

Regeringens proposition

2001/02:41

Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra
hyresrättsliga frågor

Prop.
2001/02:41

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 18 oktober 2001

Göran Persson

Lars-Erik Lövdén
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i 12 kap. jordabalken, hyresförhandlingslagen och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Enligt förslaget skall hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder stärkas genom en bestämmelse om att hyresnämnden, vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att en åtgärd genomförs, skall väga hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Vidare föreslås att hyresvärden skall få ansöka om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd tidigast två månader efter det att han eller hon har lämnat ett skriftligt meddelande om åtgärden till hyresgästen. Det föreslås också att hyresnämnden skall kunna förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd som av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd. En åtgärd som har utförts utan godkännande eller tillstånd skall dessutom inte beaktas vid prövningen av hyran förrän det har förflutit fem år sedan åtgärden slutfördes. Om lägenheten har hyrts ut till någon annan än den som skulle ha godkänt åtgärden eller någon närstående till denne, skall åtgärden dock beaktas.

Vidare föreslås att hyresgästens besittningsskydd vid andrahandsupplåtelse stärks. En hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd som har hyrt lägenheten genom ett s.k. blockhyresavtal skall ha besittningsskydd som en förstahandshyresgäst.

Om ett bostadshyresavtal har sagts upp med uppsägningstid, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess att det blivit slutligt avgjort om hyresgästen har rätt till förlängning av hyresförhållandet eller inte. För att förhindra att avhysningsförfarandet förhalas föreslås att hyresnämnden i en förlängningstvist skall kunna förordna att ett beslut

om att hyresgästen skall flytta på grund av att hyresrätten är förverkad får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Även regler om lokalhyra behandlas i propositionen. Förslagen bygger här på gällande rätt enligt vilken skälig hyra för lokaler är den gällande marknadshyran. I den föreslagna lagtexten klargörs att marknadshyran i första hand skall bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Det föreslås vidare att den ersättning som hyresgästen har rätt till vid s.k. obefogad förlängningsvägran alltid skall uppgå till ett belopp som motsvarar minst en årshyra för lokalen.

I propositionen behandlas även vissa frågor om handikappanpassning av lägenheter, interimistiska beslut om ändring av hyran, hyresgästernas ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse, indexreglering av lokalhyra och förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall. I dessa delar lämnas dock inte några förslag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2002.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	5
2	Lagtext.....	6
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	6
2.2	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	12
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	13
3	Ärendet och dess beredning	15
4	Överväganden och förslag.....	15
4.1	Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsar- beten.....	15
4.1.1	Bakgrund	15
4.1.2	De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar.....	17
4.1.3	Formerna för hyresgästinflytande.....	19
4.1.4	Hyresnämndens prövning	23
4.1.5	Varsamhetsreglerna i 3 kap. plan- och bygglagen.....	27
4.1.6	Sanktioner om hyresvärden inte följer reglerna	29
4.1.7	Uppsägning av hyresavtal.....	32
4.1.8	Upprustningsföreläggande.....	33
4.2	Handikappanpassning av bostadslägenheter.....	34
4.3	Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning	35
4.4	Interimistiska beslut om ändring av hyran.....	37
4.5	Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse	39
4.5.1	Rätt till återflyttning	39
4.5.2	Rätt till ersättning om lägenheten förstörs.....	43
4.6	Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad.....	43
4.6.1	Interimistiska beslut i mål om förverkande vid domstol	43
4.6.2	Verkställighetsförordnanden i förlängningstvister vid hyresnämnden (bostadslägenheter).....	45
4.7	Möjligheten att upphäva en förhandlingsordning.....	47
4.8	Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra.....	50
4.8.1	Allmänna utgångspunkter för besittningsskyddet vid lokalhyra	50
4.8.2	Skälig hyra	51
4.8.3	Förfarandet vid tvister	55
4.8.4	Ersättningsreglerna	59
4.9	Indexreglering av lokalhyra	60
4.10	Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall	63
5	Ikraftträdande- och övergångsfrågor	65

6	Kostnader och andra konsekvenser av förslagen	66	Prop. 2001/02:41
7	Författningskommentar	68	
7.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	68	
7.2	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	79	
7.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	80	
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Hyresgästinflytande vid ombyggnad. Besittningsskydd vid lokalhyra. Andra hyresrättsliga frågor (SOU 2000:76).....	84	
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet	95	
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser	106	
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag	107	
Bilaga 5	Lagrådets yttrande	116	
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 18 oktober 2001...	120	

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2001/02:41

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 12 kap. 18 d, 18 e, 18 f, 18 h, 45, 50, 55, 57 a och 58 b §§ skall
ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 55 a §, av
följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

18 d §¹

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

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en
inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller

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

För att sådana åtgärder skall få
vidtas krävs det att de har god-
känts av de berörda bostadshyres-
gästerna eller att hyresnämnden
har lämnat tillstånd till åtgärderna.
Om åtgärderna avser de gemen-
samma delarna av fastigheten,
krävs det att de har godkänts av
hyresgästerna i *minst* hälften av de
berörda bostadslägenheterna eller
att hyresnämnden har lämnat
tillstånd till åtgärderna. Godkän-
nande eller tillstånd behövs inte,
om åtgärderna vidtas för att en
bostadslägenhet skall uppnå lägsta
godtagbara standard enligt 18 a §
sjätte och sjunde styckena.

För att sådana åtgärder skall få
vidtas krävs det att de har god-
känts av de berörda bostadshyres-
gästerna eller att hyresnämnden
har lämnat tillstånd till åtgärderna.
Om åtgärderna avser de gemen-
samma delarna av fastigheten,
krävs det att de har godkänts av
hyresgästerna i *mer än* hälften av
de berörda bostadslägenheterna
eller att hyresnämnden har lämnat
tillstånd till åtgärderna. Godkän-
nande eller tillstånd behövs inte,
om åtgärderna vidtas för att en
bostadslägenhet skall uppnå lägsta
godtagbara standard enligt 18 a §
sjätte och sjunde styckena.

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

¹ Senaste lydelse 1997:62.

18 e §²

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

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

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

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

18 f §³

En ansökan enligt 18 e § andra stycket skall bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

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

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

18 h §⁴

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

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

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

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

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

45 §⁵

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

² Senaste lydelse 1997:62.

³ Senaste lydelse 1997:62.

⁴ Senaste lydelse 1997:62.

⁵ Senaste lydelse 1993:400.

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

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

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

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

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

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

50 §⁶

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

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

Bestämmelsen i första stycket gäller inte om hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

55 §⁷

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om

⁶ Senaste lydelse 1984:694.

den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

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

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

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

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

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

55 a §

Vid prövning av hyran skall en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde 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 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och

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

⁷ Senaste lydelse 1997:62.

57 a §⁸

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

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyres- tidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). *Marknadshyran skall i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten.* Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

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

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,
2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

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

58 b §⁹

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, *dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring.*

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

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

⁸ Senaste lydelse 1988:927.

⁹ Senaste lydelse 1988:927.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. I fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 a § inte tillämpas samt 12 kap. 18 d och 55 §§ tillämpas i sina äldre lydelse. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, skall denna paragraf tillämpas i sin äldre lydelse. 12 kap. 18 f § skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om tillstånd till åtgärden har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

3. I fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet skall 12 kap. 50, 57 a och 58 b §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

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

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

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

3 a §¹

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden på ansökan av en organisation av hyresgäster besluta att en förhandlingsordning inte längre skall gälla för ett eller flera av de hus som förhandlingsordningen avser.

I ärendet är hyresvärden och den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordningen sökandens motparter. Om förhandlingsordningen gäller även för en organisation av fastighetsägare, är även den organisationen sökandens motpart.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.
 2. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket som har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 3 a § i sin äldre lydelse.

¹ Senaste lydelse 1997:64.

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

Härigenom föreskrivs att 13 a, 17 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 a §¹

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

Upphör hyresavtalet att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, skall hyresnämnden då föreskriva att hyresvärden skall ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

17 §²

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

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

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

Om det begärs prövning av en fråga som avses i 3 a § hyresför-

¹ Senaste lydelse 1984:679.

² Senaste lydelse 1997:63.

handlingslagen, inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

32 §³

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om hovrätten ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Om hyresnämndens beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftägande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken,
- 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 lagakraftägande dom, 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 skall gälla genast.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.
 2. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet gäller 13 a och 32 §§ i sina äldre lydelse.
 3. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen som har hänskjutits till hyresnämnd före ikraftträdandet gäller 17 § i sin äldre lydelse.

³ Senaste lydelse 1994:833.

Regeringen beslutade den 21 augusti 1997 att en särskild utredare skulle tillkallas för att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål (dir 1997:97). Utredningen antog namnet 1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09).

Utredningen lämnade i augusti 2000 slutbetänkandet Hyresgästinflytande vid ombyggnad. Besittningsskydd vid lokalhyra. Andra hyresrättsliga frågor (SOU 2000:76). Där lämnas förslag till bestämmelser om bl.a. hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten, verkställighetsförordnanden i förlängningstvister, besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning, indirekt besittningsskydd vid lokalhyra och möjligheten att upphäva en förhandlingsordning. Vidare görs överväganden om bl.a. reglerna om hyresgästens ställning då lägenheten förstörs genom en olyckshändelse, uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall och indexreglering av lokalhyra. En sammanfattning av slutbetänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Slutbetänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Ju 2000/3911).

I denna proposition tar vi upp de frågor som behandlas i slutbetänkandet.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 6 september 2001 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. Lagrådets synpunkter, som behandlas i avsnitt 4.1.4 och 4.7 samt i författningskommentaren, har föranlett vissa ändringar i förhållande till lagrådsremissen. Vidare har gjorts några ändringar av redaktionell natur.

4 Överväganden och förslag

4.1 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

4.1.1 Bakgrund

Det nuvarande regelsystemet

Den 1 april 1997 infördes ett nytt regelsystem för hyresgästinflytande vid ombyggnad (12 kap. 18 d–h §§ jordabalken; 12 kap. jordabalken betecknas i det följande hyreslagen). De nya bestämmelserna innebär i korthet följande.

En hyresvärd får utföra en standardhöjande åtgärd som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde endast om åtgärden har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller, om

åtgärden avser de gemensamma delarna av fastigheten, av hyresgästerna i minst hälften av de berörda bostadslägenheterna. Detsamma gäller i fråga om en åtgärd som medför en inte obetydlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Godkännande behövs dock inte om åtgärden vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard.

En hyresvärd som vill utföra en förbättrings- eller ändringsåtgärd skall skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta. Om en hyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet har lämnats till hyresgästen.

En ansökan om tillstånd skall bifallas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse vägas mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas (det objektiva hyresgästintresset). Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

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

Utredningens genomgång av ärenden angående tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder

Till landets hyresnämnder inkom under perioden den 1 april 1997 – den 31 december 1999 totalt 282 ärenden angående tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder och 43 ärenden angående förbud mot sådana åtgärder. Ärendena läggs upp fastighetsvis eller per gatuadress varför varje ärende vanligtvis omfattar åtgärder i flera lägenheter. En mycket klar majoritet av tillståndsärendena eller 213 inkom till Hyresnämnden i Stockholm. Motsvarande siffra var för Hyresnämnden i Göteborg 46 och för Hyresnämnden i Malmö nio. Övriga nämnder har handlagt endast något enstaka sådant ärende eller inte något ärende alls (se bilaga 3 till betänkandet).

Utredningen har gått igenom samtliga ombyggnadsärenden som sakprövades hos Svea hovrätt under perioden den 1 april 1997 – den 31 december 1999 (30 ärenden, se betänkandet s. 89 f. och bilaga 4 till betänkandet) och samtliga ärenden som inkom till Hyresnämnden i Stockholm under första halvåret 1998 respektive första halvåret 1999 (47 respektive 43 ärenden, se betänkandet bilaga 5 och 6). Utredningens genomgång visade följande.

De flesta ärenden har handlat om tillstånd till förbättringsåtgärder i kök, badrum och toalett i samband med byte av vatten- och avloppsstammar. Stammarna i husen har haft en ålder av 50–70 år. I allmänhet har hyresvärdarna åberopat att stammarna med hänsyn till sin ålder måste bytas. Inte sällan har det också åberopats att vattenläckage förekommit och att det finns fukt- och mögelskador.

Hyresvärdarna brukar i samband med stambyten begära att i badrum få *kakla väggar* och lägga *klinker på golv*. Vidare brukar de anhålla om att

få installera *badrumsskåp med belysning, handdukstork, nya beslag* samt *ettgreppsblandare* i badkar eller dusch och i tvättställ. De framhåller att det är ekonomiskt motiverat att genomföra upprustningarna samtidigt med stambytena och betonar att kakel och klinker har en längre livslängd än våtrumstapet och våtrumsmatta.

När det gäller köken brukar de privata fastighetsägarna begära att få byta ut *köksskåpen* mot nya moderna skåp, sätta in ny *diskbänk* och nya *bänkskivor*, installera *köksfläkt*, byta från gasspis till *elspis*, installera *ettgreppsblandare* och *diskbänksbelysning* samt *kakla* ovanför diskbänk och spis. Även de allmännyttiga bostadsföretagen brukar begära att få utföra dessa slag av åtgärder. Ibland låter dock de allmännyttiga bostadsföretagen hyresgästerna själva avgöra om de vill att dessa åtgärder skall vidtas.

Som skäl för upprustningarna av köken brukar bl.a. åberopas att *köksskåpen*, som inte sällan är platsbyggda, inte kan bevaras intakta vid stambytet. Det åberopas också att *diskbänk, spis* och andra ytor bör höjas till standardhöjd och att inredningen är sliten och omodern samt att det är ekonomiskt motiverat att genomföra upprustningen samtidigt med stambytet.

I samtliga ärenden som hyresnämnderna och Svea hovrätt har prövat har hyresvärden fått tillstånd till att i samband med stambyte genomföra den typ av standardhöjande åtgärder i badrum och kök som nu har nämnts.

Även åtgärder i andra utrymmen än badrum och kök har prövats. Bl.a. har det lämnats tillstånd till byte till s.k. *säkerhetsdörr* och att lägga *klinker i kapprum*. Det har också lämnats tillstånd till utbyggnad av *balkong* och till uppförandet av *nya vindslägenheter* som delvis inkräktar på befintliga lägenheters förvaringsutrymmen.

4.1.2 De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar

Regeringens bedömning: Bestämmelserna om vilka åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar bör inte ändras.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 104–106).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna som har yttrat sig i frågan har godtagit utredningens bedömning. *Boverket* har dock ansett att hyresgästerna bör ges inflytande även över åtgärder som vidtas för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. *Riksantikvarieämbetet* har redovisat en liknande uppfattning.

Skälen för regeringens bedömning: Det är en naturlig utgångspunkt att hyresgäster skall ha inflytande över standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på bruksvärdet av den lägenhet som de bor i. Det gäller oavsett om åtgärderna avser de enskilda lägenheterna eller de gemensamma delarna av en fastighet. Lika naturligt är att hyresgäster har inflytande över åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av lägenheterna eller de gemensamma delarna av fastigheten, oavsett om åtgärderna påverkar standarden eller inte. De nu nämnda slagen av åtgärder – vilka motsvarar dem som omfattas av nuvarande regler om

hyresgästinflyttande vid ombyggnad – bör alltså hyresgästerna även fortsättningsvis ha inflyttande över.

Reglerna om hyresgästinflyttande omfattar dock i dag inte åtgärder som vidtas för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. *Boverket* har förordat att hyresgästerna ges inflyttande även över sådana åtgärder. Verket har framhållit att det skulle leda till att hyresvärdar och hyresgäster samt hyresnämnder slipper ta ställning till var gränsen går mellan dessa och andra åtgärder och att varsamhetsaspekterna kan bli bättre belysta.

