

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
ju.L1@regeringskansliet.se

SOU 2024:62 En förbättrad modell för presumtionshyra (Ju2024/01777)

Svea hovrätt har granskat betänkandet utifrån de intressen som hovrätten främst har att bevaka. En övergripande synpunkt är att förslagen framstår som väl genomarbetade.

Hovrättens inställning till förslagen

Hovrätten tillstyrker i allt väsentligt förslagen till ändringar i jordabalken, hyresförhandlingslagen (1978:304) och lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar. Ändringarna framstår som ändamålsenliga utifrån det uppdrag som utredningen har haft.

Hovrätten har dock följande synpunkter.

Några synpunkter rörande lagtextens utformning

Förslaget om ändring i 21 § hyresförhandlingslagen

Utredaren föreslår att det i 21 § hyresförhandlingslagen görs en följdändring med anledning av införandet av 19 a och b §§ (s. 153). Att hänvisningen till 12 kap. 55 c § jordabalken tas bort medför dock i strikt mening att bestämmelsen inte längre omfattar situationer då hyran bestämts rättsligt. Eftersom syftet såvitt hovrätten uppfattat det är att även hyror som bestämts på sistnämnda sätt ska omfattas av 21 §, kan det övervägas om det bör ske en justering av lagtexten. Ett möjligt alternativ skulle vara att lydelsen "enligt 19 a eller 19 b §" ändras till "på det sätt som anges i 19 a eller 19 b".

Förslaget om ändring i 22 § hyresförhandlingslagen

Utredaren föreslår att det i 22 § andra stycket hyresförhandlingslagen görs bl.a. följande tillägg: *"Om förhandlingsöverenskommelsen avser en fråga som behandlas i 19 b § ska dock den paragrafen tillämpas."*

Möjligen kunde en tydligare formulering vara följande: *"Detta gäller dock inte om förhandlingsöverenskommelsen avser en fråga som behandlas i 19 b §, då i stället den paragrafen ska tillämpas vid prövningen av nämnden."*

Förslaget om ändring i 23 a § hyresförhandlingslagen

Enligt den föreslagna ändringen av 23 a § hyresförhandlingslagen anges ordet "skiljeman" före ordet "särskild skiljeman" (s. 22). Hovrätten föreslår att ordningen ändras så att skiljemannen benämns som "särskild skiljeman" redan första gången denne nämns.

Förslaget om utökad möjlighet att löpande justera presumtionshyror
Utredaren föreslår en utökad möjlighet att löpande justera presumtionshyror (s. 96 ff.). De överväganden som görs framstår som genomtänkta och välmotiverade utifrån det uppdrag som utredaren har haft.

Hovrätten har dock några synpunkter på förslaget i sak.

Enligt utredaren bör en bestämmelse lämna ett utrymme för parterna att förhandla men ändå ge tillräcklig ledning vid en rättslig prövning (s. 105 ff.). Utredaren föreslår att den löpande justeringen av presumtionshyror ska ta sin utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten, men att även andra faktorer ska få beaktas. Betänkandet ger viss ledning för hur den föreslagna bestämmelsen ska tillämpas (s. 106 ff. och 146 f.).

Hovrätten anser att det ändå vore önskvärt med närmare klargöranden, dels i vilka situationer det inte är tillräckligt att utgå från den allmänna hyresutvecklingen på orten, dels av vilka andra faktorer som i så fall ska få beaktas. Hovrätten ser en risk att en alltför oklar reglering kan verka processdrivande och undergräva målsättningen att förhandlingar ska kunna föras effektivt och förutsebart (jfr s. 12).

Hovrätten uppfattar att förslaget innebär att andra faktorer än den allmänna hyresutvecklingen på orten bara bör beaktas i undantagsfall (jfr s. 13 och 106). Det vore dock önskvärt med ett klargörande av att detta är avsikten, företrädesvis i lagtext (se nedan).

I betänkandet anges att det kan bli aktuellt att frånga den ovan redovisade utgångspunkten, om de kollektivt förhandlade hyror på orten av något skäl avviker från vad som kan anses representativt för den kostnadsförändring som de årliga hyresjusteringarna är avsedda att kompensera (s. 107). Hovrätten vill i sammanhanget framhålla att lagstiftaren vid införandet av bestämmelserna om presumtionshyra ansåg att dessa hyror inte skulle baseras på särskilda kostnadskriterier; ett sådant kostnadsbaserat system ansågs inte vara ägnat att främja förutsägbarheten om hyrans storlek och kunde leda till komplicerade och utdragna tvister (se prop. 2005/06: 80 s. 24 och Svea hovrätts beslut den 8 juni 2022 i mål nr ÖH 14593-20 s. 17 f.). Dessa invändningar gör sig alltför gällande.

Utredaren anger vidare att det är upp till den part som vill ha hyran justerad att lägga fram utredning om detta, samt att en motpart som anser att underlaget inte är rättvisande får föra in underlag till stöd för detta (s. 111). Enligt utredaren torde det, i likhet med det som gäller i dag, bli fråga om att bestämma ett vägt genomsnitt utan att beviskraven kan ställas alltför högt. På ett annat ställe i betänkandet anges att den som gör gällande att hyran ska ändras med visst belopp har att visa ett underlag till stöd för påståendet om hyresutvecklingen, men att kraven på bevisning i denna del inte bör ställas alltför högt (s. 146). Uttalandena ger intrycket av att en överviktsprincip ska tillämpas. Det vore dock önskvärt med ett klargörande av vilket beviskrav som ska tillämpas för den som vill få till stånd en ändring.

