligga till grund vid bedömningen. I dagens system ska det bortses från enstaka topphyror, det ska vara fråga om ett representativt urval.

Hyran, som vid avtalets tecknande bestämts av hyresvärden, kan sålunda höjas årligen med KPI och därutöver till nivåer som ligger 10 procent över jämförbara lägenheters hyra, även om inget förändrats i själva lägenheten eller på fastigheten. Det räcker med att det allmänna efterfrågetrycket på liknande lägenheter har förändrats. Som exempel nämns att ett visst område utan någon specifik anledning har blivit mer eller mindre populärt att flytta till. Det innebär att en hyresgäst kommer bli tvungen att betala mer i hyra enbart av det skälet att nyinflyttade hyresgäster i bostadsområdet varit villiga (eller varit tvungna) att betala en högre hyra än den som hyresgästen betalar. Den föreslagna ordningen fråntar helt och hållet hyresgästen möjligheten att kunna förutse utvecklingen av den egna hyran och resulterar i en osäkerhet kring det egna kvarboendet. Något reellt besittningsskydd är det således inte fråga om.

Av betänkandet framgår att ovanstående är i linje med att hyresmarknaden ska styras av ekonomiska faktorer och att en hyresspiral vid en ökad efterfrågan inte ska förhindras. Likaså framgår det att prövningen inte syftar till att hålla nere hyror eller att anpassa dem till en genomsnittlig hyresnivå utan i stället ska utgöra ett skydd för hyresgästerna mot hyror som inte kan sägas vara marknadsmässigt godtagbara. Eftersom de alltför mycket avviker från lägenhetens attraktionskraft.

Förslaget rimmar illa med direktivets påbud att särskild försiktighet behövs och att den enskilda hyresgästens besittningsskydd ska värnas när det kommer till justering av den rådande hyran i förhållande till andra lägenheters hyror. Vidare framgår det av direktivet att regelverket bör ge förutsättningar för stabila och överblickbara prisnivåer. Det lever de föreslagna reglerna inte upp till. Den enskilda hyresgästens besittningsskydd värnas inte över huvud taget.

I betänkandet konstateras lakoniskt att om hyresgästen inte får gehör för sin ståndpunkt att hyran är för hög i diskussion med hyresvärden återstår för hyresgästen ”att ingå avtal med den begärda hyran eller att välja ett annat bostadsalternativ”. Uppenbarligen

gäller det samma när hyresvärden begär en hyreshöjning – förutsättningarna att påverka nivån är mycket begränsade. Hyresgästen får i princip acceptera höjningen eller flytta. Det var vad som blev kvar av konsumentskyddet på en bostadsmarknad i obalans.

Hyresgästen blir bunden genom negativ avtalsbindning

Ett annat förslag är att den så kallade passivitetsregeln ska gälla vid när hyresvärden vill höja hyran. Regeln innebär att hyresgästen ska anses ha ingått avtal med hyresvärden om den begärda hyran utan att uttryckligen ha accepterat den. En förutsättning är att hyresvärden har iakttagit föreskrivna formkrav och att hyresgästen inte inom en viss tid motsatt sig hyreshöjningen.

Den negativa avtalsbindningen motiveras med att hyran som huvudregel justeras en gång per år och att hyran som regel inte höjs med mer än vad förändringarna i KPI medger. Därför skulle det enligt utredarens uppfattning saknas anledning för parterna att förhandla om den nya hyran. Man lyfter också risken för att ”onödigt många fall av hyresjustering” annars skulle kunna hamna hos de rättsvårdande myndigheterna. Av främst ”praktiska” skäl föreslås att passivitetsregeln även ska gälla när hyresvärden vill ändra hyran pga. förändrade förhållanden. Justeringen skulle vara transparent eftersom hyresvärden ska ange orsaken till höjningen och det skulle underlätta hyresgästens förståelse för justeringen.

Dessa argument framförs som skäl för att göra avsteg från huvudregeln i svensk avtalsrätt – att man genom en aktiv viljeyttring ska acceptera motpartens anbud för att det ska uppstå ett bindande avtal. Att hyreslagstiftningen till sin karaktär är en socialskyddslagstiftning verkar i detta sammanhang ha underordnad betydelse.

Förutom att hyressättningen är fri vid kontraktstecknandet, vilket i princip innebär att hyresvärden ensidigt bestämmer hyran, ska hyresgästen enligt förslagen bli bunden av hyreshöjningar enligt KPI och hyreshöjningar pga. ändrade förhållanden utan att aktivt acceptera de nya avtalsvillkoren. Reglerna kan ur denna aspekt verka vara framtagna för att underlätta för fastighetsägare att höja hyror i stället för att ge ett bra konsumentskydd och reellt besittningsskydd för hyresgäster, vilket stipuleras i direktivet till utredningen.

Lägenhetens standard får litet genomslag vid en prövning

Vid prövning av hyran ska kraven på åberopade jämförelselägenheter inte ställas lika höga som vid en bruksvärdesprövning. Lägenhetens attraktionskraft ska vara utgångspunkt. Lägenhetens standard är en faktor enligt betänkandet. Uppgifter om standard kommer inte att framgå av det register som föreslås inrättas. Inte heller ska hyresnämnden göra besiktningar av lägenheten när hyran prövas. Standarden kommer därför svårligen att kunna påverka bedömningen i sådan omfattning som kan tyckas rimligt. Lägenheters standard kan skilja sig mycket åt, även om lägenheterna på papperet kan verka snarlika. Att fastställa en hyra utan att kunna ha en klar bild över lägenhetens skick kan leda till att en bedömning som inte speglar verkligheten.

Ingen begränsning till samma geografiska område

Utredaren föreslår vidare att det vid jämförelse av hyresnivåer inte ska finnas någon begränsning till lägenheter inom samma geografiska område. I dag ska jämförelse i första hand ske med liknande lägenheter på orten. Förslaget går ut på att två lägenheter kan bedömas ha liknande attraktionskraft även om de finns i olika delar av Sverige. Det finns inget redovisat eller berättigat skäl att ha en annan ordning för nyproducerade lägenheter än vad som gäller i befintlig lagstiftning. Dessutom är detta ett avsteg från den princip om marknad som utredningen vilar på. Marknader är till sin natur lokala men här kan alltså jämförelser göras med övriga delar av landet vilket är väldigt konsumentfrånvänt.

Utredningen föreslår varken tariffsystem eller gängse förhandling

Direktivet ger två alternativ till hur hyran ska förändras. Det ska ske antingen med tariff grundad på hyran i annan nyproduktion eller genom förhandlingar. Inget av dessa alternativ har utredningen anammat, man gör därmed ett avsteg från direktivet. I stället föreslår man KPI som garanterar hyran i fast penningvärde. Båda alternativen i direktivet handlar om jämförelse med hyror som sätts i nyproduktion eller hyresförändringar som sker genom förhandlingar på hyresmarknaden.

Utredarens förslag om index, som anses som hyresgästvänligt för att det är transparent, är inte konsumentvänligt och strider mot direktivens idé om att hyresutvecklingen ska kopplas till utvecklingen på marknaden och inte till kostnadsutvecklingen.

Enligt direktivet ska det finnas en möjlighet för fastighetsägaren att efter en inledande period antingen justera hyran enligt en tariff eller enligt gängse förhandlingssystem. Vad gäller den delen konstateras bara i utredningen att det inte är möjligt inom ramen för lagstiftningen om fri hyressättning.

Att tariffen i utredningen likställs med KPI kan även få andra effekter. Det finns en risk att fastighetsägare väljer att positionera sig högt i den ingående hyran som presenteras för hyresgästen i relation till andra liknande lägenheter för att ta höjd för en årlig hyresjustering som motsvarar KPI. Utredningen konstaterar även att *”om längre tid än ett år har passerat sedan hyran senast justerades blir i stället utgångspunkten förändringarna i KPI sedan avtalet började tillämpas eller hyran senast justerades.* Detta kan komma att leda till plötsliga hyresjusteringar för hyresgäster som utredningen i ett annat avsnitt vill undvika.

Utredningens förslag i denna del är en urholkning av dagens förhandlingsmodell som bygger på en hyressättning kopplad till standard och olika kvalitéer och som tjänat den svenska hyresmarknaden väl.

Effekter av utredningens förslag

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa de kortsiktiga och långsiktiga konsekvenserna av de förslag som lämnas. En rad exempel på vad som ska belysas anges – bl.a. ska samhällsekonomiska konsekvenser beskrivas och särskilt deras betydelse för hyresmarknadens funktionssätt, fastighetsägare, hyresgäster, de offentliga finanserna samt för bostadsmarknaden i stort.