Vi kan för vår del konstatera att det under flera decennier har varit ett viktigt bostadspolitiskt mål att alla bostadslägenheter skall uppfylla vissa grundläggande krav på boendestandard, dvs. de skall ha s.k. lägsta godtagbara standard. Inom lägenheten skall sålunda finnas bl.a. anordning för kontinuerlig uppvärmning av lägenheten, toalett och tvättställ, badkar eller dusch, spis, diskho och kylskåp. För att alla lägenheter skall uppfylla dessa krav har hyresgäster getts rätt att vid hyresnämnd ansöka om att hyresvärden skall föreläggas att rusta upp lägenheten så att den får lägsta godtagbara standard (se 18 a § hyreslagen). Enligt vår mening är det inte lämpligt att i lagen ta in bestämmelser som kan hindra hyresvärden från att vidta åtgärder som han enligt andra bestämmelser är skyldig att vidta. Mot det kan givetvis invändas att en hyresvärd som vill vidta åtgärder för att uppnå lägsta godtagbara standard alltid torde kunna få tillstånd till detta av hyresnämnden. En ordning där hyresvärden måste vända sig till hyresnämnden för att få genomföra åtgärder som han är skyldig att företa framstår emellertid som onödigt byråkratisk.

Enligt vår uppfattning torde det nuvarande undantaget för åtgärder som syftar till att nå upp till lägsta godtagbara standard inte vålla några större tillämpningsproblem. I 18 a § sjätte och sjunde styckena hyreslagen har punktvis angetts vilka anordningar som en lägenhet skall vara försedd med för att den skall anses ha lägsta godtagbara standard. Enligt vår mening är det förhållandevis enkelt att avgöra om en åtgärd är av sådant slag att den omfattas av dessa bestämmelser

I plan- och bygglagen finns bl.a. bestämmelser om att ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara (se 3 kap. 10 § plan- och bygglagen [1987:10]). Som framgår av avsnitt 4.1.5 anser vi att huvudansvaret för att dessa varsamhetsaspekter beaktas även fortsättningsvis bör åvila kommunernas byggnadsnämnder och att frågan alltså inte bör behandlas särskilt inom ramen för hyreslagen.

Vi anser mot denna bakgrund att det lagstadgade systemet för hyresgästinflyttande inte bör omfatta åtgärder som vidtas för att lägenheter skall uppnå lägsta godtagbara standard.

4.1.3 Formerna för hyresgästinflytande

Regeringens bedömning: Inflytandet över förbättrings- och ändringsåtgärder bör även fortsättningsvis utövas av de enskilda hyresgästerna. Det bör inte göras någon ändring i den nuvarande bestämmelsen om att hyresvärden skriftligen skall meddela de berörda bostadshyresgästerna om de förbättrings- eller ändringsåtgärder som han vill utföra. Det bör inte införas några särskilda bestämmelser om innehållet i meddelandet eller om skyldighet för hyresvärden att anordna informationsmöten.

Regeringens förslag: För att åtgärderna skall få vidtas skall det liksom hittills krävas att de berörda bostadshyresgästerna har godkänt dem eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, skall de ha godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna.

Hyresvärden skall kunna ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden tidigast två månader efter det att det skriftliga meddelandet har lämnats till hyresgästen

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens bedömning och förslag (se betänkandet s. 119–124).

Remissinstanserna: *Hyresnämnden i Malmö* och *Sveriges Fastighetsägareförbund* har avstyrkt förslaget om att en ansökan om tillstånd får ges in till hyresnämnden först två månader efter det att det skriftliga meddelandet har lämnats till hyresgästen. *Hyresgästernas Riksförbund* har föreslagit att det skriftliga meddelandet till hyresgästen skall innehålla en uppgift om hyran efter åtgärdens genomförande och att, om huset omfattas av en förhandlingsordning, hyresvärden skall informera hyresgästorganisationen om planerade förbättrings- och ändringsåtgärder. Övriga remissinstanser har tillstyrkt förslagen och bedömningarna eller har inte haft några invändningar mot dem.

Skälen för regeringens bedömning och förslag

Inflytandet bör utövas av de enskilda hyresgästerna

I dag har en hyresgästorganisation inget lagstadgat inflytande över ombyggnadsåtgärder. Ett skäl som talar för att en hyresgästorganisation bör ha ett sådant inflytande är att den hyra som skall utgå sedan åtgärderna har genomförts i så fall skulle kunna bestämmas samtidigt som åtgärderna godkänns. Hyran bestäms normalt genom en förhandlingsöverenskommelse som hyresvärden och hyresgästorganisationen träffar och det skulle sålunda kunna slutas avtal som omfattade både ombyggnadsåtgärderna och hyran. Det kan också synas naturligt att ge hyresgästorganisationen ett formellt inflytande på detta område, särskilt som organisationen redan i dag normalt har möjlighet att begära förhandling om lägenheternas och husets skick (jfr 5 § andra stycket 2 hyresförhandlingslagen).

Man kan härvid tänka sig två olika alternativ.

Ett alternativ är att hyresgästinflytandet helt och hållet utövas genom hyresgästorganisationerna. Enligt vår uppfattning bör det emellertid inte komma ifråga att ge hyresgästorganisationer exklusiv rätt att godkänna ombyggnadsåtgärder. Det är viktigt att den enskilde hyresgästen själv får komma till tals vad gäller den egna lägenheten.

Ett annat alternativ är att reglera hyresgästinflytandet inom ramen för förhandlingssystemet enligt hyresförhandlingslagen. Frågan om vilka ändringsåtgärder som skulle få vidtas skulle i ett sådant system bestämmas genom en förhandlingsöverenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen på i huvudsak samma sätt som i dag gäller för bestämmande av hyra. Ett sådant system skulle kunna garantera den enskilde hyresgästen ett visst inflytande, t.ex. genom att den hyresgäst som så önskar skulle kunna ställa sig utanför förhandlingsordningen eller genom att hyresgästen gavs rätt att vid missnöje med förhandlingsresultatet föra frågan till hyresnämnden. Alternativet är dock förenat med åtskilliga praktiska problem. Om hyresgästen ges möjlighet att ansöka om ändring av en förhandlingsöverenskommelse i den del den avser honom (jfr 22 § hyresförhandlingslagen) eller ges rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt bestämmelserna i hyreslagen (se 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen), kommer frågan om en ombyggnadsåtgärd skall få vidtas eller inte att stå öppen under lång tid. Och om hyresgästerna ges rätt att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet, tvingas hyresvärden att komplettera förhandlingsöverenskommelsen med godkännanden från de hyresgäster vars lägenheter inte omfattas av förhandlingsordningen. Det leder till två parallella system för godkännande av ombyggnadsåtgärder.

Båda alternativen är alltså mindre lämpliga. Vi anser mot denna bakgrund att inflytandet över åtgärderna även fortsättningsvis bör utövas av de enskilda hyresgästerna.

En särskild fråga gäller om andrahandshyresgäster skall ha inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder. Enligt de nuvarande bestämmelserna är det endast den som är hyresgäst i förhållande till fastighetsägaren som har inflytande. Vi har inte underlag för att nu föreslå att bestämmelserna om hyresgästinflytande vid ombyggnad skall omfatta även andrahandshyresgäster. Det finns emellertid anledning att noga följa utvecklingen av andrahandshyresgästens ställning vid ombyggnader.

En åtgärd i ett gemensamt utrymme av fastigheten måste godkännas av en absolut majoritet av hyresgästerna

Utredningen har uppmärksammat att det i förarbetena till bestämmelserna om hyresgästinflytande har uttalats att åtgärder får vidtas i de gemensamma delarna av fastigheten om de har godkänts av en absolut majoritet av bostadshyresgästerna (prop. 1996/97:30 s. 71). I paragrafen som reglerar frågan har det däremot angetts att åtgärderna enbart behöver ha godkänts av hyresgästerna i *minst hälften* av bostadslägenheterna (se 18 d § andra stycket hyreslagen). Lagstiftarens avsikt – att åtgärder som avser de gemensamma delarna skall ha godkänts av en absolut majoritet av hyresgästerna – har sålunda inte kommit till uttryck i lagtexten. Den ordning som förespråkades i förarbetena till de nuvarande bestämmelserna är enligt vår mening den lämpligaste. Vi föreslår därför att rekvi-

Särskilda bestämmelser om innehållet i det skriftliga meddelandet

För att en hyresgäst skall kunna ta ställning till en planerad förbättrings- eller ändringsåtgärd behöver han eller hon givetvis visst slag av information. Det är därför naturligt att hyresvärden i förväg informerar om tidpunkten för genomförandet av åtgärden, hyresgästens boende under ombyggnaden, hyresgästens rätt till hyresnedsättning och hyran sedan åtgärden har genomförts (jfr prop. 1996/97:30 s. 70 och 93). Någon lagstadgad skyldighet att lämna detta slag av information har hyresvärden dock inte. Frågan är om en sådan skyldighet bör införas. Man kan härvid tänka sig olika alternativ. Ett alternativ är att det i lagen införs ett allmänt krav på att hyresvärden skall informera om vilka effekter som han bedömer att ombyggnaden kommer att få. Ett annat alternativ är att ett sådant krav på information förenas med bestämmelser om att hyresvärden i efterhand är bunden av de uppgifter som han har lämnat.

Enligt vår mening finns det inte tillräckliga skäl att genomföra det första alternativet. Utredningens granskning av ombyggnadsärenden visar att de skriftliga meddelanden som hyresvärdarna lämnar till hyresgästerna i regel innehåller information om relevanta förhållanden (betänkandet s. 122). Behovet av att införa särskilda bestämmelser om innehållet framstår därför inte som särskilt stort. Det kan också konstateras att det ligger i hyresvärdens eget intresse att lämna så komplett information som möjligt för att hyresgästerna skall kunna ta ställning till åtgärderna. Vi utgår också från att organisationerna på hyresmarknaden gemensamt kan utarbeta standardformulär som kan användas för att lämna relevant information.

Hyresgästernas Riksförbund har lämnat ett förslag som överensstämmer nära med det andra alternativet, nämligen att hyresvärden i det skriftliga meddelandet skall ange den högsta hyra som han kommer att begära och att hyresvärden, sedan åtgärden har genomförts, får begära en högre hyra än den angivna endast om det finns särskilda skäl.

Det kan synas som att en sådan bestämmelse är ägnad att garantera hyresgästerna bättre information om effekterna av ombyggnadsåtgärderna. Enligt vår mening är det emellertid inte rimligt att ge de uppgifter om hyresnivån som hyresvärden har lämnat självständig betydelse vid framtida fastställande av hyra. Det kan gå flera år från hyresvärdens begäran att hyresgästen skall godkänna åtgärden till dess att ombyggnaden kan påbörjas och det kan därför vara mycket svårt för hyresvärden att med säkerhet förutsäga vilka hyresnivåer som bör gälla när lägenheterna är ombyggda. Härtill kommer att hyresgästen genom bruksvärdessystemet alltid är skyddad mot oskäligen hyreskrav och när som helst kan få till stånd en prövning av hyrans storlek. Vi är alltså inte beredda att föreslå en ordning där hyresvärden i efterhand är bunden av de uppgifter om den framtida hyran som han har lämnat i informationen till hyresgästerna.

En annan fråga är om hyresvärden inför en förestående ombyggnad alltid bör vara skyldig att anordna informationsmöten med hyresgästerna och samråda med berörda hyresgästorganisationer.

Utredningens kartläggning har visat att de allmännyttiga bostadsföretagen alltid samråder med berörda hyresgästföreningar och i regel även kallar hyresgästerna till informationsmöten. De privata värdarna brukar sällan samråda med hyresgästföreningarna men informerar däremot hyresgästerna vid informationsmöten och ställer personal till förfogande som kan besvara hyresgästernas frågor.

De hyresgästorganisationer som utredningen har tillfrågat anser att samrådet med de allmännyttiga företagen är tillfredsställande och motsvarar lagstiftarens intentioner. Däremot anser organisationerna att samrådet med de privata fastighetsägarna inte fungerar helt tillfredsställande. *Hyresgästernas Riksförbund* har, i linje härmed, förordat att det införs en bestämmelse att hyresvärden, om det finns en förhandlingsordning, skall informera hyresgästorganisationen om planerade förbättrings- eller ändringsåtgärder.

Enligt vår mening finns det en del som talar för förbundets förslag. En hyresgästorganisation som har slutit avtal om förhandlingsordning för ett hus har ett intresse av att få kännedom om de förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden avser att genomföra i huset. Hyresgästorganisationen har normalt möjlighet att begära förhandling om lägenheternas och husets skick (se 5 § andra stycket 2 hyresförhandlingslagen).

Införandet av en lagstadgad informationsskyldighet förutsätter emellertid ytterligare beredningsunderlag. Vi är därför inte beredda att nu lämna något förslag i denna del. Om det visar sig att samrådet mellan hyresvärdarna och hyresgästorganisationerna inte fungerar på ett tillfredsställande sätt, är vi beredda att ta upp saken på nytt.

Ansökan om tillstånd bör få göras tidigast två månader efter det att hyresvärden har lämnat det skriftliga meddelandet till hyresgästen

Hyresgästerna har i dag en förhållandevis kort tid på sig att ta ställning till om de skall godkänna förbättrings- eller ändringsåtgärder. Hyresvärden får nämligen begära hyresnämndens tillstånd till åtgärden redan en månad efter det att hyresgästerna har underrättats. Samtidigt har hyresvärden i allmänhet goda möjligheter att planera genomförandet av åtgärderna lång tid i förväg. Redan detta talar för att den tid som hyresgäster har på sig för att ta ställning till åtgärderna bör förlängas.

Utredningens genomgång av ärenden vid Hyresnämnden i Stockholm har visat att bara hälften av ärendena har prövats i sak. Övriga ärenden har avskrivits sedan ansökan har återkallats. Återkallandena kan ha haft olika orsaker, men det kan antas att åtskilliga av dem har berott på att hyresgästerna har godkänt åtgärderna. Detta tyder på att ansökningarna till hyresnämnden har gjorts i ett väl tidigt skede.

En förlängning av den aktuella tidsfristen till två månader innebär ett starkare incitament för hyresvärdarna att samråda med hyresgästerna. Det kan i sin tur antas medföra att färre frågor förs till hyresnämnden för

prövning. Visserligen kan det – såsom *Sveriges Fastighetsägareförbund* har varit inne på – inte uteslutas att en tvåmånadersfrist i enstaka fall kan fördyra ombyggnaden. Vi bedömer dock att merkostnaderna blir marginella och uppvägs av de positiva effekterna av ett ökat samråd. Vi anser därför att övervägande skäl talar för att tidsfristen förlängs till två månader.

4.1.4 Hyresnämndens prövning

Regeringens bedömning: Liksom hittills bör gälla att hyresnämnden skall bifalla en ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd om hyresvärderna har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Principerna för den intresseavvägning som skall ske vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs bör emellertid ändras.

Regeringens förslag: Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot *de skilda intressen* som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Liksom hittills skall, om det finns särskilda skäl, även omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen få beaktas.

Utredningens bedömning: Överensstämmer delvis med regeringens bedömning (se betänkandet s. 106–112). Utredningen har dock inte föreslagit någon ändring av bestämmelsen om oskälighetsprövningen.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna har ställt sig bakom utredningens bedömning. *Hyresgästernas Riksförbund*, *Boverket*, *Riksantikvarieämbetet* och *Länsstyrelsen i Skåne län* har förordat att hyresvärdens intresse av att åtgärden vidtas skall vägas mot den enskilde hyresgästens intresse i stället för, som i dag, mot det intresse som hyresgäster i allmänhet har.

Bakgrund: För närvarande gäller att hyresnämnden skall bifalla en ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd, om hyresvärderna har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas (det objektiva hyresgästintresset). Den enskilde hyresgästens intresse (det subjektiva hyresgästintresset) får beaktas, om det finns särskilda skäl.