Hovrätten har även några synpunkter på den föreslagna lagtexten i denna del.

Den föreslagna lagtexten i 12 kap. 55 c § tredje stycket jordabalken respektive 19 b § första stycket 1 p. hyresförhandlingslagen anger endast att hyran får ändras med ett belopp som beräknas med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades (s. 18). Några andra utgångspunkter anges inte. Det bör dock övervägas om inte möjligheten att beakta andra faktorer, och i så fall vilka, bör komma till uttryck i lagtexten. Ett alternativ som bör övervägas är att i lagtexten exemplifiera med vilka faktorer som bedömningen kan utgå från. Lagtexten bör också utformas så att det framgår att det endast är i undantagsfall som andra faktorer än hyresutvecklingen på orten ska beaktas, om detta är avsikten.

I betänkandet anges att det normalt bör kunna krävas av en hyresvärd att denne med förutsebara intervaller begär en ändring av hyran (s. 106 f. och 147). Det kan dock enligt hovrätten ifrågasättas om detta motivuttalande har stöd i den föreslagna lagtexten. Det bör därför övervägas om lagtexten bör justeras för att motsvara den avsedda innebörden.

I betänkandet anges också att det kan förekomma att en fastighetsägare på en ort har flera hus med lägenheter som omfattas av olika hyressättningsmodeller och att hyrorna i sådana fall kan förhandlas i ett sammanhang och ändras med samma procentsats (s. 151). Enligt utredaren får det ofta accepteras att presumtionshyror på detta sätt justeras med beaktande av hur hyrorna för samma fastighetsägare justerats, och inte med beaktande av den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det kan även i detta hänseende ifrågasättas om detta har stöd i den föreslagna lagtexten. Det bör därför övervägas om lagtexten bör justeras för att motsvara den avsedda innebörden.

Presumtionshyrorna efter presumtionstidens slut

Utredaren bedömer att det inte bör införas någon särskild regel för vad som ska hända när presumtionstiden tar slut och lägenheterna ska ingå i bruksvärdessystemet (s. 117 ff.). Frågor om hyrorna då omedelbart bör kunna sänkas eller höjas till bruksvärdet på orten, eller om hyrorna för lägenheterna ska kunna användas som jämförelsematerial, får i stället avgöras i den praktiska tillämpningen (s. 119 ff.).

Hovrätten har förståelse för de skäl som framförs i betänkandet, men anser ändå att frågorna bör övervägas närmare i den fortsatta beredningen. Det kan leda till svåröverskådliga konsekvenser för det traditionella bruksvärdessystemet om bestånden av lägenheter med presumtionshyror på en ort blir mycket stora eller till och med större än bestånden av lägenheter med bruksvärdeshyror. (Jämför vad som sägs i Svea hovrätts beslut den 8 juni 222 i mål nr ÖH 14593-20 s. 16.)

Övergångsbestämmelserna

Utredaren föreslår att de föreslagna ändringarna ska tillämpas även i fråga om hyresavtal och förhandlingsordningar som ingåtts före ikraftträdandet, men att äldre bestämmelser i hyreslagen ska gälla för hyrestvister som inlett hos hyresnämnden före ikraftträdandet (s. 123 ff.). Förslaget kommer således att gälla såväl för äldre överenskommelser som för sådana som har ingåtts efter att det att hovrätten klargjorde hur hyresjusteringar ska göras (s. 124).

Före hovrättens klargörande förefaller emellertid den nuvarande lagtexten ha tillämpats och tolkats på olika sätt på olika håll i landet (se s. 69 fotnot 7). Det kan därför förutsättas att det finns ett antal äldre överenskommelser där den initiala hyran har satts utifrån premissen att ändringar av en presumtionshyra endast ska få ske undantagsvis. Utredaren konstaterar vidare att det inte är känt i hur stor grad inflyttningshyrorna påverkats av det klargörande som skett i rättstillämpningen.

För att hantera dessa oklarheter anges i betänkandet att om förutsättningarna för ett avtal i något fall rubbas, bör det finnas utrymme att beakta detta i rättstillämpningen (s. 125 och 148). Detta har emellertid inte något egentligt stöd i lagtexten. För sådana fall kan därför avsaknaden av övergångsbestämmelser få betydelse. Vidare riskerar detta att leda till komplicerade tvister om vilka förutsättningar som parterna, var för sig och gemensamt, har haft i sina tidigare förhandlingar.

Som redovisas ovan anges det i betänkandet att det normalt bör kunna krävas av en hyresvärd att denna med förutsebara intervaller begär en ändring av hyran (s. 106 f. och 147). Utgångspunkten synes alltså vara att en hyresvärd som har avstått från att höja hyran, efter en tid går miste om möjligheten att få höja med utgångspunkt i den hyresutveckling som varit sedan hyran senast bestämdes. Detta är tvärtemot vad som gällt tidigare (se prop. 2005/06:80 s. 31). Det finns alltså en risk för att det finns hyresvärdar som har avstått från att höja hyran under ett antal år, men som nu kommer att se sig nödgade att ta ut hela den höjningen innan den nya regleringen träder i kraft.

Hovrätten anser sammanfattningsvis att det vore önskvärt om behovet av övergångsbestämmelser närmare övervägs i den fortsatta beredningen.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättslagmannen Amina Lundqvist, hovrättsråden Kenneth Nordlander och Mats Holmqvist, föredragande, samt tf. hovrättsassessorn Erik Thilén.



Amina Lundqvist



Mats Holmqvist