Jag kan konstatera att konsekvensbeskrivningen vilar på svag analys, svag evidens och vaga slutsatser av vad utredningens förslag kan komma att leda till. Det är en inkonsekvent konsekvensbeskrivning där olika påståenden står i strid mot varandra.

Ökat bostadsbyggande?

För att erhålla en indikation på om förslaget med fri hyressättning kommer leda till ett ökat bostadsbyggande uppdrogs Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna Sverige att bland sina medlemmar undersöka hur produktionen av hyresbostäder kommer förändras. Enkäten som skickades ut till olika medlemmar genomfördes under senare delen av 2020 alltså långt innan själva förslaget som nu utredningen lägger fram existerade vilket gör enkätsvaren irrelevanta. Frågorna var av mycket övergripande karaktär, hade en väldigt låg svarsfrekvens, 15 procent i Fastighetsägarnas enkät. Dessutom har några respondenter svarat på båda enkäterna. Sammantaget dras slutsatsen att det kommer kunna byggas 11 000 lägenheter med fri hyressättning per år inom en femårsperiod. Realiseras detta konstaterar utredningen att det kommer att leda till en överproduktion av hyresrätter. Var i landet lägenheter planeras att bygga framgår inte av enkäternas svar, inte heller vilka överväganden som gjorts i fråga om kostnader för marktillgång eller andra produktionskostnader.

Samtidigt konstaterar utredningen att det inte är möjligt att kvantifiera eventuellt nytillskott av nya hyresrätter

att bostadsbyggandet är beroende av en mängd faktorer utöver olika modeller för hyressättning är det inte möjligt att närmare ange vilket tillskott till nyproduktionen av hyresrätter som regler om fri hyressättning vid nyproduktion kan leda till eller reglernas betydelse för det framtida beståndet av hyresrätter i olika delar av landet

Ingen kommun i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020 tar heller upp ”hyresregleringen” som en faktor som skulle begränsa bostadsbyggandet. Den faktor som flest kommuner angivit som en begränsande faktor för bostadsbyggandet var höga produktionskostnader. Tidigare utredningar konstaterar samma sak i sina betänkanden.

Inte något av de förslag vi lägger fram, eller några andra förslag som innebär mindre justeringar av hyressättningssystemet, synes därför kunna öka produktionen av hyresbostäder i någon betydande utsträckning.

SOU 2017:65 Hyra i nyproduktion

Ett varierat utbud?

Utifrån de bristfälliga enkäterna bedömer utredningen att utbudet kommer att öka och *skapa förutsättningar för en produktion som svarar mot behoven och också till en större spridning av utbudet med hänsyn till vad hyresgäster efterfrågar*. Samtidigt bedömer man att *hyrorna inte väsentligt kommer att påverkas i stora delar av landet*.

Det går helt enkelt inte ihop och slutsatserna härleds inte på något sätt. Snarare kan man anta att fri hyressättning sätter ännu mer fokus på de dyraste segmenten där man, inte minst vid stor bostadsbrist, kan skriva kontrakt med höga hyror och ett begränsat besittningsskydd.

I konsekvensbeskrivningen används på flera ställen termen *behov* då man beskriver att förslaget kommer att leda till ett varierat utbud. Det är direkt felaktig analys. Möjligen kan man anta att förslagen leder till ett utbud som motsvarar efterfrågan. Men då knappast varierat utan inriktat på de högsta hyresnivåer som marknaden accepterar på olika orter. Variation inom en ort kan man knappast förvänta sig. Denna åstadkoms i stället genom t.ex. investeringsstöd med villkor om högsta hyresnivå. Investeringsstödet driver också lägre produktionskostnader.

Att som utredningen påstår att fri hyressättning i nyproduktion skulle öka incitamenten för att sänka produktionskostnaderna på ett sätt som presumtionshyror inte gör visar på dålig insikt om hyresmarknadens funktionssätt.

I konsekvensbeskrivningen behandlas på enbart några rader konsekvenserna för de hyresgäster som faktiskt skrivit kontrakt på en lägenhet med fri hyressättning. Höjning med KPI oavsett utveckling på hyresmarknaden och med passiv avtalsbindning skapar inte ett bra konsumentskydd.

De samhällsekonomiska effekterna av förslagen uppgår i konsekvensbeskrivningen till tre stycken vilket är häpnadsväckande då förslaget om fri hyressättning antas ha stor samhällsekonomisk påverkan. Inte minst påvisar internationella jämförelser i andra länder som infört fri hyressättning en dramatisk ökning och kostnad för bostadsbidrag vilket i förlängningen kommer belasta hela skattekollektivet som en ökad kostnad. Förslaget om fri hyressättning kommer också påverka möjligheten för unga, stundeter och människor med normala inkomster att kunna efterfråga moderna bostäder att bo i för

att kunna tillgodogöra sig utbildning och arbete. Övrig samhällsekonomiska effekter kommer vara ökad trångboddhet och att företag på tillväxtorter inte kommer kunna tillgodose sig relevant yrkeskompetens.

Sammantaget kommer utredningens förslag om de genomförs leda till en större obalans mellan fastighetsägare och hyresgäster, försämrat konsumentskydd och högre hyror där den hyresgäst som kan betala mest får lägenheten. Förslaget kommer heller inte leda till fler bostäder. I ett hyresförhållande är hyresgästen, konsumenten, alltid är den svagare parten vilket ställer stora krav på att lagstiftningen utformas på ett sätt som skyddar konsumenten. Detta lever inte utredningens förslag upp till i någon del och öppnar därmed upp för en ännu sämre bostadsmarknad.

Den särskilda lag om fri hyressättning i nyproduktion som utredning föreslår skapar osäkra och oöverblickbara villkor inte bara för hyresgästerna i nyproducerade lägenheter utan för hyresrätten i stort. I förhållande till den begränsade eller obefintliga nytta för bostadsbyggandet en sådan lag kan förmodas få är det ett helt oproportionerligt ingrepp i de förhållanden som är etablerade på svensk hyresmarknad. Hyressättningen är varken problemet eller lösningen vad gäller en fungerande bostadsmarknad med ett brett utbud av hyresrätter. För det krävs det helt andra reformer.

Erik Elmgren
Huddinge 2021

Särskilt yttrande av experten Susanna Höglund, Sveriges Allmännyttas t.o.m. januari 2021 och därefter Stockholms stad, fr.o.m. feb 2021.

Utredningen har sammanfattningsvis haft i uppdrag att föreslå en modell för en friare hyressättning i nyproducerade lägenheter. Modellen ska vara stabil, trygg, transparent och förutsebar samt ge ett väl avvägt skydd för hyresgästen. Samtidigt ska modellen vara skild från bruksvärdessystemet. Utredningsdirektivet är omfattande och anger därutöver att förutsättningarna för utveckling av en offentlig hyresstatistik ska utredas samt även huruvida presumtionshyres-systemet bör fasas ut m.m.

I förhållande till det omfattande och komplexa direktivet så har utredningen haft en mycket begränsad tid att genomföra uppdraget. Utredningsarbetet startade i september 2020 och ska vara klart den 31 maj 2021. Mot den bakgrunden har det förslag som levererats försökt tillgodose så många frågeställningar som möjligt och kan komma att bli ett test av en friare hyressättning på en begränsad del av bostadshyresmarknaden. Det är en reform som flera utredningar och analyser har efterfrågat de senaste åren och som nu ges tillfälle att prövas.

Den stora frågan kvarstår dock. Kommer förslaget bidra till att väsentligt öka bostadsbyggandet och minska bostadsbristen i hela Sverige?

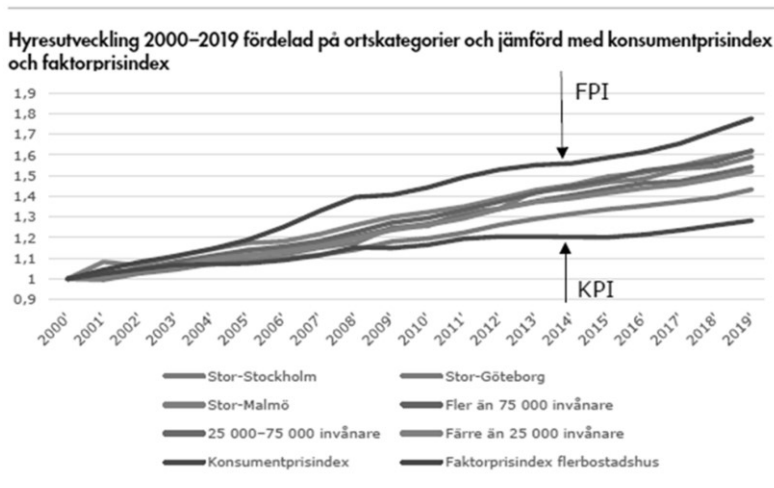
Som expert från Sveriges Allmännytta vill jag lyfta fram några synpunkter som inte kunnat tillgodoses i det nu presenterade förslaget.