Skälen för regeringens bedömning och förslag: Boendet utgör en central del av människors liv och vardag. Det är därför självfallet av största vikt att hyresgäster ges inflytande över hur deras boendemiljö utformas.

När de nuvarande reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad kom till, var syftet att hyresgästerna skulle få större möjligheter att påverka förändringar i sin boendemiljö. Det torde inte råda någon tvekan om att bestämmelserna i viss utsträckning har fått denna effekt. Bestämmelserna förefaller emellertid inte ha fått den betydelse som i och

för sig hade varit önskvärt. Flera remissinstanser har hävdats att hyresnämnderna och Svea hovrätt har gett det objektiva hyresgästintresset en sådan innebörd att hyresvärdarna alltid har möjlighet att genomföra sådana åtgärder som innebär att lägenheter uppnår modern nybyggnadsstandard. Den genomgång av ärenden som utredningen har gjort ger stöd för detta (betänkandet s. 89 f. samt bilagorna 3–6 till betänkandet). Åtgärder som innebär att en lägenhet förses med samma slag av inredning som en nybyggd lägenhet anses vanligen förenliga med det objektiva hyresgästintresset. Vid ombyggnader i samband med stambyten får hyresvärdarna därför regelmässigt tillstånd att förse lägenheterna med modern inredning. I allt väsentligt har hyresgästerna därmed ett reellt inflytande endast över s.k. lyxåtgärder.

Enligt vår mening bör lagreglerna ändras så att de tar till vara hyresgästernas intressen på ett bättre sätt.

Det har ibland hävdats att ett ökat hyresgästinflytande minskar hyresvärdarnas möjligheter till en rationell fastighetsförvaltning. För vår del anser vi att det är möjligt att förena en ändamålsenlig fastighetsförvaltning med ett ökat hyresgästinflytande. Utredningens ärendegenomgång visar att det finns en viss skillnad i omfattningen av de åtgärder som de allmännyttiga respektive privata hyresvärdarna begär tillstånd till att få genomföra. De allmännyttiga hyresvärdarna låter ibland hyresgästerna själva avgöra om de vill rusta upp sina kök genom att exempelvis förse dem med nya skåp, ny diskbänk och nya bänkskivor. De privata hyresvärdarna kräver däremot i regel att köken skall rustas upp. Detta tyder på att det går att öka hyresgästernas inflytande över åtgärderna utan att det försämrar hyresvärdarnas förutsättningar att bedriva en god fastighetsförvaltning.

Hyresgästers inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder kan göras starkare på olika sätt. Ett sätt kan vara att, såsom *Boverket*, *Riksantikvarieämbetet* och *Hyresgästernas Riksförbund* har förordat, ta bort det objektiva hyresgästintresset som kriterium vid oskälighetsprövningen och i stället låta den enskilde hyresgästens intresse (det subjektiva hyresgästintresset) vägas mot hyresvärdens intresse. Hyresgästernas Riksförbund har i anslutning till sitt förslag om detta uttalat att hyresvärdens intresse bör väga tungt när det är fråga om åtgärder som är nödvändiga för fastighetens bestånd, men att man när det gäller andra åtgärder bör ta hänsyn till den enskilde hyresgästens önskemål. Förbundet har särskilt framhållit att inom många samhällsområden betonas den enskildes valmöjligheter och rättigheter och att utvecklingen även inom bostadssektorn går mot ett alltmer individuellt anpassat boende.

Vi har liksom Hyresgästernas Riksförbund noterat att utvecklingen inom hyressektorn tycks gå mot alltmer individuella lösningar. Vi är emellertid inte övertygade om att en ordning där hyresvärdens intresse vägs mot de enskilda hyresgästernas intressen är det lämpligaste sättet att förbättra hyresgästernas ställning. Ett skäl till det är den höga omsättningen av hyresgäster i många fastigheter. Den genomsnittliga flyttningsfrekvensen i såväl de allmännyttiga som de privata bostadsbestånden uppgår till 20–25 procent per år (betänkandet s. 111). En ombyggnadsåtgärd kan därför beröra flera generationer av hyresgäster. Det är därför angeläget att ombyggnadsåtgärder utförs på ett sådant sätt att de kan tilltala breda grupper av hyresgäster. För den enskilde

hyresgästen kan det ligga ett värde i att en i och för sig uttjänt inredning inte byts ut i samband med en större ombyggnad av fastigheten; för efterföljande hyresgäster är det emellertid viktigt att lägenheten fortlöpande hålls i stånd. Ett annat skäl mot en ordning som utgår från det s.k. subjektiva hyresgästintresset är att ett beaktande av enskilda hyresgästers speciella önskemål kan försvåra för hyresvärdarna att bedriva en i ett längre perspektiv rimlig fastighetsförvaltning. Dels kan det minska möjligheterna att samordna olika åtgärder, dels kan det göra det svårare att planera framtida underhållsåtgärder. Till syvende och sist kommer en sådan utveckling att gå ut över de framtida hyresgästerna och ge sämre förutsättningar för en god boendemiljö.

Vi förordar därför att också den framtida bestämmelsen om hyresgästinflytande utgår från det s.k. objektiva hyresgästintresset. Bestämmelsen bör emellertid utformas på ett annorlunda sätt än i dag. För närvarande utgår bestämmelsen från att hyresgästerna har ett gemensamt intresse som skall vägas mot hyresvärdens intresse. Hyresgästernas intresse har i praxis oftast kommit att definieras som modern nybyggnadsstandard. De argument som hyresgäster för fram och som inte sammanfaller med intresset av en modern nybyggnadsstandard beaktas inte vid hyresnämndens prövning. Som flera remissinstanser har påpekat utgör emellertid hyresgästerna inte någon enhetlig grupp med enhetliga värderingar. En majoritet av hyresgästerna föredrar säkerligen modern nybyggnadsstandard men breda grupper av hyresgäster kan föredra äldre inredningar i gott skick. Aspekter som för stora grupper av hyresgäster framstår som lika viktiga som hög standard kommer därmed – såsom nuvarande regler har kommit att tillämpas – inte med i bedömningen.

Mot denna bakgrund framstår det enligt vår mening som naturligt att inte längre väga hyresvärdens intresse av att vidta en viss åtgärd mot ett enda hyresgästintresse (ofta definierat som intresset av att erhålla modern nybyggnadsstandard). Hyresvärdens intresse bör i stället vägas mot *de skilda slag av vanligt förekommande hyresgästintressen* som talar i motsatt riktning. Hyresvärdens intresse av att vidta en viss åtgärd bör sålunda vägas inte bara mot hyresgästintresset av att erhålla bästa möjliga standard utan också mot andra önskemål som hyresgästerna för fram och som är uttryck för typiska och allmänt förekommande – men inte nödvändigtvis dominerande – hyresgästintressen. Ett sådant intresse kan vara att bevara en äldre och fortfarande väl fungerande inredning.

En anledning till att hyresgäster motsätter sig en ombyggnadsåtgärd kan vara att de vill undvika den hyreshöjning som ombyggnaden kan föranleda. Enligt vår mening utgör också detta ett sådant vanligt förekommande hyresgästintresse som bör tas med i intresseavvägningen. Ibland bör denna faktor tillmätas avgörande vikt, i andra fall inte. Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, dess starkare skäl bör hyresvärderna rimligen kunna visa på om han likväl vill att åtgärden skall genomföras.

Olika hyresgäster har olika förmåga att möta en hyreshöjning som en ombyggnadsåtgärd för med sig. Det kan i förstörone synas tala för att också de enskilda hyresgästernas ekonomi borde vägas in i bedömningen. Enligt vår mening skulle detta emellertid kunna försvåra sådana fortlöpande renoveringsarbeten som är nödvändiga för att upprätthålla

kvaliteten i hyresbeståndet samt göra reglerna svåra att tillämpa och deras effekter svåra att förutse. Även i detta avseende bör alltså det hyresgästintresse som vägs mot hyresvärdens intresse vara ett objektivet hyresgästintresse.

En bestämmelse om hyresgästinflytande som på detta sätt väger hyresvärdens intressen mot *skilda slag av vanligt förekommande hyresgästintressen* leder till att den nuvarande fokuseringen på modern nybyggnadsstandard minskar. Hyresgästernas möjligheter att få framgång vid en prövning i hyresnämnden kommer därmed att öka. Samtidigt kommer en bestämmelse som anknyter till allmänt förekommande hyresgästintressen inte att förhindra ombyggnadsåtgärder som framstår som angelägna ur framtida hyresgästers perspektiv. Hyresvärdarna kommer också att ha rimliga förutsättningar att bedriva en i ett längre perspektiv bra fastighetsförvaltning. Förutsättningarna att förutse hur en viss planerad ombyggnadsåtgärd kommer att bedömas kommer också att vara förhållandevis goda, eftersom bedömningen kommer att utgå från objektiva kriterier.

I lagrådsremissen utformade vi vårt förslag till ändring i 18 f § hyreslagen på så sätt att hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs skulle vägas mot *de intressen som hyresgäster vanligen kan antas ha av att åtgärden inte vidtas*. Lagrådet har påpekat att den föreslagna lydelsen och den nu gällande lydelsen av paragrafen är mycket likartade och att det inte är lätt att av lagtexten sluta sig till vilken saklig ändring som åsyftas. Enligt Lagrådet ger också de båda lagtexterna utrymme för mycket skiftande bedömningar och gör rättsläget svårbedömt för de inblandade parterna.

Vi vill för vår del framhålla att det i hyreslagstiftningen finns åtskilliga bestämmelser som innebär att parternas intressen skall vägas mot varandra. Med hänsyn till de skiftande förhållandena som kan råda vid ombyggnader och de mer eller mindre starka intressen som parterna kan ha är det enligt vår uppfattning mest ändamålsenligt att låta även bestämmelsen om tillstånd till ombyggnadsåtgärder baseras på en avvägning mellan parternas intressen. Att i lagtexten närmare precisera vilka faktorer som därvid skall tillmätas betydelse låter sig i detta fall knappast göras. För att tydliggöra den ändring som vi förordar, dvs. att inte *ett* hyresgästintresse utan *skilda slag* av vanligt förekommande hyresgästintressen skall få beaktas vid intresseavvägningen föreslår vi en viss ändring av lagtexten, nämligen att det anges att hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs skall vägas mot *de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas*.

Vi anser alltså att bestämmelsen om hyresgästinflytande vid ombyggnad bör ändras så att hyresvärdens intresse av att vidta åtgärden vägs mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Enskilda hyresgästers önskemål som inte är ett uttryck för de intressen som hyresgäster vanligen kan antas ha bör, liksom hittills, få beaktas om det finns särskilda skäl.

Om praxis på området inte utvecklas i önskvärd riktning, kan det finnas anledning att vidta ytterligare lagstiftningsåtgärder. Vi kommer därför givetvis att följa utvecklingen på området.

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några bestämmelser om att hyresnämnden skall pröva om en förbättrings- eller ändringsåtgärd är förenlig med bestämmelserna om varsamhet i plan- och bygglagen (1987:10).

Om det i ett ärende om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd eller ett upprustningsföreläggande uppkommer en fråga om en åtgärd är förenlig med plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet, bör hyresnämnden underrätta byggnadsnämnden. Detta bör dock regleras i förordning.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 112–116).

Remissinstanserna: Remissutfallet är blandat.

Samtliga remissinstanser utom *Riksantikvarieämbetet* och *Länsstyrelsen i Stockholms län* har godtagit utredningens bedömning att hyresnämnden inte skall pröva om en åtgärd är förenlig med reglerna om varsamhet i planen.

Boverket, *KTH*, *Hyresnämnden i Luleå*, *Länsstyrelsen i Skåne län*, *Göteborgs kommun* och *Hyresgästernas Riksförbund* har tillstyrkt förslaget om att hyresnämnden skall vara skyldig att underrätta byggnadsnämnden. Övriga remissinstanser som har yttrat sig i den frågan, däribland *Svea hovrätt*, *hyresnämnderna i Stockholm*, *Göteborg*, *Malmö*, *Jönköping* och *Sundsvall*, *Göteborgs tingsrätt*, *Svenska Kommunförbundet*, *Malmö kommun* och *Länsstyrelsen i Stockholms län*, har avstyrkt det förslaget.

Bakgrund: I plan- och bygglagen finns bestämmelser om att ändring av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara (3 kap. 10 § plan- och bygglagen). Bestämmelserna tillämpas av byggnadsnämnden vid handläggningen av ärenden om bygglov och bygganmälan. Hyreslagens regelverk om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten innehåller inte några särskilda varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om att hyresnämnden skall beakta reglerna i plan- och bygglagen.

Skälen för regeringens bedömning: *Länsstyrelsens i Stockholms län* har hävdatt att byggnadsnämndernas hantering av frågor om varsamhet vid ombyggnader inte tillgodoser bevarandeintresset på ett tillfredsställande sätt. *Riksantikvarieämbetet* har redovisat en liknande uppfattning och framhållit att inre ändringar i en byggnad inte kräver bygglov och i många fall inte heller omfattas av bestämmelserna om bygganmälan. Det finns mot den bakgrunden anledning att fråga sig om varsamhetsprövningen enligt plan- och bygglagen borde göras till en del av hyresnämndens prövning.

Det finns emellertid enligt vår uppfattning flera skäl som talar mot att hyresnämnden skall pröva frågor om huruvida planerade förbättrings- och ändringsåtgärder är förenliga med plan- och bygglagens regler. Bland annat skulle det kunna leda till att varsamhetsfrågorna kommer att prövas i två parallella förfaranden (i byggnadsnämnd respektive hyresnämnd). Vid överklagande skulle samma fråga komma att prövas av två

olika domstolar (allmän domstol respektive förvaltningsdomstol). Dubbelprövningen skulle kunna resultera i olika avgöranden.

Det bör också understrykas att varsamhetsbestämmelserna i plan- och bygglagen har ett annat syfte än bestämmelserna i hyreslagen om hyresgästinflytande vid ombyggnad. De förra har tillkommit för att förhindra att byggnadstekniska och kulturhistoriska värden går förlorade vid ombyggnader och har alltså en offentlighetsrättslig karaktär, medan de senare syftar till att säkerställa att hyresgästerna får ett rimligt inflytande över vissa typer av ombyggnader. En prövning enligt plan- och bygglagens regler skulle därför i viss mån utgöra ett främmande inslag i hyresnämndens verksamhet. Förfarandet i hyresnämnden är inte heller särskilt väl ägnat att tillgodose de ändamål som plan- och bygglagens bestämmelser avser att trygga. I hyresnämnden disponerar parterna över tvistefrågan. Om hyresgästen godtar en viss åtgärd, är alltså hyresnämnden alltid bunden av godkännandet.

Vi anser mot denna bakgrund att det inte bör införas bestämmelser i hyreslagen som särskilt tar sikte på frågor om varsamhet vid ombyggnad. Varsamhetsfrågorna bör även fortsättningsvis åvila byggnadsnämnden. En annan sak är att hyresnämnden vid intresseavvägningen har anledning att fästa betydande vikt vid det intresse som hyresgäster typiskt sett kan ha av att en äldre, väl fungerande boendemiljö bevaras.

För att byggnadsnämnden skall kunna ta till vara varsamhetsaspekterna på ett bra sätt måste den givetvis få reda på planerade åtgärder. Utredningen har därför föreslagit att hyresnämnden skall vara skyldig att i ärenden om tillstånd till förbättrings- eller ändringsarbeten respektive upprustningsföreläggande underrätta byggnadsnämnden när det uppkommer en fråga om en åtgärd är förenlig med varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen.

Ett flertal remissinstanser har avstyrkt detta förslag. Flera hyresnämnder har framhållit att en underrättelseskyldighet är främmande för hyresnämndernas verksamhet och leder till ytterligare administrativ belastning för dem. *Svenska kommunförbundet* har uttalat att förslaget leder till ökad arbetsbelastning för byggnadsnämnderna och att nämnderna därför behöver tillföras ökade resurser eller rätt att avgiftsbelägga ärendena. *Riksantikvarieämbetet* har menat att en underrättelseskyldighet inte får vare sig formell eller praktiskt betydelse för byggnadsnämndens möjlighet att agera.

För vår del anser vi att övervägande skäl talar för ett genomförande av utredningens förslag om underrättelseskyldighet. Därigenom kan byggnadsnämnden uppmärksammas på att planerade åtgärder kan stå i strid med bestämmelserna i plan- och bygglagen. Nämnden handlägger redan ett stort antal frågor enligt plan- och bygglagen och utövar tillsyn över byggnadsverksamheten i kommunen, däribland det lovfria byggandet (se 11 kap. 1 § plan- och bygglagen). Den är skyldig att ta upp frågor om påföljd eller ingripande så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i plan- och bygglagen. Vem som helst kan göra anmälan till nämnden. En underrättelseskyldighet för hyresnämnden torde därför inte öka antalet nya ärenden hos byggnadsnämnden annat än helt marginellt. De flesta kommuner torde inte få några underrättelser alls. I de fall underrättelser lämnas, torde de ofta kunna handläggas inom ramen för ett annat ärende

som rör samma ombyggnad (bygglov eller byggnämnan). Byggnadsnämnden kommer sålunda att kunna hantera underrättelserna på ett förhållandevis enkelt sätt. För hyresnämndens del torde den föreslagna skyldigheten kräva en enbart försumbar arbetsinsats.

Vi avser därför att föra in en bestämmelse om underrättelseskyldighet i förordningen (1975:520) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd (jfr 8 kap. 13 § första stycket 2 regeringsformen).

Några andra ändringar i denna del är för närvarande inte aktuella.

4.1.6 Sanktioner om hyresvärden inte följer reglerna

Regeringens förslag: Hyresnämnden skall kunna förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd som påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande av hyresgästen eller tillstånd av hyresnämnden.

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

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 129–134).

Remissinstanserna: *Hyresnämnderna i Göteborg, Jönköping och Sundsvall* har avstyrkt förslaget om att hyresnämnden skall kunna förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd innan den har påbörjats. Övriga remissinstanser som har yttrat sig i den delen har tillstyrkt förslaget.

Samtliga remissinstanser utom *Sveriges Fastighetsägareförbund* har tillstyrkt förslaget om att en åtgärd som har vidtagits utan godkännande eller tillstånd inte skall beaktas vid prövning av hyran om det inte har gått fem år sedan åtgärden slutfördes. *Hyresgästernas Riksförbund* har dock förordat att det skall gå tio år innan åtgärden får beaktas. *Stockholms tingsrätt* har ansett att bestämmelsen bör kombineras med en möjlighet till jämkning.

Skälen för regeringens förslag

Vitesförbud får meddelas innan åtgärden har påbörjats

En hyresvärd som påbörjar en förbättrings- eller ändringsåtgärd utan att hyresgästen har godkänt åtgärden eller hyresnämnden har lämnat tillstånd till den kan genom beslut av hyresnämnden förbjudas att fullfölja åtgärden. Förbudet får förenas med ett vite (se 18 h § hyreslagen). Under perioden den 1 april 1997 – den 31 december 1999 har hyresnämnderna handlagt 43 ärenden om vitesförbud.

I praxis har konstaterats att ett vitesförbud inte får meddelas om ombyggnaden ännu inte har påbörjats (jfr Svea hovrätts beslut 1998-06-16 nr SÖH 198 i mål nr ÖH 5495/97). Detta framstår som en allvarlig brist i regelverket, särskilt som det alltid tar viss tid från det att en

ansökan om vitesförbud har kommit in till hyresnämnden till dess att nämnden kan pröva ärendet och hyresvärden under denna tid kan hinna slutföra åtgärden. Vi anser därför att det bör införas en bestämmelse som gör det möjligt att förbjuda förbättrings- och ändringsåtgärder redan innan de har påbörjats. Det ger bättre möjligheter att förhindra kringgåenden av bestämmelserna om hyresgästinflytande.

En hyresvärd har givetvis ett befogat intresse av att slippa bli indragen i processer angående åtgärder som han eller hon inte avser att genomföra utan samtycke eller tillstånd. Möjligheten att förbjuda åtgärder som inte har påbörjats bör därför utformas på ett restriktivt sätt. Endast om det av särskild anledning kan antas att hyresvärden kommer att påbörja åtgärden utan samtycke eller tillstånd, bör förbud meddelas. Den närmare innebörden i en sådan regel kommer vi att behandla i författningskommentaren.

Även ett förbud att vidta ännu inte påbörjade åtgärder bör kunna förenas med vite.

En åtgärd som har utförts utan godkännande eller tillstånd skall inte beaktas vid prövning av hyran om det inte har gått fem år sedan åtgärden slutfördes

Nuvarande regelverk ger inte några möjligheter att rikta sanktioner mot hyresvärden sedan otillåtna förbättrings- eller ändringsåtgärder väl har genomförts. Hyresvärden har tvärtom rätt att kräva att hyresgästen skall betala sedvanlig bruksvärdehyra, grundad på den standard som lägenheten har sedan åtgärderna har genomförts. Vi anser att detta är en brist i regelverket.

Före den 1 april 1997 gällde att man vid en prövning av hyran inte skulle beakta sådana förbättringsarbeten som hyresvärden hade utfört under hyresförhållandet, om åtgärden inte hade vidtagits för att lägenheten skulle uppnå lägsta godtagbara standard och uppenbart inte hade varit motiverad av boendehänsyn. Detta gällde dock inte om hyresgästen eller hyresnämnden hade godkänt åtgärden eller om det hade gått mer än tio år sedan den utfördes (se 55 a § hyreslagen i dess lydelse före den 1 april 1997).

Utredningen har förordat att det återinförs en liknande bestämmelse. Enligt utredningens förslag skall förbättrings- och ändringsåtgärder som har utförts utan godkännande eller tillstånd få beaktas vid hyres sättningen först efter fem år. Om den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden har flyttat, skall dock hyresvärden få ta ut sedvanlig bruksvärdehyra även före femårsfristens utgång.

Flertalet remissinstanser har godtagit förslaget. *Hyresgästernas Riksförbund* har emellertid menat att en otillåten åtgärd inte bör få beaktas förrän det har förflutit tio år och detta oavsett om lägenheten byter hyresgäst eller inte. *Sveriges Fastighetsägareförbund*, som har avstyrkt förslaget, har å andra sidan hävdats att en ekonomisk sanktion under fem år kan bli förödande för hyresvärden.

Enligt vår mening är en bestämmelse av det slag som utredningen har förordat ägnad att motverka att bestämmelserna om hyresgästinflytande medvetet åsidosätts. Självfallet kan en bestämmelse av detta slag få negativa ekonomiska verkningar för hyresvärden. Mot bakgrund av att

sanktionen får effekt först när en hyresvärd har brutit mot reglerna om hyresgästinflytande kan detta emellertid inte anses orimligt.

Vi föreslår därför att förbättrings- eller ändringsåtgärder som har genomförts utan godkännande eller tillstånd och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte skall beaktas vid en hyressättning. Vi anser att en sanktionstid om fem år är lämplig. Sanktionen blir då tillräckligt kännbar för att motverka medvetna överträdelser. Samtidigt kommer hyresgästen att få gott om tid på sig för att skaffa en ersättningsbostad om han eller hon finner att boendekostnaden kommer att bli för hög. Om den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärder har flyttat, bör emellertid hyresvärden även före femårsfristens utgång få ta ut sedvanlig bruksvärdehyra.

En särskild fråga är om förbudet mot att ta ut bruksvärdehyra skall gälla även gentemot de hyresgäster som har övertagit hyresrätten från den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden. Bland dessa hyresgäster intar närstående en särställning. Mot bakgrund av att närstående kan ha ett mycket starkt intresse av att få bo kvar i lägenheten och i rättsordningen har tillerkänts en rätt att få inträda i hyresgästens avtal (se 33 § andra stycket, 34 § och 47 § andra stycket hyreslagen), anser vi att förbudet mot att ta ut bruksvärdehyra bör gälla även gentemot närstående. Förbudet bör sålunda gälla gentemot en efterlevande make eller sambo som tillskiftas hyresrätten till lägenheten genom bodelning eller arvskitte (33 § andra stycket hyreslagen). Det bör också gälla gentemot en närstående som övertar hyresrätten genom överlåtelse enligt 34 § hyreslagen eller enligt 47 § andra stycket hyreslagen. Däremot finns det enligt vår mening inte anledning att förhindra hyresvärden att ta ut sedvanlig bruksvärdehyra av en hyresgäst som har övertagit hyresrätten genom byte av bostad enligt 35 § hyreslagen.

Stockholms tingsrätt har förordat att det skall vara möjligt att jämka sanktionen till hyresvärdens förmån i sådana fall då tillstånd skulle ha lämnats om det hade sökts och hyresgästen har agerat vilseledande eller illojalt mot hyresvärden. Även *Sveriges Fastighetsägareförbund* har framfört liknande synpunkter.

Vi anser för vår del att det inte bör införas någon sådan jämningsmöjlighet. Risken för att hyresvärden drabbas av skada till följd av illojalt agerande från hyresgästens sida bedömer vi vara liten. Det kan visserligen inte uteslutas att det förekommer fall då hyresvärdens underlåtenhet att inhämta samtycke eller tillstånd till en åtgärd enbart beror på okunnighet om regelverket. Sanktionen kan då synas slå onödigt strängt mot hyresvärden. Samtidigt är det, enligt vår mening, inte skäligt att hyresgäster, som har förmenats rätten att utöva inflytande över åtgärden, skall behöva bära de ekonomiska konsekvenserna av ombyggnaden. Härtill kommer att en jämningsbestämmelse skulle bli komplicerad och leda till minskad förutsebarhet. En bestämmelse som ger hyresvärden rätt att kräva bruksvärdehyra om han i efterhand lyckas visa att han skulle ha fått tillstånd, om han hade begärt det, skulle uppenbarligen leda till tillämpningssvårigheter.

Regeringens bedömning: Bestämmelserna om uppsägning av hyresavtal vid större ombyggnader bör inte ändras.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 125–128).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan har redovisat samma uppfattning som utredningen.

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

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

Skälen för regeringens bedömning: Hyresgäster kan av naturliga skäl inte bo kvar i sina lägenheter vid mer omfattande reoveringar. Det innebär dock inte att hyresgästerna måste sägas upp och förlora sitt besittningsskydd. Hyresgästen och hyresvärden kan i stället komma överens om att hyresgästen skall bo någon annanstans under tiden som ombyggnaden pågår. Av betänkandet framgår (s. 127) att hyresvärdar och hyresgäster inför större ombyggnader brukar träffa särskilda ombyggnadsavtal. I dessa regleras om hyresgästen skall bo i en evakueringslägenhet under tiden som ombyggnaden pågår eller bo kvar i sin lägenhet men med nedsatt hyra. I avtalen brukar även regleras frågor om flyttersättning, ersättning för flyttning av telefon och post samt magasinering av möbler.

Utredningens kartläggning visar att många hyresvärdar tidigare valde att säga upp sina hyresgäster inför ombyggnader. Sedan det nuvarande regelsystemet för hyresgästinflytande trädde ikraft, har dessa uppsägningar i stort sett upphört. Redan med hänsyn härtill kan behovet av en ändring av reglerna inte anses särskilt stort. Det finns inte heller anledning befara att antalet uppsägningar kommer att öka.

Den nuvarande regleringen innebär att hyresgästens intresse av att få behålla sin lägenhet tillgodoses genom den skälighetsavvägning som skall göras i en förlängningstvist. Den praxis som har utbildats ger hyresgästerna ett gott skydd vid ombyggnad. För att hyresgästens besittningsskydd skall brytas enligt den särskilda upphörandegrunden som avser ombyggnad måste hyresvärden erbjuda hyresgästen en evakueringslägenhet under ombyggnaden och rätt att återflytta därefter eller en ersättningslägenhet. Vidare fordras i praxis att hyresvärden står för de flyttkostnader m.m. som uppkommer för hyresgästen (se bl.a. Svea hovrätts beslut 1996-01-12 SÖH 11, 1996-01-17 nr SÖH 18, 1996-09-30

nr SÖH 352 och 2001-03-30 nr SÖH 130 samt RH 1996 s. 360). Det faktiska behovet av ytterligare regler till skydd för hyresgästerna framstår alltså som litet.

Härtill kommer att en lagreglering av hyresgästens rätt att behålla sin lägenhet skulle bli ganska komplex, om den skall ta hänsyn till de mycket skiftande förhållandena i olika fall.

Vi anser därför att bestämmelserna om uppsägning av hyresavtal vid större ombyggnader inte bör ändras.

4.1.8 Upprustningsföreläggande

Regeringens bedömning: Bestämmelserna om upprustningsföreläggande bör inte ändras.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 124–125).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan har redovisat samma uppfattning som utredningen.

Skälen för regeringens bedömning: Enligt 18 a § första stycket hyreslagen kan hyresnämnden, på ansökan av en hyresgäst, förelägga en hyresvärd vid vite att vidta de åtgärder som krävs för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard (upprustningsföreläggande). I sjätte och sjunde styckena i samma paragraf anges vad som avses med lägsta godtagbara standard.

Bestämmelsen kan synas kunna komma i konflikt med intresset av att i vissa fall bevara tidstypisk inredning, planlösning och liknande. Utredningen har därför haft i uppdrag att pröva om det i undantagsfall bör vara möjligt att undanta lägenheter från bestämmelserna om upprustningsföreläggande.

Vi delar utredningens slutsats att det angivna bevarandeintresset inte utgör skäl att undanta lägenheter från bestämmelserna om upprustningsföreläggande. Ett beslut om upprustningsföreläggande innebär inte att upprustningen får utföras i strid med bestämmelserna i bygglagstiftningen. Hyresvärderna måste ansöka om bygglov respektive göra bygganmälan om det krävs för åtgärden. Vidare måste hyresvärderna iaktta bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10) om varsamhet. Av 18 c § hyreslagen följer att ett upprustningsföreläggande är förfallet, om erforderligt bygglov inte beviljas.

Det synes visserligen som att bestämmelserna om upprustningsföreläggande numera har liten betydelse. Vid landets hyresnämnder handläggs få ärenden angående upprustningsföreläggande (betänkandet s. 125). Under perioden den 1 april 1997 – den 31 december 1999 inkom det till Hyresnämnden i Stockholm sex sådana ärenden. Motsvarande siffra var för såväl Hyresnämnden i Göteborg som Hyresnämnden i Malmö två. De flesta av de övriga nämnderna har inte haft något sådant ärende alls. Det ringa antalet ärenden tyder på att behovet av bestämmelser om upprustningsföreläggande är begränsat och ger möjligen anledning att ifrågasätta om bestämmelserna över huvud taget bör finnas kvar. Ett avskaffande av möjligheten att meddela upprustningsföreläggande skulle emellertid på sikt kunna öka antalet bostadslägenheter

som inte håller lägsta godtagbara standard. Vi anser därför att Prop. 2001/02:41 bestämmelserna om upprustningsföreläggande bör finnas kvar.

4.2 Handikappanpassning av bostadslägenheter

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några särskilda bestämmelser om rätt till handikappanpassning av bostadslägenheter.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 153–156).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan förutom *Handikappombudsmannen* har redovisat samma uppfattning som utredningen.

Bakgrund: En hyresgäst är skyldig att under hyrestiden vårda sin lägenhet väl (se 24 § hyreslagen). Detta hindrar dock inte hyresgästen från att göra mindre ingrepp som behövs för att lägenheten skall kunna användas för avsett ändamål (jfr Holmqvist, Hyreslagen En kommentar, 5 uppl. s. 152). Enligt 24 a § hyreslagen har hyresgästen därutöver normalt rätt att utföra ”målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder”. Exempelvis får hyresgästen montera upp persienner, sätta upp kakel i kök och badrum, byta ut golvlister och inredningar samt vrida till sådana dörrar (se prop. 1974:150 s. 457 och 489). Om hyresgästen vill vidta en åtgärd som är mer ingripande än 24 a § hyreslagen ger rätt till eller vidta en åtgärd i en gemensam del av fastigheten, exempelvis i en trappuppgång, måste hyresvärdens godkänna åtgärden.

I lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag finns bestämmelser om att *bostadsanpassningsbidrag* kan lämnas till personer med funktionshinder för att ge dem möjlighet till ett eget boende. Bidrag lämnas såväl till personer som äger sin bostad som till personer som innehar den med bostadsrätt eller hyresrätt. Bland annat lämnas bidrag för borttagande av trösklar, installation av automatisk dörröppnare, ombyggnad av badrum till duschrumbadrum, anpassning i kök och installation av handikapphiss eller trapphiss.

En fastighetsägare har enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag rätt till *återställningsbidrag* för kostnader för att ta bort anordningar som har installerats med stöd av bostadsanpassningsbidrag. Återställningsbidrag lämnas om åtgärden på grund av ändrade förhållanden inte längre kan utnyttjas för sitt ändamål och den är till nackdel för andra boende. Bidraget lämnas dock endast om kostnaden överstiger 5 000 kr.

Skälen för regeringens bedömning: Det är angeläget att hyresgäster med funktionshinder har goda möjligheter att anpassa sina lägenheter till sina särskilda behov. Det ger anledning att fråga sig om hyresgäster med funktionshinder bör ha en mer vittgående rätt att vidta ändringsåtgärder utan hyresvärdens samtycke än hyresgäster har i dag.

Den kartläggning som utredningen har gjort visar att det är mycket ovanligt att hyresvärdar vägrar hyresgäster med funktionshinder att utföra åtgärder som det lämnas bostadsanpassningsbidrag för. Exempelvis har Handikappombudsmannen inte mottagit någon anmälan om att en hyresvärd har nekat en hyresgäst med funktionshinder att anpassa sin lägenhet. Boverket, som utövar tillsyn över bidragsverksam-

heten, har uppgett att man känner till enbart enstaka fall där hyresvärdar har motsatt sig anpassningsåtgärder. Behovet av en lagreglerad rätt för hyresgäster med funktionshinder att utföra anpassningsåtgärder förefaller därför inte vara så stort.

Det måste också beaktas att en anpassningsåtgärd kan vara mycket omfattande och beröra lägenhetens planlösning och komplicera hyresvärdens framtida upprustning eller ombyggnad av fastigheten. Enligt vår mening är det naturligt att hyresvärden får bestämma över den typen av mer ingripande åtgärder, om inte mycket starka skäl talar i annan riktning. En anpassningsåtgärd kan också försvåra en framtida uthyrning av lägenheten. Hyresvärden, som har det långsiktiga ansvaret för fastighetens förvaltning, har även ur detta perspektiv ett berättigat intresse av att få bestämma om åtgärden skall vidtas eller ej. Principiella skäl talar sålunda mot att ge hyresgäster rätt att utan hyresvärdens godkännande utföra mer vittgående åtgärder i fastigheten.

Det kan inte heller bortses från att en lagstadgad rätt för hyresgäster med funktionshinder att utföra omfattande ändringsarbeten utan hyresvärdens samtycke kan göra hyresvärdar mera ovilliga att hyra ut till funktionshindrade. Risken finns att en del hyresvärdar, inför risken att tvingas tåla mera omfattande ändringsarbeten än de annars skulle behöva acceptera, skulle prioritera andra bostadssökande.

Vi anser därför att övervägande skäl talar för att de nuvarande bestämmelserna i hyreslagen om vilka åtgärder som en hyresgäst får utföra utan hyresvärdens samtycke inte bör utvidgas. Mer ingripande anpassningsåtgärder bör sålunda även fortsättningsvis ske i samförstånd mellan hyresvärden och hyresgästen.

Om det i framtiden skulle visa sig att hyresvärdar vägrar låta hyresgäster med funktionshinder utföra den typ av åtgärder som nu avses, är vi emellertid beredda att återkomma i frågan.

4.3 Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning

Regeringens förslag: En hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd som har hyrt lägenheten genom s.k. blockhyresavtal skall ha samma besittningsskydd som hyresgäster som hyr direkt av fastighetsägaren.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 172–174).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt förslaget eller inte haft några invändningar mot det. *Svenska Kommunförbundet*, *Stockholms kommun* och *Malmö kommun* har dock motsatt sig den föreslagna ändringen.

Bakgrund: De flesta bostadshyresgäster har besittningsskydd till de lägenheter de hyr. Det innebär att en hyresgäst som sägs upp har rätt till förlängning av hyresavtalet utom i de fall hyresvärden kan åberopa någon besittningsbrytande omständighet (se 46 § hyreslagen). Vid hyra i andra hand av en lägenhet saknar hyresgästen dock besittningsskydd, om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år (se 45 §

första stycket 1 hyreslagen). Hyresgästen blir då tvungen att flytta, om han eller hon sägs upp. Även upplåtelser av lägenheter som utgör en del av upplåtarens egen bostad och vissa upplåtelser av möblerade rum och lägenheter för fritidsändamål har undantagits från bestämmelserna om besittningsskydd.

Med blockhyresavtal avses ett avtal genom vilket en hyresgäst hyr flera lägenheter av en hyresvärd i syfte att hyra ut dem i andra hand. Hyresgästen kan vara ett företag som skall hyra ut lägenheterna till sina anställda eller en studentstiftelse som skall hyra ut lägenheterna till studenter. De som hyr en lägenhet som omfattas av ett blockhyresavtal får liksom andra andrahandshyresgäster besittningsskydd först när deras hyresförhållande har varat två år.

Skälen för regeringens förslag: Enligt vår mening är det en naturlig utgångspunkt att alla upplåtelser av bostadslägenheter skall vara förenade med besittningsskydd. Endast om det föreligger särskilda förhållanden bör denna princip frångås.

Upplåtelser i andra hand har generellt undantagits från bestämmelserna om besittningsskydd, om hyresförhållandet upphör innan det har varat två år. I fråga om vanliga andrahandsupplåtelser, där upplåtaren är en privatperson som hyr ut sin bostad för en begränsad tid, finns det goda skäl för en sådan ordning.

Upplåtelser av lägenheter som omfattas av blockhyresavtal kan där- emot i flera avseenden jämföras med upplåtelser som görs direkt av en fastighetsägare. Hyresgästen i blockhyresavtalet hyr precis som de flesta fastighetsägare ut ett flertal lägenheter och har inte någon avsikt att själv bosätta sig i någon av dem. Inte sällan har hyresgästen i blockhyresavtalet åtagit sig att svara för uppgifter som annars åvilar hyresvärderna, t.ex. lägenhetsunderhåll. Ur andrahandshyresgästens perspektiv framstår det i allmänhet inte heller som någon skillnad om han eller hon tecknar hyresavtalet med fastighetsägaren eller med hyresgästen i blockhyresavtalet. Detta talar för att andrahandshyresgästen bör ha samma besittningsskydd som vanliga hyresgäster.

Blockuthyrning förekommer främst i samband med upplåtelser som riktas till särskilda kategorier av hyresgäster såsom studenter, äldre, psykiskt sjuka, missbrukare och anställda i ett företag eller av en myndighet. Enligt vår uppfattning finns det inte anledning att ge dessa kategorier av boende – som i många fall redan har en socialt utsatt situation – ett sämre besittningsskydd än andra hyresgäster. Ett utvidgat besittningsskydd kommer dessutom att minska risken för att mindre seriösa fastighetsägare och fastighetsförvaltare utnyttjar bestämmelserna om blockuthyrning i syfte att kringgå reglerna om hyresgästens rätt till besittningsskydd. Enligt utredningen har sådant missbruk förekommit, om än i begränsad utsträckning. Ett ökat användande av blockhyresavtal avseende s.k. lägenhetshotell talar också för att det vid detta slag av andrahandsupplåtelser bör gälla ett sedvanligt besittningsskydd.

Starka skäl talar alltså för att andrahandsupplåtelser av lägenheter som omfattas av blockhyresavtal skall vara förenade med samma besittningsskydd som förstahandsupplåtelser.

Svenska Kommunförbundet, som har motsatt sig att besittningsskyddet vid andrahandsupplåtelser utvidgas, har framhållit att kommuner har behov av möjligheten att upplåta lägenheter utan besittningsskydd, bl.a.

som träningsbostäder för missbrukare. Om det införs besittningsskydd för lägenheter som omfattas av blockhyresavtal, kommer det enligt förbundet att leda till att besittningsskyddet måste avtalas bort. Det kommer i sin tur att medföra onödigt administrativt arbete för kommuner och hyresnämnder. Det kan eventuellt också leda till att fastighetsägare blir mindre benägna att hyra ut till kommuner. *Stockholms kommun* och *Malmö kommun* har framfört liknande synpunkter.

Vi delar inte Kommunförbundets och kommunernas farhågor. Som Kommunförbundet har påpekat finns det möjlighet att avtala bort besittningsskyddet (jfr 45 § andra stycket hyreslagen). Det administrativa arbete som detta föranleder är begränsat. Om besittningsskyddet inte har avtalats bort och hyresavtalet sägs upp, torde det dessutom i sådana situationer som Kommunförbundet har berört ofta ändå finnas rättslig grund för att bryta hyresförhållandet. Enligt vår bedömning är risken för att fastighetsägare skulle bli mindre benägna att upplåta sina lägenheter till kommuner inte särskilt stor. Kommunen som förstahandshyresgäst utgör ju en garant för att hyran betalas och att eventuella skador på lägenheten blir ersatta.

Vi anser mot denna bakgrund att hyresgäster som hyr i andra hand av en hyresvärd som har hyrt lägenheten genom ett blockhyresavtal bör ha samma besittningsskydd som hyresgäster som hyr direkt av en fastighetsägare. För övriga typer av andrahandsupplåtelser bör besittningsskyddet inte förändras.

Ett utvidgat besittningsskydd av det nu diskuterade slaget kan utformas på olika sätt. I hyreslagen finns en bestämmelse som medger att det i blockhyresavtal tas in förbehåll som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser (se 1 § sjätte stycket hyreslagen). Enligt vår mening bör ett utvidgat besittningsskydd lämpligen gälla de blockhyresavtal som denna bestämmelse avser, dvs. avtal om hyra av minst tre bostadslägenheter som hyresgästen skall hyra ut i andra hand.

4.4 Interimistiska beslut om ändring av hyran

Regeringens bedömning: Det bör inte införas någon möjlighet att meddela interimistiska beslut under handläggningen av ett ärende om hyresvillkor.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 181–185).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan har redovisat samma uppfattning som utredningen.

Bakgrund: Om ett hus omfattas av en förhandlingsordning och hyresvärden vill få till stånd en villkorsändring, t.ex. en hyreshöjning, måste han först påkalla förhandling med den hyresgästorganisation som han har ingått avtal om förhandlingsordning med. Avslutas förhandlingarna utan att någon överenskommelse har träffats, har hyresvärden rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren (se 24 § hyresförhandlingslagen). Motpart blir därvid varje enskild hyresgäst.

Om huset inte omfattas av någon förhandlingsordning eller om en hyresgäst vill få till stånd en ändring av hyresvillkoren utan att det har

påkallats förhandling enligt hyresförhandlingslagen, gäller i stället att den som vill få till stånd en ändring av hyresvillkoren skriftligen skall meddela sin motpart det. Kan någon överenskommelse inte träffas, har den som har begärt villkorsändring rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av villkoren (se 54 § hyreslagen).

Ett beslut om villkorsändring får verkställas när beslutet har laga kraft. Eftersom beslutet kan överklagas, kan det i enstaka fall dröja innan beslutet vinner laga kraft. Om det finns särskilda skäl, får nämnden förordna att det får verkställas även om det inte har laga kraft (se 25 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen och 55 c § fjärde stycket hyreslagen). Om hyresnämnden har meddelat ett sådant förordnande, kan det dock upphävas av hovrätten.

Däremot har hyresnämnden inte någon möjlighet att under målets handläggning meddela interimistiska beslut, dvs. beslut som gäller i avvaktan på att målet avgörs slutligt.

Skälen för regeringens bedömning: Det är givetvis angeläget att tvister om hyresvillkor kan avgöras utan onödigt dröjsmål. En lång handläggningstid hos hyresnämnden kan undergräva hyresvärdens likviditet samtidigt som hyresgästerna kan drabbas av kraftiga retroaktiva hyreshöjningar. Ett snabbt avgörande kan sålunda vara till fördel såväl för hyresvärdar som hyresgäster.

I vissa mål har en domstol möjlighet att meddela beslut som gäller i avvaktan på att målet avgörs slutligt (interimistiska beslut). En ordning där mål kan bli snabbt slutligt avgjorda är emellertid som regel att föredra framför en ordning med interimistiska beslut. Ett interimistiskt beslut måste t.ex. fattas på ett sämre beslutsunderlag och kan komma att ändras. Det riskerar också att försena det slutliga avgörandet. Enligt vår mening kan det inte komma ifråga att införa en möjlighet att meddela interimistiska beslut i hyresvillkorsmål annat än om det finns ett mycket tydligt behov av det.

Det kan därvid konstateras att utredningens kartläggning av handläggningstider för hyressättningstvister (se betänkandet s. 337–340 och SOU 1999:15 s. 483 och 484) visar att såväl tvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen som vanliga hyressättningstvister enligt hyreslagen handläggs förhållandevis snabbt. Så var exempelvis år 1999 vid Hyresnämnden i Göteborg och Hyresnämnden i Malmö medianåldern för ärenden enligt 24 § hyresförhandlingslagen sex månader och för ärenden enligt 54 § hyreslagen en respektive två månader. Vid Hyresnämnden i Stockholm var handläggningstiderna längre, något som dock torde sammanhålla med förhållanden av tillfällig natur. Till de förhållandevis korta handläggningstiderna kan ha bidragit de bestämmelser som infördes år 1985 och som syftade till att förenkla handläggningen av större hyressättningstvister (se SOU 1981:77 s. 188–197 och prop. 1983/84:137 s. 80–87). Sålunda förefaller bestämmelsen om pilotprövning vid s.k. massärenden (9 § tredje stycket nämndlagen) ha fått ett bra genomslag på hanteringen av större hyressättningstvister.

Ett beslut om ändring av hyresvillkoren får normalt inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från ansökan hos hyresnämnden (se 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen och 55 c § första stycket hyreslagen). De handläggningstider som flertalet hyresnämnder har torde mot den bakgrunden inte ge upphov till några

särskilda problem. Behovet av interimistiska beslut framstår därför inte som särskilt stort.

Vi kan också konstatera att det på hyresmarknaden ofta tillämpas särskilda rutiner när de kollektiva hyresförhandlingarna har strandat. Hyresgästorganisationerna brukar då rekommendera hyresgästerna att betala hyra a conto med samma belopp som de har medgett vid hyresförhandlingarna eller som hyresnämnden har beslutat om vid en prövning av ett pilotärende. Detta minskar givetvis behovet av interimistiska beslut. Till det kommer att hyresvärdar och hyresgästorganisationer inte sällan utser vissa lägenheter som pilotfall och enas om att med ledning av hyresnämndens beslut för dessa teckna förhandlingsöverenskommelser för de övriga lägenheterna.

Ett skäl för att, trots vad som ovan har sagts, införa en ordning med interimistiska beslut kan vara att hyresgäster eller hyresvärdar genom att obstruera prövningsförfarandet undgår ändring av hyresvillkoren under kortare eller längre tider. Varken utredningens enkätsvar eller remissvaren tyder emellertid på att det numera förekommer sådan obstruktion.

Såvitt utredningen har kunnat finna har det inte heller förekommit att hyresvärdar drabbats av allvarliga likviditetsproblem till följd av långdragna hyressättningstvister.