Utredningen tar inte tillräcklig hänsyn till förutsättningarna på mindre orter

Utredningens förslag bedöms ge en effekt på möjligheterna att bygga fler nya bostäder på ett fåtal delmarknader och då huvudsakligen på orter i stark tillväxt eller mycket attraktiva delmarknader. Det påvisar Sveriges Allmännyttas enkätundersökning bland medlemmar. Variationen i förutsättningarna och att det endast är ett fåtal orter där man bedömer att det nya regelverket får effekt borde tydliggats i kapitel 6 "Behovet av fler åtkomliga hyresrätter" samt i kapitel 18 Konsekvensbeskrivning.

En indexjustering bör omfatta mer än en parameter

Sveriges Allmännyttas har under lång tid sammanställt och analyserat statistik över hyresutveckling i jämförelse med KPI och andra allmänekonomiska faktorer. Vår statistik pekar på att den generella hyresutvecklingen de senaste 20 åren legat mellan Faktorprisindex och Konsumentprisindex.



Källor: Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019 och SCB

Mot den bakgrunden anser vi att den indexmodell som utredaren valt för hyresjusteringar över tid skulle kombineras av både Faktorprisindex och Konsumentprisindex. De båda indexen kan viktas med exempelvis 50 % vardera. Det skulle ge en enkel modell som blir mer robust mot plötsliga förändringar av den ena eller andra parametern. Det torde inte bli svårare för hyresgästen/konsumenten att ta del av. En sådan kombination av index speglar också bättre den generella prisutvecklingen i samhället i kombination med kostnadsutvecklingen i bygg- och förvaltningssektorn vilket ger en mer stabil avkastning som i sin tur ger en stabilitet både för hyresgäster, hyresvärdar och aktörer som långsiktigt vill investera eller låna ut kapital till utveckling av hyresbostäder.

Den i utredningen föreslagna årliga justeringen med konsumentprisindex som ett tak, kan också komma att påverka även de årliga hyresförhandlingarna vilket kan försämra möjligheterna att utveckla det befintliga hyresbostadsbeståndet utifrån lokala förutsättningar.

Värna stabiliteten vid investeringar i bostadshyresfastigheter

De senaste årens stora intresse i att bygga, förvärva och förvalta bostadshyresfastigheter från långsiktiga investerare tyder på att nuvarande hyressättningsmodeller, trots de identifierade bristerna, är attraktiva för långsiktiga investerare. Bostadshyresfastigheter har givit en relativt stabil avkastning över lång tid, vilket varit attraktivt för bl.a. pensionskapital. Sveriges Allmännyttas utgångspunkt i utredningsarbetet har därför varit att ge möjlighet att utveckla en modell som direktivet efterfrågar, samtidigt som den inte undergräver förutsättningarna i de nuvarande hyressättningsmodellerna som visat sig vara robusta i starka konjunktursvängningar.

Nyligen publicerad statistik från SCB visar att intresset att bygga nya hyresrätter har ökat starkt. Under 2020 fortsatte också trenden med en ökad andel hyresrätter i färdigställda bostäder. Den uppgick till 61 %. Intresset att bygga hyresrätter av privata aktörer har ökat kraftigt under det senaste decenniet, från ca 2 600 lägenheter 2010 till 17 000 år 2020. Denna utveckling indikerar att stabiliteten i hyresrätten som investeringsobjekt är fortsatt attraktiv för både hyresvärdar och finansiärer.

Konsekvensbeskrivning saknar samlad analys för hyresvärdar

I utredningens konsekvensbeskrivning, kapitel 18, redogörs för bedömda konsekvenser för företag, hyresgäster och intresseorganisationerna men inte för hyresvärdarna som parter i det nu föreslagna sättet att individuellt sätta och förhandla hyror. Det är en brist eftersom det skapar en obalans i beskrivningen av hur förslaget påverkar de närmast berörda parterna. Förslaget kommer att medföra en ökad administration för större hyresvärdar genom att fler avtal och förhandlingar måste hanteras individuellt samt ett ökat antal prövningar initialt. Den nya lagstiftningen och förändringen i hyresförhandlingslagen föranleder också sannolikt ett ökat behov av att revidera

befintliga förhandlingsordningar och därmed ett betydande förhandlingsarbete som i värsta fall kan leda till en prövning i domstol.

Förslaget kan ge ökat antal tvister och prövningar

De senare årens ökade antal tvister i de årliga förhandlingarna beror på att hyresvärdar och hyresgäster inte kommer överens om vad grunden är för en hyresjustering i de gängse förhandlingarna. Den problematiken har i viss mån även påverkat hyresnämndens arbete genom att parterna begärt bruksvärdesprövning av ett större antal lägenheter för att åstadkomma mer rättvisande hyresstruktur på den lokala marknaden. Statistik i utredningen "Ett oberoende tvistelösningsförfarande" påvisar dels det ökade antalet tvister samt även att omloppstiden i hyresnämnderna varierar mellan 3,5 till 12,4 månader i genomsnitt och har ökat från cirka 5 månader till ett år mellan 2015–2018. Även omloppstiden i Svea hovrätt har varierat kraftigt mellan åren.

Förslaget om "Fri hyressättning i nyproduktion" och de nya normerna för prövning bedömer vi inte kommer att underlätta denna problematik. Förslaget innebär en ny prövningsnorm, att hyran inte väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter, och en ny grund för hyresjustering över konsumentprisindex som kan motiveras av ändrade förhållanden avseende lägenhetens attraktivitet. Dessa nya begrepp är inte rättsligt definierade och kommer därför medföra en ny grund för tvister, framför allt initialt. Dessa konsekvenser beskrivs enbart med övergripande resonemang av utredningen och hade kunnat beläggas tydligare genom exempelvis statistik och analys av utvecklingen och orsaken till antalet prövningar historiskt.

De nya begreppen och justeringsgrunderna kommer sannolikt att öka antalet tvister och det kan påverka även det gängse förhandlingsarbetet negativt.

Förslaget om officiell hyresstatistik ökar stabilitet, trygghet och transparens

Utredningens förslag om utveckling av officiell hyresstatistik genom maskinell inrapportering av hyror och genom en utveckling av lägenhetsregistret är den största styrkan i föreliggande förslag. Utveck-

lingen av officiell och allmänt tillgänglig statistik om hyror kommer att ge en bättre balans mellan hyresmarknadens parter, både på kollektiv och individuell nivå. Genom en databas med direktåtkomst som redovisar hyresnivån i olika bostäder så kommer både hyresgäster och hyresvärdar få en annan trygghet i att den hyra som betalas och erhålls är ”rätt”. Statistiken ger också bättre underlag för investeringskalkyler, hyresförhandlingar och förutsättningar för förbättrade relationer mellan hyresvärdar och hyresgäster.

Utveckling av en heltäckande offentlig hyresstatistik kommer därför avsevärt förbättra förutsättningarna för att bygga och långsiktigt förvalta hyresbostäder på ett mer välfungerande, transparent, stabilt och tryggt sätt för de inblandade parterna.

Särskilt yttrande av experten Martin Lindvall, Fastighetsägarna Sverige

Övergripande utgångspunkter

Utredaren har haft i uppdrag att föreslå ett system för fri hyresättning. Möjligheten är förbehållen hyresbostäder som tillkommer efter den 1 juli 2022.

Genom utformningen av modellen har reformen goda möjligheter att bidra till fler hyresbostäder och en bättre fungerande bostadsmarknad. Hyresvärdar erbjuds en valfrihet mellan fri hyressättning och dagens bruksvärdessystem när de bygger nytt, en valfrihet som indirekt utsträcks till hyresgäster. Till det senare bidrar utöver ett ökat utbud av hyresbostäder även en öppen hyresstatistik för bostäder inom systemet. Den ökade friheten för hyresvärdar avseende såväl metod för bestämmande av hyran som vilken hyra som tillåts balanseras med högt ställda krav kring besittningsskydd för hyresgäster.

Modellen erbjuder, jämfört med dagens kollektiva förhandlings- och bruksvärdessystem, väsentligt bättre möjligheter att låta bostadskonsumenternas värderingar av olika egenskaper i boendet slå igenom på hyresutvecklingen över tid. Det möter den problematik kring prismekanismens betydelse på hyresbostadsmarknaden som tidigare uppmärksammats av bland andra Hyresbostadsutredningen (SOU 2012:88) och Långtidsutredningen 2015 (SOU 2015:48). Enligt dessa har dagens regelverk bidragit till osäkerhet och minskad investeringsvilja i områden med efterfrågeöverskott. Fastighetsföretag, inte bara på utpräglade tillväxtorter, har uppskattat att reformen kommer att medföra en betydande stimulans för investeringar i nya hyresbostäder. Det ger goda villkor för fler hyresbostäder och ett delbestånd utan köer för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden.

På två punkter har emellertid utredaren valt att inte föreslå förändringar som skulle adressera några av de problem som belastar hyresbostadsmarknaden i dag.

Kapitel 10. Personförändring på hyresgästsidan

Ett centralt inslag i utredarens förslag, och en förutsättning för att kunna beskriva systemet som fri hyressättning, är den avtalsfrihet som föreslås vid nyuthyrning även efter den först inflyttade hyresgästen. Hyresvärden och den hyresgäst som flyttar in i en lägenhet som blivit ledig, och samtidigt omfattas av lagen om fri hyressättning, kommer fritt överens om en ny hyra.

Utredaren föreslår emellertid att den som övertar hyresrätten genom byte ska träda in i den överlåtande hyresgästens ställning, varvid de tidigare hyresvillkoren fortsätter att gälla mot den nya kontraktshavaren. Vid överlåtelse till sammanboende/kvarlevande partner eller när kommunen haft en överenskommelse med hyresvärden om att använda lägenheten som övergångsbostad (ett socialt kontrakt) är detta förfarande motiverat. Det är det emellertid inte för nya hyresgäster, som inte bor i lägenheten när överlåtelsen aktualiseras.

Vägvalet motiveras med att bytesrätten utgör en del av ett utvidgat besittningsskyddsbegrepp. Besittningsskyddets främsta syfte är dock att värna hyresgästens möjligheter att bo kvar i sin bostad. Bytesrätten, möjligheten att använda värdet av sitt förstahandskontrakt som valuta på hyresbostadsmarknaden, utgör vid jämförelse snarare ett privilegieskydd för bostadsmarknadens insiders.

Bytesrätten försämrar i dag tillgängligheten till hyresbostadsmarknaden. I stället för att lämnas till nyuthyrning, via bostadsförmedlingen eller på annat sätt, cirkulerar lägenheter i ständiga byteskaruseller. Den rörlighet som enligt utredaren främjas är därför en inbördes omfördelning mellan hushåll som är väl etablerade på bostadsmarknaden och genom regelverket får möjlighet att byta till sig lägenheter med mer förmånliga villkor än om kontraktshyran för den tillträdande hyresgästen skulle vara fri. Trösklarna in till hyresbostadsmarknaden höjs ytterligare.

Trots att det redan i dag är olagligt att ta emot ekonomisk ersättning i samband med bytesaffärer förekommer det. Summorna kan uppgå till hundratusentals kronor, vilket indikerar storleken på bytesvärdet i ekonomiska termer. Utredarens förslag att göra det mer förmånligt att byta sig till en lägenhet än att erhålla den via nyuthyrning riskerar att öka incitamenten för sådan svarthandel.

Som motiv för förslaget anger utredaren därtill praktiska problem. Den tillträdande hyresgästen skulle behöva förhandla hyresvillkoren med hyresvärden innan ett byte kommer till stånd. De praktiska svårigheterna överskattas emellertid. Med tillgång till offentlig hyresstatistik har hyresvärden en god uppfattning om hyresläget på orten och kan redan vid bytesförfrågan uppge vilka nya hyresvillkor denne önskar. Med tillgång till samma hyresstatistik kan den tillträdande hyresgästen snabbt avgöra om de begärda villkoren är rimliga.

Utredarens tanke är att de anförda nackdelarna med oförändrade regler vid byte ska kunna kompenseras genom hyresvärdens möjligheter att vid påföljande hyresjustering anföra förändrade förhållanden, om sådana föreligger, för en hyreshöjning utöver förändringen i KPI. Utöver att en sådan process präglas av osäkerhet, beroende på vilken rättspraxis som etableras, förefaller den avsevärt mer opraktisk än att teckna en överenskommelse med tillträdande hyresgäst innan bytet kommer till stånd. Potentiellt rymmer den därtill två tvister i hyresnämnden.

Sammantaget borde förslaget utformats så att bytesrätten behölls enligt nuvarande lagstiftning, men att kontraktshyran var fri.

Kapitel 16. Presumtionshyra och dess fortsatta tillämpning

I utredarens uppdrag ingick samtidigt att ta ställning till om presumtionshyressystemet bör fasas ut när fri hyressättning blir möjlig vid nyproduktion. Trots att systemet fungerar illa, vilket utredaren också ger uttryck för, föreslås att en utfasning bör övervägas först vid ett senare tillfälle. Det är olyckligt.

Presumtionshyressystemet tillkom för att underlätta nyproduktion av hyresrätter genom att möjliggöra en högre hyra än vad som skulle kunna följa av en skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna. Hyran för dessa lägenheter, som är överenskommen mellan hyresvärden och hyresgästföreningen, presumeras vara skälig under femton år. Det innebär att de under denna period undantas från gängse bruksvärdesprövning i hyresnämnden. På motsvarande sätt kan de inte heller användas som jämförelseobjekt för andra lägenheter som bruksvärdesprövas. När de femton åren passerat ska hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdesreglerna. Under perioden omfattas de dock av kollektiv förhandling avseende exempelvis den årliga

justeringen av hyran. Trots presumtionen får hyran nämligen ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Om systemet fungerar som avsett ska alltså presumtionsöverenskommelser främja nyproduktion och tillskapande av ytterligare bostäder i befintliga hus genom att möjliggöra en hyresintäkt som bättre än bruksvärdesförhandlade hyror täcker produktionskostnader och en rimlig avkastning, samtidigt som de erbjuder fastighetsägaren en inledande trygghet i investeringen. Hyror presumeras vara skäliga och kan inte sänkas under femton år. Systemet kombineras med den konsumenttrygghet som värnas genom Jordabalkens 12 kapitel, den så kallade Hyreslagen.

Dessa egenskaper har även utredarens förslag om fri hyressättning vid nyproduktion. Förslaget erbjuder därtill ytterligare fördelar i relation till presumtionshyressystemet. Fri hyressättning utgör ingen tillfällig undantagslösning. Varken hyresvärd – eller hyresgäst – behöver känna osäkerhet kring vad som händer med hyran efter femton år på grund av inträde i bruksvärdessystemet. I ett investeringsperspektiv som sträcker sig mellan 50–100 år är detta centralt.

De behöver inte heller känna osäkerhet under de femton åren. Som aktuella avgöranden från hyresnämnderna illustrerar kan hyresvärden i praktiken inte räkna med en löpande hyresjustering som följer den allmänna hyresutvecklingen på orten. Hyresgästföreningens inställning i de kollektiva förhandlingarna är inte sällan att den överenskomna presumtionshyresnivån redan är så hög att ingen eller bara en begränsad justering medges. Och vid oenighet mellan parterna finns ingen att vända sig till för en lösning av tvisten eller prövning av hyror. De presumeras ju redan vara skäliga.

I förhållande till presumtionsöverenskommelser medger fri hyressättning vidare en kortare tidsutdräkt innan nya bostäder uppförs. Presumtionsförhandlingar mellan parterna präglas allt oftare av stor oenighet, inte minst avseende vad som bör anses vara en rimlig avkastning. I avsaknad av en oberoende tvistelösning leder det inte sällan till att överenskommelser uteblir, trots långdragna förhandlingar. Alternativet blir som regel att hyresvärden avstår investering eller tar en ekonomisk risk med individuellt förhandlade hyror som redan efter några månader kan sänkas vid en bruksvärdesprövning.

Utredarens förslag erbjuder därtill valfrihet. Möjligheten att som i dag teckna en förhandlingsordning och omfattas av bruksvärdes-systemet kvarstår. Det blir även möjligt att inledningsvis välja fri hyressättning för att sedan, om och när man upplever att det finns skäl för det, teckna en förhandlingsordning för fastigheten.

Utredaren hänvisar till en oro för att utfasning av presumtionshyressystemet skulle försvåra användning av investeringsstödet för nyproduktion. Några sådana hinder behöver emellertid inte föreligga. Jag har under utredningsarbetet försett utredaren med ett förslag till en enkel justering i förordningen (2016:881) om statligt stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande som möjliggör fortsatt användning av stödet även utan presumtionshyror. Villkor och förutsättningar utöver krav på att hyran bestämts genom en presumtionshyresöverenskommelse kan kvarstå. Även om hyran bestäms genom en individuell överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst begränsas den av förordningens villkor om högsta tillåtna normhyra per kvadratmeter och månad för att stöd ska beviljas. EU:s statsstödsregler förutsätter att någon överkompensation inte sker, vilket garanteras genom länsstyrelsens prövning enligt 15 § förordningen. Precis som i dag kan länsstyrelsen besluta om att hyran som tas ut behöver vara lägre än den högsta tillåtna normhyran för att investeringsstöd ska beviljas.