Vi anser mot den nu angivna bakgrunden att det inte finns skäl att införa regler om interimistiska beslut eller liknande vid tvister om hyresvillkoren.

4.5 Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse

4.5.1 Rätt till återflyttning

Regeringens bedömning: Det bör inte införas bestämmelser om att hyresgäster skall erbjudas återflyttningsrätt om bostadslägenheten eller lokalen förstörs och hyresvärden därefter uppför nya lägenheter eller lokaler.

Det bör inte heller införas bestämmelser om att hyresvärden skall tillhandahålla evakuerings- eller ersättningslägenheter.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 69–75).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i denna del utom Hyresgästernas Riksförbund och Svensk Handel har redovisat samma uppfattning som utredningen. *Hyresgästernas Riksförbund* har föreslagit att det skall införas en skyldighet för hyresvärden att erbjuda bostadshyresgäster en ersättningsbostad om lägenheten förstörs. *Svensk Handel* har förordat att lokalhyresgäster skall erbjudas återflyttningsrätt om lokalen förstörs och hyresvärden uppför nya lokaler.

Bakgrund: Om en bostadslägenhet eller en lokal före tillträdesdagen eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet (10 § första stycket och 16 § första stycket 1 hyreslagen). Att avtalet förfaller innebär att rättsförhållandet mellan parterna upphör att gälla. Erlagd förskottshyra skall

återbetalas. Hyresvärden är inte skyldig att tillhandahålla hyresgästen någon annan lägenhet.

Om det uppstår fel eller brist som inte är av så allvarligt slag att lägenheten skall anses förstörd, är hyresvärden skyldig att åtgärda felet eller bristen. Hyresavtalet förfaller då inte (se 11 § och 16 § första stycket hyreslagen). Så blir fallet om endast en del av en lägenhet har skadats av brand eller om endast väggbeklädnad och målning har skadats (se Holmqvist, Hyreslagen En kommentar, 5 uppl., 1997 s. 62 f. och Victorin, Kommersiell hyresrätt, 2 uppl., 1997 s. 156).

Skälen för regeringens bedömning

Återflyttningsrätt för bostadshyresgäster

Om en bostadslägenhet förstörs genom brand eller på annat sätt, kan det naturligtvis innebära en mycket svår situation för hyresgästen. I dag har hyresgästen inte någon rätt att kräva att hyresvärden tillhandahåller en ny lägenhet. Frågan är om detta kan anses tillfredsställande.

Enligt vår mening skulle det föra för långt att i nu aktuella situationer ålägga hyresvärden att uppföra nya lägenheter i stället för de förstörda. Hyresvärden, som skulle bära det fulla ekonomiska ansvaret för en eventuell återuppbyggnad, måste ha rätt att själv avgöra om huset skall byggas upp på nytt, hur detta skall ske och hur det nya huset skall användas.

Inte sällan väljer dock hyresvärden att uppföra likvärdiga lägenheter i stället för de lägenheter som förstördes. Starka skäl talar för att de tidigare hyresgästerna då bör ges förtur till de nya lägenheterna. Inte minst hyresgästernas berättigade intresse av att få bo kvar och verka i den för dem invanda miljön gör det i hög grad önskvärt att hyresvärden erbjuder dem att flytta tillbaka. Frågan är emellertid om hyresvärden bör ha en lagstadgad *skyldighet* att göra detta.

När man tar ställning till om en sådan lagstadgad skyldighet bör införas, kan man först konstatera att, enligt en av utredningen gjord kartläggning, hyresvärdarna regelmässigt erbjuder sina tidigare hyresgäster möjlighet att flytta tillbaka om nya lägenheter uppförs. Behovet av en lagreglering framstår mot den bakgrunden som begränsat. Likväl kan det naturligtvis inträffa situationer då hyresgästens intressen skulle tillgodoses bättre genom en lagreglering. En lagstadgad återflyttningsrätt ligger också väl i linje med det besittningsskydd som hyresgästerna hade till sina gamla lägenheterna; det besittningsskyddet hade, om hyresvärden hade velat genomföra en större ombyggnad, brutits endast om hyresgästen har erbjudits en ersättningslägenhet eller en evakueringslägenhet och återflyttningsrätt (se Svea hovrätts beslut 1996-09-30 nr SÖH 352 och RH 1996 s. 360).

Utredningen har övervägt två alternativ för hur en lagstadgad återflyttningsrätt kan utformas. Det ena alternativet innebär att de gamla hyresavtalen skall löpa vidare och att det i en förlängningstvist skall kunna prövas om hyresgästerna har rätt att flytta tillbaka. Det andra alternativet innebär att hyresgästerna skall kunna ansöka hos hyresnämnden om att hyresvärden skall föreläggas att upplåta de nya lägenheterna.

Båda alternativen blir med nödvändighet komplicerade och till följd därav svåra att tillämpa. Exempelvis blir det, i båda alternativen, svårt att fastställa hur lägenheterna skall fördelas mellan hyresgästerna om de lägenheter som återuppförs är färre eller av annan storlek än de som förstördes. Ett annat problem sammanhänger med att det, innan de nya lägenheterna har färdigställts, är svårt att bedöma hyresvillkoren och att på rättslig väg få dem fastställda. Hyresgästerna kan mot den bakgrunden ha svårt att i förväg ta ställning till om de vill utnyttja en återflyttningsrätt. Hyresvärden behöver å andra sidan redan på ett tidigt stadium få besked om huruvida återflyttningsrätten kommer att utnyttjas.

De angivna tillämpningsproblemen innebär en betydande risk för att nybyggda lägenheter under lång tid kommer att stå outhyrda i avvaktan på att hyresnämnden och hovrätten slutligt har avgjort vilka av de föregående hyresgästerna som har återflyttningsrätt och villkoren för denna rätt.

Mot bakgrund av de nu redovisade tillämpningsproblemen – och då behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt får anses vara begränsat – bör enligt vår mening de principiella skäl som talar för en lagreglerad återflyttningsrätt vika.

Skyldighet att tillhandahålla en evakuerings- eller ersättningslägenhet

Vi har även övervägt om det finns skäl att i lag ålägga hyresvärden att, om en bostadslägenhet har förstörts, för en längre eller kortare tid tillhandahålla hyresgästen en ersättnings- eller evakueringslägenhet. *Hyresgästernas Riksförbund* har – under hänvisning till att hyresvärden har lättare att ordna en ersättningslägenhet än hyresgästen själv har – förordat att det införs en skyldighet för hyresvärden att erbjuda hyresgästen en godtagbar ersättningsbostad.

Självfallet är det önskvärt att hyresgästerna så långt möjligt tillhandahålls sådana lägenheter. Hyresvärdar brukar också, i den mån de har möjlighet till det, erbjuda antingen evakueringslägenheter fram till dess att det förstörda huset har byggts upp eller permanenta ersättningslägenheter. Vi anser emellertid inte att det är rimligt att i lag kräva att hyresvärdar skall vara skyldiga att göra detta. Att en lägenhet förstörs utgör en oförutsedd händelse som det inte går att ha någon fullständig beredskap inför. Många hyresvärdar som innehar endast ett mindre antal lägenheter skulle inte ha någon möjlighet att uppfylla ett krav på att ställa evakuerings- eller ersättningslägenheter till hyresgästernas förfogande.

Vi är alltså inte beredda att föreslå några ändrade regler i detta hänseende. Vi vill erinra om att hyresgäster som får sina lägenheter förstörda regelmässigt skyddas på annat sätt, bl.a. genom olika former av stöd från kommuner. Kommuner erbjuder i allmänhet ersättningsbostäder och vissa kommuner erbjuder även stöd genom katastrofgrupper.

Återflyttningsrätt för lokalhyresgäster

Inte heller en lokalhyresgäst, vars lokal förstörs, kan påfordra att få flytta tillbaka till en återuppförd lokal. Hyresvärden kan välja att överhuvud-

taget inte bygga upp lokalen på nytt eller, om han återuppför lokalen, hyra ut den till någon annan.

Svensk Handel har framhållit att detta kan medföra att en lokalhyresgäst, som under en längre tid har lagt ner resurser på att arbeta upp ett kommersiellt läge, tvingas se en konkurrent ta över avkastningen härav. Enligt förbundet är det principiellt fel att en händelse som hyresgästen inte råder över skall kunna få en sådan effekt. Förbundet har därför förordat att lokalhyresgästen bör ges rätt att flytta tillbaka om hans eller hennes gamla lokal har förstörts och hyresvärden uppför en ny lokal.

Det kan givetvis framstå som orättvist att en lokalhyresgäst i denna situation inte får bära frukterna av sina satsningar. Samtidigt kan det inte bortses från att en lokalhyresgäst alltid löper risk att förlora den förhyrda lokalen, eftersom han eller hon endast har ett indirekt besittningsskydd och, om hyresvärden säger upp hyresavtalet vid avtalstidens slut, inte kan framtvunga en förlängning av avtalet. En konkurrent kan då på samma sätt som om lokalen hade förstörts, överta hyresgästens kundkrets och upparbetade goodwill.

Det sagda hindrar inte att det kan anföras vissa principiella skäl för att lokalhyresgästen bör ges rätt till återflyttning för återstående avtalstid.

När man tar ställning till om en sådan lagstadgad rätt bör införas måste dock vägas in de eventuella tillämpningsproblem som den skulle kunna ge upphov till. En återflyttningsrätt bör mot bakgrund av besittningsskyddets utformning vid lokalhyra utformas som en rätt för hyresgästen att, om han eller hon inte medges rätt att flytta tillbaka, erhålla ersättning för sin skada. En återflyttningsrätt med detta innehåll blir dock, liksom den diskuterade återflyttningsrätten för bostadshyresgäster, svår att tillämpa. Bland annat måste det fastställas om den gamla lokalen och den nya lokalen är likvärdiga och hur de nya lokalerna skall fördelas om det uppförs färre lokaler än som förstördes. Ett erbjudande om rätt till återflyttning måste också ske på skäliga villkor, eftersom återflyttningsrätten annars skulle sakna egentligt värde. Vad som är skäliga villkor går emellertid inte alltid att avgöra förrän lokalen är klar för inflyttning, eftersom det först då är möjligt att besiktiga den. Det kan också bli svårt att tillgodose önskemål från hyresgästens sida om att lokalen skall anpassas på visst sätt. Om det inte går att avgöra om tidigare hyresgäster har återflyttningsrätt eller kommer att utnyttja denna rätt, finns det också risk för att nya lokaler kommer att stå outhyrda.

Till detta kommer att det faktiska behovet av lagstiftning om återflyttningsrätt för lokalhyresgäster är begränsat. Utredningens kartläggning har sålunda visat att fastighetsägare i allmänhet ger sina lokalhyresgäster möjlighet att flytta tillbaka till de återuppförda lokalerna samt att lokalhyresgäster ofta har en företagsförsäkring som täcker skador och merkostnader.

Mot den nu angivna bakgrunden anser vi att det inte bör införas någon lagstadgad återflyttningsrätt för lokalhyresgäster.

Regeringens bedömning: Nuvarande bestämmelser om hyresgästens rätt till ersättning av fastighetsägaren när lägenheten förstörs bör inte ändras.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 66–69).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan har redovisat samma uppfattning som utredningen.

Bakgrund: Hyresvärden kan bli ersättningsskyldig om han har varit vållande till att lägenheten har förstörts eller om han inte utan dröjsmål har underrättat hyresgästen om att lägenheten har förstörts. Om lägenheten enbart har skadats men inte kan anses vara förstörd, måste hyresvärden exculpera sig för att undgå ersättningsskyldighet, dvs. visa att bristen inte beror på hans försummelse (se 10 §, 11 § första stycket 4 och 16 § första stycket hyreslagen).

Skälen för regeringens bedömning: Bestämmelsen i hyreslagen om att det fordras vårdslöshet hos hyresvärden för att denne skall bli ersättningsskyldig om en lägenhet skadas eller förstörs överensstämmer med vad som gäller på flera andra jämförbara rättsområden (se betänkandet s. 62–65). Det finns också ett mycket stort utbud av hemförsäkringar och företagsförsäkringar som hyresgästen kan teckna för att skydda sig och sin egendom mot skador som inträffar i lägenheten. Vi anser mot denna bakgrund att det inte finns skäl att ändra principen om att hyresvärden skall vara ersättningsskyldig enbart om han har varit vårdslös.

I den nu nämnda situationen, dvs. då en lägenhet anses förstörd, måste hyresgästen visa att hyresvärden har varit vårdslös. Kan lägenheten inte anses förstörd utan endast behäftad med en mindre allvarlig brist, gäller i stället att hyresvärden, för att undgå skadeståndsskyldighet, måste visa att bristen inte beror på hans försummelse. Skillnaden i bevisbörda när en lägenhet förstörs respektive skadas kan, som utredningen har påpekat, möjligen ifrågasättas. Vi har emellertid inte underlag för att föreslå någon ändring av den nuvarande ordningen och lämnar alltså inte något förslag i denna del.

4.6 Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad

4.6.1 Interimistiska beslut i mål om förverkande vid domstol

Regeringens bedömning: Det bör inte införas bestämmelser som gör det möjligt för en domstol att i en tvist om förverkande besluta interimistiskt om avflyttning.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 163–166).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan har godtagit utredningens bedömning.

Bakgrund: Om en bostads- eller lokalhyresgäst gör sig skyldig till vissa i lagen angivna avtalsbrott, anses hyresrätten förverkad. Hyresvärden kan då säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Om hyresgästen inte rättar sig efter uppsägningen, kan en domstol förplikta hyresgästen att flytta. En dom som förpliktar hyresgästen att flytta får normalt verkställas först när den har vunnit laga kraft. Domstolen får dock i domen förordna att den får verkställas även om den inte har laga kraft (se 17 kap. 14 § rättegångsbalken). Däremot innehåller hyreslagstiftningen inte några bestämmelser om s.k. interimistiska beslut, dvs. beslut som gäller i avvaktan på att målet slutligt avgörs. Domstolen har visserligen möjlighet att genom ett beslut om säkerhetsåtgärd (se 15 kap. 3 § rättegångsbalken) ålägga hyresgästen att flytta omedelbart, trots att målet inte slutligt har avgjorts. För att en säkerhetsåtgärd skall kunna beslutas krävs emellertid dels att den som begär åtgärden visar sannolika skäl för sitt anspråk, dels att det skäligen kan befaras att motparten hindrar eller försvårar utövningen av sökandens rätt eller väsentligt förringar dess värde. Domstolen gör vanligen också en proportionalitetsbedömning och kan därför komma att avslå ett yrkande om en säkerhetsåtgärd med hänvisning till att åtgärden skulle få oproportionerliga skadeverkningar i förhållande till de skäl som talar för åtgärden (jfr NJA 1993 s. 182). Utrymmet för detta slag av beslut är alltså begränsat.

Skälen för regeringens bedömning: Vi kan konstatera att det ibland kan vara angeläget att snabbt få till stånd ett verkställbart beslut om avflyttning. Det gäller särskilt när hyresförhållandet bryts därför att hyresgästens kvarboende innebär fara eller allvarliga olägenheter för övriga hyresgäster. Så kan vara fallet vid allvarliga ordningsstörningar, vid brottslighet som har samband med boendet och vid grava avvikelser från det avtalade ändamålet för förhyrningen.

Mot intresset av ett snabbt avgörande måste dock ställas hyresgästens intresse av att inte berövas besittningen till lägenheten utan att saken har blivit ordentligt genomlyst. Såväl hyresgästen själv som medlemmar i hans eller hennes familj kan lida synnerligen allvarlig skada av ett felaktigt avflyttningsbeslut.