Den föreslagna förändringen i förordningen skulle precis som i dag innebära att villkoren för både hyresvärd och hyresgäster ändras efter de inledande femton åren. I det ena fallet övergår presumtionshyra i bruksvärdeshyra och i det andra innebär det att de stödrelaterade inskränkningar som funnits i förhållande till lagen om fri hyressättning försvinner. Med förordningens nuvarande lydelse skulle den som vill nyttja möjligheten att bestämma hyran genom lagen om fri hyressättning inte kunna ansöka om investeringsstödet.

Det måste ifrågasättas om det är en önskvärd utveckling. Både fri hyressättning vid nyproduktion och investeringsstödet syftar till att främja byggandet av hyresbostäder, men motverkar då delvis varandra. Den som i det nya hyressättningsystemet ser möjligheter att öka sina investeringar i nya hyresbostäder kan inte tillgodogöra sig investeringsstödet fördelar och den som genom det senare ser möjligheter att bygga mer får inte tillgång till den fria hyressättningens långsiktiga fördelar. Det finns sålunda potential att tillföra mark-

naden ännu fler nya hyresbostäder om det tillfälliga investeringsstödet och en ny lagstiftning om fri hyressättning görs kompatibla.

Som utredaren konstaterar kommer det nya regelverket om fri hyressättning vid nyproduktion huvudsakligen fylla samma funktion som presumtionshyressystemet, men utan flera av dess brister. Det finns därför skäl att redan i samband med implementeringen av fri hyressättning vid nyproduktion påbörja en utfasning av det kostnadsdrivande presumtionshyressystemet i syfte att förenkla regelverket kring hyressättning och upphäva ett hinder för användning av det nya systemet. En utfasning bör, som utredaren beskriver det, ske successivt och inte påverka redan ingångna förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra. Detta torde kunna genomföras synnerligen friktionsfritt.

Kommittédirektiv 2020:42

Fri hyressättning vid nyproduktion

Beslut vid regeringssammanträde den 23 april 2020

Sammanfattning

En särskild utredare ska lämna förslag på en modell med fri hyressättning, inklusive tariffsystem, för nyproducerade lägenheter. Modellen ska bidra till en långsiktigt välfungerande hyresmarknad och ett effektivt utnyttjande av det aktuella delbeståndet. Förutsättningar ska ges för ett uthålligt och kontinuerligt utbud av hyreslägenheter. Marknaden ska vara välfungerande, stabil och trygg och leda till en större öppenhet. Modellen ska ge bostadsområden med olika förutsättningar möjligheter att utvecklas och möta den efterfrågan som finns på bostäder.

Enligt en sakpolitisk överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna ska det införas fri hyressättning vid nybyggnation. Hyran inom dessa bestånd sätts efter en inledande period enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom gängse förhandling. Fastighetsägaren väljer vilken av dessa metoder som tillämpas.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2021.

En ny hyressättning behövs för nyproducerade hyreslägenheter

Det behövs fler tillgängliga hyresbostäder

Hyresrätten har en viktig funktion att fylla på den svenska bostadsmarknaden. Den erbjuder ett flexibelt boende utan krav på kapitalinsats, vilket gör att det ofta är billigare och enklare att flytta mellan hyresbostäder än mellan ägda bostäder. Det är samtidigt ett tryggt boende, eftersom hyresgästerna har ett skydd mot uppsägningar och krav på kraftiga hyreshöjningar.

På många orter är det i praktiken svårt att få tag i en hyreslägenhet. På orter med stor bostadsbrist påverkas särskilt personer som inte har tillräckligt kapital för att förvärva en bostad och inte heller har sådan tid i en bostadskö som förutsätts för att få en hyreslägenhet.

Under de senaste åren har produktionen av nya bostäder legat på en hög nivå, men i många delar av landet är bristen på bostäder fortsatt stor. Bristen på bostäder begränsar människors valfrihet och rörligheten på arbetsmarknaden och påverkar därmed svensk ekonomi negativt.

Boverket bedömer att det behöver byggas 640 000 bostäder under tioårsperioden 2018–2027. Ungefär tre fjärdedelar av behovet finns i storstadsregionerna Stockholm–Uppsala, Göteborg och Malmö–Lund enligt Boverket.

Det är viktigt att de bostäder som omfattas av reformen finns tillgängliga för människor som vill byta ort för arbete eller studier eller liknande eller på annat sätt är i behov av ny bostad.

Regeringen anser att det framtida utbudet av bostäder bör bidra till en reell valfrihet för bostadssökande i landets olika delar. Det är då nödvändigt att det byggs hyreslägenheter och att hyresmarknadens funktionssätt underlättar för människor att finna den bostad de behöver genom ett kontinuerligt tillskott och utbud av tillgängliga hyreslägenheter. Hyreslägenheter ska vara ett attraktivt val på bostadsmarknaden, både i fråga om läge och utformning, och hyressättningen ska ha stöd i hyresgästernas preferenser. Hyreslägenheter ska vara tillgängliga för många.

Hyressättningen vid nyproduktion behöver reformeras

I fråga om nyproducerade hyreslägenheter kan fastighetsägaren i dag träffa en förhandlingsöverenskommelse med en hyresgästorganisation. En fastighetsägare kan även träffa ett individuellt hyresavtal med en hyresgäst om hyresnivån för en lägenhet, s.k. egensatt hyra.

Svårigheten att förutse hyrans storlek har bedömts kunna hämma nyproduktionen. För att förbättra förutsebarheten och på så vis underlätta nybyggnation har den s.k. presumtionshyran införts (55 c § hyreslagen, se prop. 2005/06:80 s. 21 f.). I korthet innebär den att fastighetsägaren och en hyresgästorganisation i en förhandlingsöverenskommelse kan enas om att hyrorna för lägenheter i ett nybyggt hus ska anses som skäliga under en period om 15 år. Under den perioden får hyran ändras endast om det finns synnerliga skäl, bortsett från en anpassning till hyresutvecklingen på orten.

Det finns brister i dagens ordning för hyressättning av nyproducerade lägenheter. Hyresnivåerna för nybyggnation är ofta relativt höga, men det betyder inte att marknaden i denna del fungerar väl. Frånvaron av en sammanhållen norm som får tillräckligt genomslag gör att det är svårt att tillgodose intresset av ändamålsenliga hyresstrukturer. Detta riskerar att leda till att fastighetsägares investeringar i hyreslägenheter inte på ett effektivt sätt styrs till sådana bostäder som efterfrågas. Bristande transparens gör det svårt för bostadskonsumenter att bedöma vad som är en rimlig hyra för en lägenhet.

Det har även riktats kritik mot de olika metoderna för att bestämma hyran vid nybyggnation. En vanlig förhandlingsöverenskommelse har inte ansetts vara tillräckligt förutsebar för att ge goda förutsättningar för nybyggnation av hyreslägenheter. I fråga om presumtionshyra har olika nackdelar varit föremål för diskussion (se t.ex. SOU 2017:65 s. 118 f.).

Mot denna bakgrund anser regeringen att hyressättningen vid nybyggnation behöver reformeras. Hyressättningen för nyproducerade lägenheter bör bidra till att det finns förutsättningar för ett uthålligt utbud av hyreslägenheter som svarar mot behoven. Målsättningen är att tillskapa bestånd utan köer för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. På så sätt kan fler personer erbjudas ett tryggt förstahandskontrakt.

En fri hyressättning vid nyproduktion ska införas

Av ovanstående anledningar anser regeringen att fri hyressättning ska införas för nyproducerade lägenheter, dvs. lägenheter som har färdigställts efter att reformen genomförts.

Vid nybyggnation ska hyresvärden för en inledande period fritt kunna sätta en hyra efter avtal med de hyresgäster som tecknar kontrakt. Hyran inom dessa bestånd ska efter en inledande period sättas enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom gängse förhandling.

Den fria hyressättningen, inklusive tariffsystemet, bör för denna del av hyresmarknaden ge stabila förutsättningar. Fastighetsägare ska med lång tidshorisont kunna planera investeringar i hyreshus och hyresgäster ska över tid kunna efterfråga bostäder inom ramen för en modell som uppfattas som legitim, transparent och välavvägd.

I praktiken skiljer sig förutsättningarna åt mellan hyresmarknader på olika orter. Regelverket bör ge goda möjligheter för fastighetsägare på orter av olika storlek och med olika utmaningar att utveckla och utöka sitt bestånd av hyreslägenheter på ett sätt som gynnar bostadskonsumenter.

Modellen bör leda till en effektiv hyressättning som gynnar långsiktiga intressen enligt vad som angetts ovan. En fri hyressättning syftar till att i fråga om nyproducerade hyreslägenheter få till stånd en mer nyanserad, sammanhängande och överblickbar prisbild som har stöd i hyresgästernas preferenser. På så sätt ska det skapas bättre förutsättningar för att det byggs hyreslägenheter i områden där bostäder är efterfrågade och för ett delbestånd präglad av jämvikt. En viktig komponent är att det bör råda en hög grad av transparens i fråga om de hyresnivåer som gäller.

Den fria hyressättningen innebär ett skiftat fokus från förhandlingsöverenskommelser till individuella hyresavtal. Det är en förändring som öppnar nya möjligheter. Samtidigt måste den göras på ett ansvarsfullt sätt. En lång rad faktorer av både ekonomiskt och socialt slag måste beaktas.

Det behövs givetvis ett bra konsumentskydd och ett reellt besittningsskydd även för hyresgäster i lägenheter som produceras efter att reformen genomförts.

Skyddet för hyresgäster mot opåkallat höga hyror har i dagens regler på olika sätt byggts kring de kollektiva förhandlingarna om hyran. För en modell som utgår från individuella hyresavtal behöver en ny form av konsumentskydd övervägas. Den tariff som inträder efter en inledande period av fri hyressättning ska vara en del av det skyddet.

Uppdraget att föreslå en modell med fri hyressättning vid nyproduktion

Utredaren ska mot bakgrund av de ovan redovisade övervägandena lämna förslag på hur en modell med fri hyressättning för nyproducerade lägenheter ska utformas. Det ska finnas en möjlighet för fastighetsägaren att välja att hyran efter en inledande period antingen justeras enligt en tariff eller en hyresjustering enligt gängse förhandlingssystem. Hyressättningen för nyproducerade lägenheter ska vara fristående från bruksvärdessystemet.

Utredaren ska lämna förslag på hur ett väl avvägt skydd för hyresgäster ska utformas. I den delen ska inriktningen vara att hyresgästen när hyresavtalet ingås ska ha goda möjligheter att ta till vara sina intressen. Utredaren ska därför lämna förslag på åtgärder som gör det möjligt för potentiella hyresgäster att få en tillräcklig överblick över hyresnivån bland lägenheter som är jämförbara med den som hyresgästen efterfrågar. En utgångspunkt i denna del är att fastighetsägare ska åläggas ett ansvar för att göra relevant information om hyresläget tillgänglig innan ett hyresavtal ingås. I syfte att stärka hyresgästens informationsläge ska utredaren därför föreslå en lösning där fastighetsägarna åläggs att offentligt redovisa de uppgifter som behövs om hyresläget. Utredaren ska även överväga hur en sådan utbyggd offentlig statistik kan samlas och göras användbar i praktiken. Utredaren ska särskilt överväga hur uppgifterna som lämnas ska kunna läggas till grund för en heltäckande offentlig statistik över hyresnivåerna i olika delar av beståndet i varje kommun och, för större kommuner, kommundel.

En del i skyddet för hyresgäster ska vara en möjlighet att få hyran omprövad om den är oskälig på grund av att den uppenbart avviker från det etablerade hyresläget i de hyresavtal som tecknats för jämförbara objekt i det aktuella delbeståndet inom det geografiska område som bedöms relevant. Marknaden ska ha förutsättningar att

fungera effektivt men fastighetsägare ska inte utnyttja eller missbruka sin ställning gentemot enskilda hyresgäster som befinner sig i en utsatt situation. Det ska särskilt beaktas att regelverket bör ge förutsättningar för stabila och överblickbara prisnivåer som får genomslag i de hyresavtal som ingås samtidigt som prisnivån ska ha stöd i hur efterfrågade lägenheterna är.

Även hyresgäster i nybyggda lägenheter ska ha ett reellt besittningsskydd. I uppdraget ingår att bedöma hur hyran kan justeras under pågående hyresförhållande utan att hyresgästens trygghet undergrävs.

Det ska som framgår ovan finnas en möjlighet att komma överens om att hyran kan justeras genom kollektiva förhandlingar. I den delen är det naturligt att i fråga om funktion knyta an till dagens modell för hyresförhandlingar. Det står dock utredaren fritt att göra de anpassningar som bedöms lämpliga.

I fråga om sådan hyra som följer en tariff ska utredaren ta utgångspunkt i att tariffen ska grundas på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet. Utan att detta åsidosätts ska utredaren även beakta följande.

Hyra som justeras enligt en tariff ska inte förutsätta förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen.

När hyran bestäms enligt en tariff ska den fritt satta hyran som utgångspunkt ligga till grund för de justeringar som sedan sker enligt tariffen. För fastighetsägaren är det ingen särskild belastning då han eller hon accepterat den hyran för en viss tidsperiod. För hyresgästen ger det ett mervärde eftersom hyresnivåerna blir stabila. Det gör också hyresnivåer förutsebara eftersom hyresutvecklingen blir jämn.

Det ligger i sakens natur att hyran justeras enligt en tariff först efter en inledande period. Tyngdpunkten bör dock ligga på de långsiktiga modeller som ska föreslås. Den inledande perioden ska vara under en begränsad tid men vara tillräckligt lång för att möjliggöra en rättvisande statistik och tillräckligt underlag för tariffen. Utredaren får analysera olika förslag på längd på den inledande perioden och fördelar respektive nackdelar med olika alternativ.

Utredaren ska ta ställning till hur en tariff närmare bör utformas och hur den bör få genomslag i olika situationer. Utredaren är fri att återkomma med flera modeller för hur ett tariffsystem kan konstrueras. En utgångspunkt ska vara att systemet ska ge en förutsebar och ändamålsenlig prisutveckling som samtidigt skyddar mot plötsliga och överdrivna prisstegringar. Genom att tariffen grundas på

jämförbara nybyggda objekt hämtar prisutvecklingen stöd i hyresgästernas preferenser.

Det är viktigt att lägenheter vars hyror justeras enligt en tariff får en ändamålsenlig hyresutveckling på lång sikt även när förutsättningarna förändras. Det kan sannolikt i olika situationer finnas ett behov av att avvika från tariffen för att anpassa hyran efter hur efterfrågade olika bostadslägenheter är. Vilket behov som finns av en sådan anpassning beror till stor del på hur tariffen utformas och kan variera beroende på de lokala förutsättningarna.

Ett exempel på en situation för vilken det kan finnas skäl att frångå den gällande hyran för lägenheten (med gjorda justeringar enligt tariffen) är vid byte av hyresgäst. Det kan då finnas ett intresse av att låta hyresvärd och hyresgäst komma överens om en hyra som grundas på hur efterfrågad den aktuella lägenheten är. Samtidigt talar vikten av en stabil hyresutveckling för att det ska finnas en inbyggd tröghet i prispbildningen. Det finns även sett till enskilda hyresgäster ett intresse av att undvika att hyrorna höjs omotiverat i en sådan situation. Det bör därför endast tillåtas att hyran anpassas inom vissa gränser, t.ex. till ett etablerat hyresläge för jämförbara objekt inom det aktuella delbeståndet under viss tid eller att hyran får höjas inom ett definierat intervall.

Även under hyresförhållandet kan frågan om justering av den rådande hyran i förhållande till andra lägenheters hyror eventuellt uppkomma. Här är det tydligt att särskild försiktighet behövs. Det handlar till exempel om att värna den enskilda hyresgästens besittningsskydd.

En annan fråga som behöver utredas är hur de två olika sätten (tariff och förhandlad hyra) att justera hyra bör förhålla sig till varandra. I det ligger att utredaren ska ta ställning till om det ska vara möjligt att under vissa förutsättningar gå från en mekanism till en annan. Det finns då skäl att överväga hur den fria hyressättningen, inklusive tariffsystemet, för nyproducerade lägenheter ska förhålla sig till bruksvärdessystemet. Som framgår ovan ska den fria hyressättningen, inklusive tariffsystemet, för sin funktion vara fristående från bruksvärdessystemet. En utgångspunkt i denna del är att likformighet bör råda i möjligheterna att gå från den ena till den andra mekanismen.

Utredaren ska sträva efter att reglerna ska vara lätta att förstå. Redaktionella anpassningar eller språkliga förenklingar av hyreslagen i övrigt för att underlätta förståelsen av förslaget får föreslås i mån av tid. Utredaren ska därutöver ta ställning till hur hyresrättsliga regler bör anpassas med anledning av den nya modellen, liksom om dessa lagar i någon del inte bör tillämpas i fråga om nybyggda hyreslägenheter. I uppdraget ingår att bedöma om reglerna om presumtionshyra bör fasas ut. Intresset av ett enhetligt regelverk ska särskilt beaktas.