Ett interimistiskt beslut måste vanligen fattas på grundval av handlingarna i ärendet. I de situationer där det kan anses vara speciellt angeläget med ett snabbt avgörande, såsom vid allvarliga störningar och brottslig verksamhet, är det i allmänhet särskilt svårt för domstolen att fatta ett välgrundat beslut enbart på grundval av ett skriftligt material. Om parterna exempelvis är oense om huruvida det har förekommit störningar, är det normalt nödvändigt att domstolen får tillfälle att bedöma den muntliga bevisningen. Detsamma gäller vid brottslighet.

I enstaka situationer kan det givetvis finnas en risk för att ett dröjsmål väsentligt skulle skada övriga berörda. För dessa fall finns det emellertid – såsom ovan har framgått – ett visst, om än begränsat, utrymme att besluta om säkerhetsåtgärder (se 15 kap. 3 § rättegångsbalken). Domstolen har dessutom möjlighet att, när den väl har tagit upp den åberopade bevisningen, förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta får verkställas omedelbart (se 17 kap. 14 § rättegångsbalken).

Vi anser därför att det inte bör införas särskilda bestämmelser om interimistiska beslut i förverkandemål.

Regeringens förslag: Hyresnämnden skall i en förlängningstvist kunna förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta på grund av att hyresrätten är förverkad får verkställas även om beslutet inte har laga kraft.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 166–168).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan har tillstyrkt förslaget.

Bakgrund: Förutom den möjlighet som en hyresvärd har att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande under återopande av att hyresrätten är förverkad kan han säga upp avtalet att upphöra efter den uppsägningstid som gäller i hyresförhållandet. Inte sällan väljer hyresvärdar den senare möjligheten även i sådana situationer då hyresrätten är förverkad.

Vid uppsägning efter gällande uppsägningstid gäller olika regler för bostadslägenheter och lokaler.

Om det är fråga om en *bostadslägenhet* och hyresgästen vägrar att rätta sig efter uppsägningen, måste hyresvärden inom viss tid hänskjuta frågan om avtalet skall förlängas till hyresnämnd (s.k. förlängningstvist). Hyresgästen har då rätt till förlängning av avtalet, om det inte finns någon omständighet som bryter hans eller hennes besittningsskydd, t.ex. att hyresrätten är förverkad.

I samband med att hyresnämnden avgör en förlängningstvist, kan den förplikta hyresgästen att flytta. Ett sådant beslut kan verkställas, när det har laga kraft (se 32 § första stycket nämndlagen). Överklagas beslutet, har hyresgästen alltid rätt att bo kvar tills tvisten är slutligt avgjord (se 50 § hyreslagen). Till skillnad från en domstol i ett mål om förverkande kan hyresnämnden alltså inte förordna om att beslutet får verkställas omedelbart. Det gäller även om hyresnämnden har ålagt hyresgästen att flytta vid hyrestidens utgång och ett överklagande prövas först efter denna tidpunkt. Det medför att hyresgästen kan fördröja verkställigheten av avflyttningsbeslutet genom att överklaga det. Så blir fallet även om överklagandet är helt ogrundat.

När det gäller *lokalhyresavtal* är det endast domstolen som kan besluta om förpliktande för hyresgästen att flytta vid hyrestidens utgång. Därvid gäller de i föregående avsnitt angivna bestämmelserna.

Skälen för regeringens förslag: Enligt utredningen förekommer det att hyresgäster vid förlängningstvister genom uppenbart grundlösa överklaganden av hyresnämndens beslut och genom att förhåla förfarandet i hovrätten tillskansar sig rätt att bo kvar under en inte obetydlig tid efter hyrestidens utgång. I några fall, som har gällt uppsägning på grund av störningar i boendet, har hyresgästen samtidigt fortsatt att störa övriga hyresgäster i huset.

Det är enligt vår mening otillfredsställande att hyresgäster, vars hyresrätter är förverkade, genom att förhåla avhysningsförfarandet kan utverka rätt att bo kvar. Vi delar därför utredningens bedömning att

hyresnämnden i vissa fall bör ha möjlighet att förordna att ett beslut om avflyttning får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Utredningen har, med hänvisning till bl.a. rättssäkerhetsaspekter, föreslagit att hyresnämnden skall kunna meddela ett sådant förordnande enbart i de fall där beslutet att inte förlänga hyresavtalet grundas på att hyresrätten är förverkad. Samtliga remissinstanser, med ett undantag, har godtagit denna avgränsning. Vi delar även i denna fråga utredningens bedömning.

Sveriges Fastighetsägareförbund har förordat att det öppnas en möjlighet att förordna om omedelbar verkställighet också när hyresgästen i andra fall har åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att det inte är skäligt att avtalet förlängs. Förbundet har hänvisat till att även misskötsamhet som inte har medfört hyresrättens förverkande i åtskilliga fall bör leda till att hyresgästen går miste om sin rätt till förlängning av hyresavtalet. Hyresvärden skulle enligt förbundet annars komma att sakna tillräckliga medel för att upprätthålla ordning och gott skick inom fastigheten.

Om hyresrätten inte är förverkad men hyresförhållandet upphör till följd av att "hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas" (jfr 46 § första stycket 2 hyreslagen), är enligt vår mening skälen för omedelbar verkställighet inte lika tydliga som i förverkandefallen. Denna upphörandegrund förutsätter inte lika allvarliga avvikelser från hyresavtalet eller hyreslagens bestämmelser som förverkande gör. Dessutom gäller inte samma skyddsregler för hyresgästen som vid förverkande. Som exempel kan nämnas att hyresgästen – till skillnad mot vad som gäller vid förverkande – vid störningar i boendet normalt får sägas upp utan att socialnämnden har underrättats och att hyresgästen får skiljas från lägenheten även om han eller hon har vidtagit rättelse innan uppsägningen har skett (se 43 och 44 §§ hyreslagen, jfr RBD 16:77, 11:94 och 22:94). Mot denna bakgrund bör det enligt vår mening inte införas någon möjlighet att förordna om omedelbar verkställighet i andra fall än förverkandefallen.

En bestämmelse som ger hyresnämnden rätt att förordna om omedelbar verkställighet måste uppfylla rimliga krav på rättssäkerhet. Det finns därför anledning att i detta sammanhang uppställa samma begränsningar i möjligheten att besluta om omedelbar verkställighet som gäller för verkställighetsförordnanden som domstol meddelar (jfr 17 kap. 14 § rättegångsbalken). För att hyresgästen inte skall lida någon skada om beslutet upphävs, bör hyresvärden också vara skyldig att ställa säkerhet för skada.

Vi återkommer i författningskommentaren till bestämmelsernas närmare utformning och de synpunkter som *Lagrådet* har lämnat i den delen.

Om hyresnämnden har meddelat ett förordnande om omedelbar verkställighet och frågan om rätt till förlängning av avtalet överklagas, bör Svea hovrätt, när den prövar överklagandet, kunna besluta om inhibition. Detta fordrar dock inte några lagändringar (jfr 52 kap. 7 § rättegångsbalken jämförd med 2 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt).

Regeringens förslag: En hyresgästorganisation skall kunna ansöka om att en förhandlingsordning som har ingåtts av en annan hyresgästorganisation skall upphävas. Frågan skall prövas av hyresnämnden.

Möjligheten att i en tvist om en förhandlingsklausul upphäva en förhandlingsordning tas bort.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 241–244).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan har tillstyrkt förslaget.

Bakgrund: Enligt hyresförhandlingslagen förs förhandlingar om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenhet på grundval av en *förhandlingsordning*. Ett avtal om en förhandlingsordning ingås av en hyresvärd, ensam eller tillsammans med en organisation av fastighetsägare i vilken hyresvärden är medlem, och en organisation av hyresgäster. Om ett hyresavtal innehåller en *förhandlingsklausul* som hänvisar till förhandlingsordningen, blir de *förhandlingsöverenskommelser* som träffas på grundval av förhandlingsordningen bindande för hyresgästen.

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus. Om hyresvärden och hyresgästen har träffat en skriftlig överenskommelse om att hyresavtalet för en viss lägenhet inte skall innehålla någon förhandlingsklausul eller om hyresnämnden har fattat ett beslut om detta, omfattar förhandlingsordningen dock inte den lägenheten (se 3 och 6 §§ hyresförhandlingslagen).

Det får tecknas högst en förhandlingsordning per hus. Om en hyresvärd vägrar att ingå avtal om förhandlingsordning, kan en hyresgästorganisation begära att frågan skall prövas av hyresnämnden. Vägrar en organisation av hyresgäster att ingå avtal om förhandlingsordning, har hyresvärden en motsvarande rätt att få frågan prövad. Hyresgästorganisationen respektive hyresvärden skall ges rätt till en förhandlingsordning, om det med hänsyn till organisationens kvalifikationer, organisationens stöd bland hyresgästerna och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlingsordningen skall gälla (se 9 och 10 §§ hyresförhandlingslagen).

En förhandlingsordning upphör att gälla om den sägs upp av någon av dess parter. Om förhandlingsordningen har sagts upp, kan motparten hänskjuta frågan om den skall förlängas till hyresnämnden för prövning (se 13 § hyresförhandlingslagen). En förhandlingsordning kan vidare upphävas i samband med en tvist mellan en hyresgäst och en hyresvärd om huruvida ett hyresavtal skall innehålla en förhandlingsklausul. Om hyresnämnden i samband med en sådan tvist har förordnat att en förhandlingsordning inte längre skall gälla, förlorar de förhandlingsklausuler som hänvisar till förhandlingsordningen sin verkan (se 3 a § hyresförhandlingslagen). Syftet med detta är att undvika att hyresgästorganisationer till följd av förbudet mot flera förhandlingsordningar utestängs från möjligheten att etablera förhandlingsrätt (se prop. 1977/78:175 s. 116 f.).

Allmänna överväganden

Det kollektiva hyresförhandlingssystemet bygger på att hyresgästerna företräds av en organisation som åtnjuter förtroende hos en majoritet av hyresgästerna.

Det kan inträffa att en majoritet av hyresgästerna i ett hus vill företrädas av någon annan organisation än den som omfattas av den gällande förhandlingsordningen. Eftersom det finns ett förbud mot flera förhandlingsordningar, kan hyresvärden och den sistnämnda organisationen förhindra detta genom att förlänga sin förhandlingsordning. Hyresgästerna har i och för sig möjlighet att i samband med en tvist med hyresvärden om en förhandlingsklausul begära att förhandlingsordningen skall upphävas (se 3 a § hyresförhandlingslagen). Denna möjlighet är dock i praktiken borta om samtliga hyresgäster som önskar företrädas av en ny organisation redan ha fått sina förhandlingsklausuler upphävd. Att hyresgästernas vilja i denna situation inte kan tillgodoses är självfallet otillfredsställande. En annan nackdel med det nuvarande systemet är att en hyresgästorganisation, t.ex. den som hyresgästerna önskar skall företräda dem, saknar behörighet att få frågan om förhandlingsordningens bestånd prövad.

En hyresgästorganisation får ansöka om att en förhandlingsordning skall upphävas

Om hyresgästorganisationer får behörighet att ansöka om upphävande av en förhandlingsordning, stärker detta enligt vår bedömning de enskilda hyresgästernas ställning. För de hyresgäster som vill att en annan hyresgästorganisation skall företräda hyresgästsidan torde det normalt vara naturligt att agera genom den organisationen. Som regel torde det också vara enklare för organisationen än för den enskilde hyresgästen att föra talan vid hyresnämnden; hyresgästen slipper då det obehag som kan vara förenat med att driva frågan.

Ett annat förhållande som talar för att hyresgästorganisationen skall ha möjlighet att göra ansökan hos hyresnämnden är att organisationen i allmänhet måste antas ha bättre förutsättningar än enskilda hyresgäster att visa vilket stöd bland hyresgästerna som den har.

Vi anser därför att övervägande skäl talar för att hyresgästorganisationer bör ges behörighet att ansöka om upphävande av en förhandlingsordning. En sådan ansökan bör handläggas som ett särskilt ärende vid hyresnämnden. Motparter bör vara de som har ingått den gällande förhandlingsordningen, dvs. hyresvärden och hyresgästorganisationen samt i vissa fall en fastighetsägarorganisation.

Med en sådan ordning finns det enligt vår mening inte längre något behov av den nuvarande bestämmelsen om att en förhandlingsordning kan upphävas i samband med en tvist om en förhandlingsklausul. Den bestämmelsen bör därför tas bort.

Det bör understrykas att vårt förslag inte påverkar den enskilde hyresgästens möjligheter att förhandla enskilt. De hyresgäster som vill stå utanför det kollektiva hyresförhandlingssystemet kommer även

Hyresnämndens prövning

En särskild fråga är vilka kriterier som skall gälla vid hyresnämndens prövning när den behandlar en ansökan om att gällande förhandlingsordning skall upphävas. Utgångspunkten bör enligt vår mening vara att en förhandlingsordning skall upphävas endast om en konkurrerande organisation, dvs. sökanden, vill etablera förhandlingsrätt och den organisationen har ett brett stöd bland hyresgästerna. Det måste alltså finnas särskilda skäl att upphäva förhandlingsordningen. Detta bör komma till uttryck i lagtexten. *Lagrådet* har ansett att en större klarhet i fråga om betydelsen av hyresgästernas inställning vid prövningen är önskvärd, företrädesvis genom ett tillägg i lagtexten. Enligt vår mening är det inte möjligt att på ett uttömmande sätt ange vilka olika faktorer som kan tillmätas betydelse och hur de skall vägas mot varandra. Vi återkommer dock till frågan om betydelsen av hyresgästernas inställning i författningskommentaren.

En annan fråga är om hyresnämnden, när den beslutar att upphäva förhandlingsordningen, samtidigt skall besluta om en ny förhandlingsordning. Vi anser det vara naturligt att den hyresgästorganisation som har ansökt om upphävandet och hyresvärden först söker träffa ett nytt avtal om förhandlingsordning. Först om detta misslyckas och frågan förs till hyresnämnden, bör hyresnämnden ta ställning till om det skall gälla någon ny förhandlingsordning och vad den i så fall skall innehålla. I denna del finns inte något behov av lagändringar.

Överklagande

Liksom övriga beslut som hyresnämnden fattar enligt hyresförhandlingslagen bör ett beslut om att upphäva en förhandlingsordning kunna överklagas hos Svea hovrätt.

Enligt de nuvarande bestämmelserna om fördelning av rättegångskostnad, svarar vardera parten för sin rättegångskostnad i hovrätten vid överklagande av frågan om upphävande av en förhandlingsordning (jfr 2 § andra stycket och 32 § hyresförhandlingslagen samt 73 § hyreslagen). Med den nu föreslagna ordningen kommer de enskilda hyresgästerna inte längre att vara parter i ärendet. Allmänna bestämmelser om fördelning av rättegångskostnader bör då i stället tillämpas. Den förlorande parten bör sålunda ersätta den vinnande parten för dennes rättegångskostnad i hovrätten.

4.8.1 Allmänna utgångspunkter för besittningsskyddet vid lokalhyra

Regeringens bedömning: Det indirekta besittningsskyddet vid lokalhyra bör behållas. Även det s.k. obligatoriska medlingsförfarandet och bestämmelsen om att hyresnämnden på begäran skall avge ett yttrande om marknadshyran bör för närvarande behållas.

Bakgrund: En lokalhyresgäst har ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen visserligen måste flytta från lokalen, om han eller hon blir uppsagd och inte kommer överens med hyresvärden om en förlängning av hyresförhållandet, men har rätt till ersättning för skada om hyresvärdens vägran att förlänga hyresförhållandet är att anse som obefogad. En vägran att förlänga ett hyresavtal är bl.a. att anse som obefogad om hyresvärden som villkor för förlängning kräver hyresvillkor som inte är skäligena.

Twister om hyresvärdens ersättningsskyldighet på grund av en obefogad förlängningsvägran prövas av allmän domstol. En förutsättning för att en hyresgäst skall ha rätt till ersättning är dock att han eller hon dessförinnan har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling. I samband med medlingen skall hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen avge ett yttrande om marknadshyran för lokalen (se 12 a § nämndlagen). Ett sådant yttrande har presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist, dvs. yttrandet får frångås enbart om det är uppenbart att marknadshyran är påtagligt högre eller lägre.