De befintliga lägenheterna i bostadsbeståndet ska inte omfattas av reformen. Den nya modellen ska således avgränsas till nyproducerade lägenheter. Modellen för presumtionshyra innefattar även bostadslägenheter som tillskapas genom en ombyggnad av utrymmen som används för annat än bostadsändamål. Om nya bostäder inreds i ett befintligt hyreshus där lägenheter upplåts inom ramen för modellen med bruksvärdeshyra kan det vara rimligt att den modellen gäller för hyressättningen i hela byggnaden. Utredaren ska ta ställning till om detta är en lämplig avgränsning i denna del eller om skäl talar för att sådana nybyggda lägenheter ska kunna omfattas av fri hyressättning.

De överväganden som görs ska grundas på en allsidig bedömning av ekonomiska och sociala faktorer. I det ingår bland annat hur intresset av en väl fungerande hyresmarknad tillgodoses så att hyresvärdars, hyresgästers och bostadssökandes intressen tas till vara. Hänsyn ska tas till att förutsättningarna för hyresmarknaden skiljer sig åt på olika orter.

Utredaren ska därför bl.a.

- föreslå en modell med fri hyressättning för nyproducerade lägenheter,
- lämna förslag på hur ett väl avvägt konsumentskydd och besittningsskydd kan inkorporeras i den modell som föreslås,
- ta ställning till hur en tariff som ger förutsättningar för en ändamålsenlig hyresutveckling bör utformas,
- överväga förutsättningarna för att hyran ska få sättas med avvikelse från den hyresutveckling som tariffen åstadkommer, och föreslå ramarna för en hyresjustering,

- utreda hur en hög grad av transparens kan åstadkommas för hyror bland nybyggda lägenheter och utreda hur statistik om hyresnivåer kan göras tillgänglig,
- överväga hur skälighetsbedömningen av hyran bör utformas,
- analysera hur hyresförhandlingar kan bedrivas på ett effektivt och konstruktivt sätt inom den modell som föreslås,
- med utgångspunkt i intresset av ett enhetligt regelverk ta ställning till om modellen med presumtionshyra bör fasas ut, utreda om, och i så fall hur, en övergång från en hyra som bestäms enligt en tariff till en hyra som bestäms i hyresförhandlingar och vice versa bör kunna ske,
- föreslå de anpassningar av lagar, bl.a. hyreslagen och hyresförhandlingslagen, som är motiverade med anledning av förslaget på en fri hyressättning, och
- lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa de kortsiktiga och långsiktiga konsekvenserna av de förslag som lämnas. Även konsekvenser av alternativa förslag som övervägts ska belysas. I det ingår bl.a. att beskriva, och om möjligt kvantifiera, de samhällsekonomiska konsekvenserna och särskilt deras betydelse för hyresmarknadens funktionssätt, fastighetsägare, hyresgäster, de offentliga finanserna samt för bostadsmarknaden i stort.

Det ska analyseras vilken betydelse förslagen har för det framtida beståndet av hyresrätter och för samhället i övrigt. Det ska belysas hur förslagen påverkar förutsättningar för fastighetsägare i olika delar av landet att investera i nya hyreslägenheter och även förvalta dem.

Det ska analyseras vilka effekter förslagen har för hyresgäster och de som efterfrågar en hyreslägenhet och vilken betydelse de kan väntas ha för sammansättningen av bostäder och boende i olika bostadsområden.

Konsekvenser för berörda myndigheter och andra aktörer ska behandlas. De offentligfinansiella effekterna av de förslag på åtgärder som lämnas ska beräknas. Om kostnader för det allmänna förväntas, ska förslag till finansiering redovisas.

Utredaren ska redovisa vilka konsekvenser förslagen kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska rådgöra med berörda myndigheter och organisationer som är verksamma i de frågor som uppdraget omfattar. I detta syfte ska en expertgrupp kopplas till utredningen. Även andra kontakter ska tas vid behov, t.ex. med forskare. Utredaren ska göra sådana internationella jämförelser som bedöms relevanta.

Utredaren ska vid behov samråda med dels den kommission som tillsätts med uppdrag att utreda frågor om läge och kvalitet i hyres-sättningen, dels med den utredare som getts i uppdrag att föreslå åtgärder för att effektivisera hyresförhandlingssystemet.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2021.

(Justitiedepartementet)

Jämförelsetabell 12 kap. jordabalken – lagen om fri hyressättning vid nyproduktion

Jämförelsetabellen anger för varje paragraf i 12 kap. JB om den gäller eller inte vid en upplåtelse enligt lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Bestämmelserna i jordabalken avser den lydelse som bestämmelserna hade i Regeringskansliets rättsdatabas den 20 maj 2021. I de fall det finns en paragraf i den nya lagen som innehåller bestämmelser som reglerar motsvarande område, anges denna inom parentes. Jämförelsetabellen är avsedd att vara ett medel för att få en överblick och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

12 kap. jordabalken	Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion
Inledande bestämmelser	
1 § (ny föreslagen lydelse)	Ja
Hysesavtalet	
2 §	Ja
Hyrestid och uppsägning	
3 §	Ja
4 § första stycket 1 och andra stycket 1–3	Ja
4 § första stycket 2 och andra stycket 4 och 5	Nej
5 §	Ja
6 §	Ja
7 §	Ja
8 § första–sjätte styckena	Ja
8 § sjunde stycket	Nej

12 kap. jordabalken	Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion
Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten	
9 § första stycket	Ja
9 § andra stycket	Nej
10 §	Ja
11 § första stycket	Ja
11 § andra stycket	Nej
12 §	Ja
13 §	Ja
14 §	Ja
15 § första stycket, andra stycket 1 och tredje stycket	Ja
15 § andra stycket 2	Nej
16 §	Ja
17 §	Ja
18 §	Ja
Upprustningsföreläggande	
18 a §	Ja
18 b §	Ja
18 c §	Ja
Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete	
18 d §	Nej (3 §)
18 e §	Ja (se 4 §)
18 f §	Ja
18 g § 1	Nej
18 g § 2 och 3	Ja (se 4 §)
18 h §	Ja (se 4 §)
Hyresvärdens informationsskyldighet	
18 i §	Ja
Hyran	
19 § första stycket 2 och 3 och andra, fjärde och femte styckena	Ja
19 § första stycket 1 samt tredje och sjätte styckena	Nej
20 §	Ja

12 kap. jordabalken	Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion
21 §	Ja
22 §	Ja
Hyresgästens användning av lägenheten	
23 § första stycket	Ja
23 § andra stycket	Nej
24 §	Ja
24 a §	Nej (5 §)
25 §	Ja
26 §	Ja
27 §	Ja
Pant eller borgen	
28 §	Nej
28 a §	Ja
Utmätning och konkurs	
29 §	Ja
30 §	Ja
31 § första, andra och fjärde styckena	Ja
31 § tredje och femte styckena	Nej
Överlåtelse av hyresrätten	
32 §	Ja
33 §	Ja
34 §	Ja
35 § första stycket, andra stycket 1–4 och tredje stycket	Ja
35 § andra stycket 5	Nej
36 §	Ja
37 §	Ja
38 §	Ja
Upplåtelse av lägenheten i andra hand	
39 §	Ja (se 6 §)
40 §	Nej (7 §)
41 §	Ja

12 kap. jordabalken	Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion
Hyresrättens förverkande	
42 § första stycket 1 (ny föreslagen lydelse), 3, 5, 6 (ny föreslagen lydelse) och 7–12 och tredje–sjätte styckena	Ja
42 § första stycket 2 och 4 och andra stycket	Nej
43 §	Ja
44 § första stycket 1 och andra och fjärde–sjätte styckena	Ja
44 § första stycket 2 och tredje stycket	Nej (8 §)
Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter	
45 § första stycket 1 och 3–5 och andra stycket	Ja
45 § första stycket 2	Nej
45 a §	Ja
46 §	Ja
47 §	Ja (se 9 §)
48 § (upphävd)	-
49 §	Ja
50 §	Ja
51 §	Ja
52 §	Ja
Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter	
53 §	Nej
54 §	Nej (11 §)
54 a §	Nej (12 §)
55 § (ny föreslagen lydelse)	Nej (13–17 §§)
55 a §	Nej (18 §)
55 b §	Nej (19 §)
55 c §	Nej
55 d §	Nej
55 e §	Nej (20–24 §§)

12 kap. jordabalken	Lagen om fri hyressättning vid nyproduktion
55 f §	Nej (25–28 §§)
Vissa bestämmelser om lokaler	
56–60 §§	Nej
Särskilda bestämmelser	
61 §	Ja
62 §	Ja
63 §	Ja
64 §	Nej (30 §)
65 §	Ja
65 a §	Ja
65 b §	Ja
65 c §	Nej (31 §)
66 §	Ja (se 32 §)
67 §	Nej (33 §)
Förfarandet i hyrestvister	
68 §	Ja
69 §	Ja
70 § första stycket 1, 2, 5–8 och 11, andra stycket 1 och tredje stycket	Ja
70 § första stycket 3, 4, 9, 10 och 12 och andra stycket 2 och 3	Nej
71 §	Ja
72 §	Ja
73 §	Ja

Statens offentliga utredningar 2021

Kronologisk förteckning

1. Säker och kostnadseffektiv it-drift – rättsliga förutsättningar för utkontraktering. I.
2. Krav på kunskaper i svenska och samhällskunskap för svenskt medborgarskap. Ju.
3. Skolbibliotek för bildning och utbildning. U.
4. Informationsöverföring inom vård och omsorg. S.
5. Ett förbättrat system för arbetskraftsinvandring. Ju.
6. God och nära vård. Rätt stöd till psykisk hälsa. S.
7. Förstärkt skydd för väljarna vid röstmottagningen. Ju.
8. När behovet får styra – ett tandvårdssystem för en mer jämlik tandhälsa. Vol. 1 & Vol. 2, bilagor + Sammanfattning (häfte). S.
9. Vem kan man lita på? Enkel och ändamålsenlig användning av betrodda tjänster i den offentliga förvaltningen. I.
10. Radiologiska skador – skadestånd, säkerheter, skadereglering. M.
11. Bättre möjligheter för elever att nå kunskapskraven – aktivt stöd- och elevhälsoarbete samt stärkt utbildning för elever med intellektuell funktionsnedsättning. U.
12. Andra chans för krisande företag – En ny lag om företagsrekonstruktion. Ju.
13. En teknikneutral grundlagsbestämmelse för regeringsbeslut. Ju.
14. Boende på (o)lika villkor – merkostnader i bostad med särskild service för vuxna enligt LSS. S.
15. Föreningsfrihet och terroristorganisationer. Ju.
16. En väl fungerande ordning för val och beslutsfattande i kommuner och regioner. Fi.
17. Ett moderniserat konsumentskydd. Fi.
18. Bolags rörlighet över gränserna. Volym 1 & 2. Ju.
19. En stärkt försörjningsberedskap för hälso- och sjukvården. Del 1 och 2. S.
20. Ecris-TCN – ett mer effektivt utbyte av brottmålsdomar mot tredjelandsmedborgare. Ju.
21. En klimatanpassad miljöbalk för samtiden och framtiden. M.
22. Hårdare regler för nya nikotinprodukter. S.
23. Stärkt planering för en hållbar utveckling. Fi.
24. Äga avfall – en del av den cirkulära ekonomin. M.
25. Struktur för ökad motståndskraft. Ju.
26. Använd det som fungerar. M.
27. Ett förbud mot rasistiska organisationer. Ju.
28. Immunitet för utställningsföremål. Ku.
29. Ökade möjligheter att förhindra illegal handel via post. I.
30. Kampen om tiden – mer tid till lärande. U.
31. Kontroller på väg. I.
32. Papper, poddar och ... Pliktmateriallagstiftning för ett tryggt källmaterial. U.
33. En tioårig grundskola. Införandet av en ny årskurs 1 i grundskolan, grundsärskolan, specialskolan och sameskolan. U.
34. Börja med barnen! En sammanhållen god och nära vård för barn och unga. S.
35. En stärkt rättsprocess och en ökad lagföring. Ju.

36. Gode män och förvaltare – en översyn. Ju.
37. Stärkt rätt till personlig assistans. Ökad rättssäkerhet för barn, fler grundläggande behov och tryggare sjukvårdande insatser. S.
38. En ny lag om ordningsvakter m.m. Ju.
39. Ombuds tillgång till vård- och omsorgsuppgifter och förenklad behörighetskontroll inom vården. S.
40. Mervärdesskatt vid inhyrd personal för vård och social omsorg. Fi.
41. VAB för vårdåtgärder i skolan. S.
42. Stärkta åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Fi.
43. Ett förstärkt skydd mot sexuella kränkningar. Ju.
44. Tillgänglighetsdirektivet. S.
45. En EU-anpassad djurläkemedelslagstiftning. Del 1 och 2. N.
46. Snabbare lagföring – ett snabbförfarande i brottmål. Ju.
47. Ett nytt regelverk för bygglov. Del 1 och 2. Fi.
48. I en värld som ställer om. Sverige utan fossila drivmedel 2040. M.
49. Kommuner mot brott. Ju.
50. Fri hyressättning vid nyproduktion. Ju.

Statens offentliga utredningar 2021

Systematisk förteckning

Finansdepartementet

- En väl fungerande ordning för val och beslutsfattande i kommuner och regioner. [16]
- Ett moderniserat konsumentskydd. [17]
- Stärkt planering för en hållbar utveckling. [23]
- Mervärdesskatt vid inhyrd personal för vård och social omsorg. [40]
- Stärkta åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. [42]
- Ett nytt regelverk för bygglov. Del 1 och 2. [47]

Infrastrukturdepartementet

- Säker och kostnadseffektiv it-drift rättsliga förutsättningar för utkontraktering. [1]
- Vem kan man lita på? Enkel och ändamålsenlig användning av betrodda tjänster i den offentliga förvaltningen. [9]
- Ökade möjligheter att förhindra illegal handel via post. [29]
- Kontroller på väg. [31]

Justitiedepartementet

- Krav på kunskaper i svenska och samhällskunskap för svenskt medborgarskap. [2]
- Ett förbättrat system för arbetskraftsinvandring. [5]
- Förstärkt skydd för väljarna vid röst-mottagningen. [7]
- Andra chans för krisande företag – En ny lag om företagsrekonstruktion. [12]
- En teknikneutral grundlagsbestämmelse för regeringsbeslut. [13]
- Föreningsfrihet och terroristorganisationer. [15]

- Bolags rörlighet över gränserna. Volym 1 & 2. [18]
- Ecris-TCN – ett mer effektivt utbyte av brottmålsdomar mot tredjelandsmedborgare. [20]
- Struktur för ökad motståndskraft. [25]
- Ett förbud mot rasistiska organisationer. [27]
- En stärkt rättsprocess och en ökad lagföring. [35]
- Gode män och förvaltare – en översyn. [36]
- En ny lag om ordningsvakter m.m. [38]
- Ett förstärkt skydd mot sexuella kränkningar. [43]
- Snabbare lagföring – ett snabbförfarande i brottmål. [46]
- Kommuner mot brott. [49]
- Fri hyressättning vid nyproduktion. [50]

Kulturdepartementet

- Immunitet för utställningsföremål. [28]

Miljödepartementet

- Radiologiska skador – skadestånd, säkerheter, skadereglering. [10]
- En klimatanpassad miljöbalk för samtiden och framtiden. [21]
- Äga avfall – en del av den cirkulära ekonomin. [24]
- Använd det som fungerar. [26]
- I en värld som ställer om. Sverige utan fossila drivmedel 2040. [48]

Näringsdepartementet

- En EU-anpassad djurläkemedelslagstiftning. Del 1 och 2. [45]

Socialdepartementet

- Informationsöverföring inom vård och omsorg. [4]
- God och nära vård. Rätt stöd till psykisk hälsa. [6]
- När behovet får styra
– ett tandvårdssystem för en mer jämlik tandhälsa. Vol. 1 & Vol. 2, bilagor + Sammanfattning (häfte). [8]
- Boende på (o)lika villkor – merkostnader i bostad med särskild service för vuxna enligt LSS. [14]
- En stärkt försörjningsberedskap för hälso- och sjukvården. Del 1 och 2. [19]
- Hårdare regler för nya nikotinprodukter. [22]
- Börja med barnen! En sammanhållen god och nära vård för barn och unga. [34]
- Stärkt rätt till personlig assistans.
Ökad rättssäkerhet för barn, fler grundläggande behov och tryggare sjukvårdande insatser. [37]
- Ombuds tillgång till vård- och omsorgsuppgifter och förenklad behörighetskontroll inom vården. [39]
- VAB för vårdåtgärder i skolan. [41]
- Tillgänglighetsdirektivet. [44]

Utbildningsdepartementet

- Skolbibliotek för bildning och utbildning. [3]
- Bättre möjligheter för elever att nå kunskapskraven – aktivt stöd- och elevhälsoarbete samt stärkt utbildning för elever med intellektuell funktionsnedsättning. [11]
- Kampen om tiden
– mer tid till lärande. [30]
- Papper, poddar och ...
Pliktmateriallagstiftning för ett tryggt källmaterial. [32]
- En tioårig grundskola. Införandet av en ny årskurs 1 i grundskolan, grundsärskolan, specialskolan och sameskolan. [33]



Regeringskansliet

103 33 Stockholm Våxel 08-405 10 00 www.regeringen.se

ISBN 978-91-525-0135-1 ISSN 0375-250X

Ömslag: Elanders Sverige AB
Bild: querebeet