Skälen för regeringens bedömning: Alltsedan det indirekta besittningsskyddet infördes har det ifrågasatts om reglerna ger lokalhyresgästerna ett tillfredsställande skydd. Flera ändringar i regelsystemet har också genomförts. Dessa har inneburit att hyresgästernas ställning har stärkts (se prop. 1972:70, 1973:23, 1978/79:89 och 1987/88:146).

De nuvarande bestämmelserna ger enligt vår mening en tillfredsställande balans mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Genom att bestämmelserna om ersättning har kombinerats med bestämmelser om ett obligatoriskt medlingsförfarandet, har hyresgäster, men även hyresvärdar, goda förutsättningar att få sin rätt tillvaratagen. Risken för att någon av parterna skall göra en rättsförlust till följd av bristande kunskap om regelsystemet är liten. Förutsägbarheten för parterna är också god, eftersom hyresnämnden kan avge ett yttrande om marknadshyran för lokalen innan parterna behöver ta slutlig ställning till om de skall förlänga sitt hyresförhållande eller inte. Ett sådant yttrande har dessutom presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist.

Vi anser därför att lokalhyresgästers besittningsskydd även fortsättningsvis bör vara utformat som ett indirekt besittningsskydd. Även det obligatoriska medlingsförfarandet med den därtill knutna möjligheten till yttrande om marknadshyran bör för närvarande behållas.

Regeringens bedömning: Bestämmelsen om vad som utgör skälig hyra bör inte ändras. Skälig hyra för lokaler skall alltså liksom hittills motsvara marknadshyran.

Det bör inte införas någon bestämmelse om vilken utredning som hyresnämndens yttranden om marknadshyran skall grundas på.

Regeringens förslag: I lagen klargörs att marknadshyran i första hand skall bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer med regeringens bedömning i fråga om vad som skall utgöra skälig hyra och hur marknadshyran bör bestämmas (se betänkandet s. 213–223). Utredningen har dock inte föreslagit någon ändring av bestämmelsen om hur marknadshyran skall bestämmas. Däremot har utredningen föreslagit att det i nämndlagen införs en bestämmelse om vilken utredning som ett marknadshyresyttrande får grundas på.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig, förutom *Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare*, har i huvudsak ställt sig bakom utredningens bedömning i fråga om vad som bör utgöra skälig hyra och hur marknadshyran bör bestämmas.

Utredningens förslag om en särskild bestämmelse angående vilken utredningen som hyresnämndens yttrande om marknadshyran får grundas på har tillstyrkts av bl.a. *Hyresnämnden i Luleå*, *Sveriges Fastighetsägareförbund*, *Svensk Handel*, *Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare*, *Hyresgästernas Riksförbund* och *Sveriges advokatsamfund*. Förslaget har ifrågasatts eller avstyrkts av *Svea hovrätt* och *Hovrätten över Skåne och Blekinge* samt *hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping* och *Sundsvall*.

Bakgrund

De nuvarande bestämmelserna

Såväl hyresvärden som hyresgästen kan säga upp ett lokalhyresavtal i syfte att få till stånd en ändring av hyresvillkoren. Om en förlängning av hyresförhållandet inte kommer till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning. Hyresgästen har dock inte rätt till någon ersättning om de villkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden (se 57 § hyreslagen).

I 57 a § hyreslagen anges att en krävd hyra inte skall anses skälig om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, dvs. *marknadshyran*. Det anges också att när marknadshyran bestäms, skall *främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten*.

I förarbetena anges (prop. 1987/88:146 s. 46 f.) att när marknadshyran bestäms, skall i första hand ”jämförelse göras med hyrorna för sådana lokaler som i vart fall i *grova drag kan anses motsvara varandra*. Det

bör röra sig om liknande typ av lokal (butik, kontor, industrilokal etc.). Vilken typ av rörelse eller annan verksamhet som inom sådana ramar bedrivs i lokalerna skall dock inte tillmätas någon betydelse. Vidare bör lokalernas läge, utformning och standard vara i grova drag likvärdiga”. I förarbetena anförs vidare att ”på grund av lokalmarknadens struktur och då lokaler i allmänhet kan jämföras endast i grova drag, kan man förutsätta att det finns en relativt stor spridning på hyrorna för vissa lokaler, t.ex. butiker i de större tätorternas centrala delar. Det kan därför ofta bli svårt att finna en *enhetlig hyresnivå* för jämförbara lokaler, även sedan inte representativa, enstaka topphyror och mycket låga hyror uteslutits från jämförelsematerialet. Lokalens marknadshyra får då, med beaktande av den tendens som kan konstateras i hyresutvecklingen, bestämmas med utgångspunkt från den hyresnivå i jämförelsematerialet som framstår som *den mest sannolika* vid ett utbud av lokalen på marknaden. Därvid bör rimlig hänsyn tas till de skillnader som kan konstateras hos lokalerna i jämförelsematerialet. Vidare bör beaktas att gamla hyresavtal som inte nyligen förlängts kan ha träffats i en helt annan marknadssituation än den som gäller vid jämförelsetidpunkten. Den föreslagna metoden för bestämmandet av en lokals marknadshyra har likheter med den ortprismetod som använts för bestämmandet av en fastighets marknadsvärde vid expropriation (jfr Bouvin, Hedman, Stark, Expropriationslagen s. 150 f).”

Det har i förarbetena också angetts att ”om det saknas i grova drag jämförbara lokaler på orten, får lokalens marknadshyra bestämmas genom en mer *allmän värdering*”.

Bestämmelsen om skälig hyra skall tillämpas av domstol i en ersättningstvist med anledning av obefogad förlängningsvägran och av hyresnämnden när den avger ett yttrande om marknadshyran. Givetvis beaktas bestämmelsen också av hyresnämnden vid medling och av parter vid enskilda förhandlingar om hyresvillkor.

Utredningens genomgång av yttranden

Utredningen har studerat samtliga yttranden om marknadshyra som landets hyresnämnder avgav år 1999 (se betänkandet s. 200–211 och 341–346). Studien visar att hyran i ytterst få fall har fastställts efter en jämförelse med hyrorna för i grova drag jämförbara lokaler. Exempelvis har inte något av de yttranden som Hyresnämnden i Stockholm avgett (totalt 25) baserats på en sådan jämförelse. Hyresnämnden i Malmö har fastställt hyran efter jämförelse med hyrorna för i grova drag jämförbara lokaler i två av åtta yttranden. Hyresnämnden i Göteborg har däremot gjort sådan jämförelseprövning i två av tre yttranden.

Enligt utredningen har hyresnämnderna sällan ansett att någon av de åberopade jämförelselokalerna varit i grova drag jämförbar med prövningslokalen. Exempelvis har Hyresnämnden i Stockholm under år 1999 besiktigat cirka 170 jämförelselokaler men uppenbarligen inte ansett att någon av dessa varit i grova drag jämförbar med prövningslokalen (formuleringarna i några yttranden tyder på att någon eller några lokaler eventuellt har ansetts vara i grova drag jämförbara med prövningslokalen).

Enligt utredningen har hyran i de flesta yttranden fastställts genom en allmän värdering eller allmän skälighetsbedömning. I allmänhet har hyresnämnden inte lämnat någon annan motivering än att den har beaktat sina iakttagelser vid besiktningen och sin allmänna kännedom om hyresläget på orten samt att det åberopade jämförelsematerialet har beaktats som ett bakgrundsmaterial.

Skälen för regeringens bedömning och förslag: Ingen av remissinstanserna har ifrågasatt att lokalens marknadshyra, dvs. den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, skall utgöra norm för vad som skall anses som skälig hyra (se 57 a § första stycket hyreslagen). Inte heller vi anser att det finns anledning att ändra på denna ordning.

Frågan är emellertid hur marknadshyran skall bestämmas.

Enligt nuvarande lagtext skall, när lokalens marknadshyra bestäms, främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten (se 57 a § första stycket hyreslagen). I förarbetena (se prop. 1987/88:146 s. 45 f.) anges vissa principer för hur jämförelsen bör göras, bl.a. att jämförelse i första hand bör göras med lokaler som i vart fall i grova drag kan anses motsvara varandra. Samtliga remissinstanser som har yttrat sig anser att de nu åsyftade principerna bör tillämpas när hyran bestäms. Däremot har en del remissinstanser kritiserat hyresnämndernas tillämpning av bestämmelserna. Bland annat anser organisationerna på hyresmarknaden att hyresnämnderna vid bedömningen av om lokaler är i grova drag jämförliga uppställer högre krav på likvärdighet än vad lagstiftaren har avsett och till följd därav fastställer hyran efter en allmän värdering eller skälighetsbedömning i alltför stor utsträckning.

Vi kan konstatera att utredningens genomgång av marknadshyresyttranden (se betänkandet s. 200–211) visar att hyresnämnderna i en del fall har ställt högre krav på jämförbarhet än som rimligen kan ha varit avsikten när nuvarande lagregler kom till. Det har i sin tur medfört att hyran i mycket stor utsträckning har fått fastställas efter en allmän värdering. Enligt vår mening kan denna tillämpning leda till en sämre förutsebarhet för parterna. Det finns också en risk för att hyran kommer att fastställas till en annan nivå än vad den åberopade utredningen ger stöd för. Detta framstår som olyckligt då hyresnämndens yttranden inte kan överklagas och har presumtionsverkan i en efterföljande ersättningsvist. Utredningens genomgång visar också att hyresnämnderna inte tillämpar bestämmelserna på ett enhetligt sätt. Exempelvis ställer hyresnämnderna olika krav på likvärdighet vid bedömningen av om lokaler är i grova drag jämförliga. De hyresnämnder som ställer lägre krav på likvärdighet förefaller också i något större utsträckning fastställa hyrorna efter jämförelseprövningar i stället för efter skälighetsbedömningar.

De i lagens förarbeten angivna principerna för hur marknadshyran skall bestämmas synes ha god förankring hos hyresmarknadens parter. Mot den bakgrunden anser vi att principerna i allt väsentligt bör gälla även fortsättningsvis. Marknadshyran bör sålunda i första hand bestämmas efter en jämförelse med hyrorna för jämförbara lokaler på orten. Om det inte går att finna en enhetlig hyresnivå i jämförelsematerialet, bör hyran bestämmas med utgångspunkt från den hyresnivå i materialet som framstår som den mest sannolika vid ett utbud av lokalen på marknaden.

Först om det saknas jämförbara lokaler på orten, bör hyran få bestämmas genom en allmän värdering.

För att huvudregeln om jämförelseprövning skall kunna tillämpas bör kraven på jämförbarhet mellan provningslokalen och jämförelselokalerna inte ställas alltför högt. Som nämnts anser vi att hyresnämnderna i en del ärenden har ställt väl höga krav på jämförbarhet. Enligt vår mening bör kraven inte ställas högre än att det i allmänhet går att finna lokaler som kan ligga till grund för en jämförelseprövning. En jämförelseprövning bör kunna underlåtas enbart om det inte finns några andra lokaler på orten som ger information om marknadshyresnivån för den aktuella lokalen. För att detta skall komma till tydligare uttryck föreslår vi att det i lagtexten anges att marknadshyran *i första hand skall bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten.*

Det är naturligt att man därvid tar hänsyn till sådana likheter och skillnader som har att göra med lokalernas storlek, utformning, läge etc. Av betydelse är givetvis även vilken standard de aktuella lokalerna har. Även hyresvillkoren för lokalerna bör uppmärksammas, såsom att en lokals användningsområde enligt hyresavtalet är inskränkt på visst sätt. I vilken omfattning faktorer av de nämnda slagen skall vägas in i bedömningen bör dock överlämnas till de rättstillämpande instanserna att pröva.

Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare har ansett att även hyresbetalningsförmågan i den bransch som hyresgästen verkar i skall beaktas när marknadshyran bestäms. Enligt vår mening finns det inte anledning att införa bestämmelser med den innebörden. Det kan anmärkas att om den aktuella lokalen enbart går att använda i en viss bransch torde hyresbetalningsförmågan i branschen indirekt påverka marknadshyran.

Utredningen har särskild uppmärksammat frågan om vilken utredning som ett marknadshyresyttrande får grundas på. Flera yttranden som utredningen har granskat har formulerats på ett sådant sätt att det finns anledning att anta att hyresnämnden har beaktat jämförelsematerial som inte har åberopats av parterna. Utredningen har mot den bakgrunden föreslagit att det skall införas en särskild bestämmelse i nämndlagen som anger att ett yttrande skall grundas på utredningen i ärendet.

Redan gällande rätt får anses innebära att hyresnämnden i alla slag av prövningsförfaranden skall grunda sitt avgörande på den utredning som parterna har åberopat. I förarbetena till bestämmelsen om skälig hyra anges att nämnden själv får tillföra ärendet jämförelsematerial endast om nämnden finner att den av parterna åberopade utredningen är bristfällig eller uppenbart missvisande och att parterna då måste få del av materialet och beredas tillfälle att yttra sig över det (se prop. 1986/87:146 s. 46 f.). En särskild bestämmelse av det slag som utredningen har förordat skulle i och för sig vara ägnad att klargöra vilket material som skall ligga till grund för ett marknadshyresyttrande. En sådan bestämmelse skulle emellertid också – såsom flera remissinstanser har påpekat – kunna leda till oklarhet om vad som gäller i andra typer av ärenden som hyresnämnden handlägger. Vi anser därför att det inte bör införas någon bestämmelse om vilken utredning som ett yttrande om marknadshyran skall grundas på.

Regeringens bedömning: Uppsägningsreglerna och reglerna om medlingsförfarandet bör inte ändras.

Hyresnämnden bör inte avge yttrande om andra hyresvillkor än marknadshyran. Nämnden bör inte heller kunna besluta om förlängning av hyrestiden.

Utredningens förslag och bedömning: Utredningen har föreslagit att hyresnämnden skall kunna avge yttrande om även andra hyresvillkor än hyran och, om ett yttrande begärs, besluta om förlängning av hyrestiden (se betänkandet s. 223–229).

Utredningens bedömning i fråga om uppsägningsreglerna och reglerna om medlingsförfarandet överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 229 och 230).

Remissinstanserna: *Hyresnämnden i Luleå, Svensk Handel, Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare och Hyresgästernas Riksförbund* har tillstyrkt utredningens förslag om att hyresnämnden skall kunna yttra sig om även andra hyresvillkor än hyran och besluta om förlängning av hyrestiden. *Hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping och Sundsvall* samt *Sveriges Fastighetsägareförbund* har avstyrkt dessa förslag.

Flertalet remissinstanser har godtagit utredningens bedömning i övrigt. *Svensk Handel* har dock föreslagit att det skall åvila hyresvärden – inte hyresgästen – att ansöka om medling.

Bakgrund: Såväl en hyresvärd som en hyresgäst kan säga upp ett lokalhyresavtal i syfte att hyresförhållandet skall upphöra att gälla eller förlängas på förändrade villkor. För hyresvärdens respektive hyresgästens uppsägning gäller dock olika regler.

En hyresvärd skall i uppsägningen underrätta hyresgästen dels om de villkor han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning, dels att hyresgästen, om han eller hon inte går med på att flytta utan ersättning, inom två månader från uppsägningen måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Om uppsägningen inte har detta innehåll, är den utan verkan (se 58 § hyreslagen).

En hyresgäst som vill få till stånd en villkorsändring skall i sin uppsägning underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han eller hon begär. Om någon överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Ansöker hyresgästen inte om medling eller återkallar han sin ansökan före hyrestidens utgång, är uppsägningen utan verkan (se 58 a § hyreslagen). Avtalet anses då förlängt på oförändrade villkor (jfr NJA 1998 s. 430).

Hyresnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Om någon av parterna begär det, skall hyresnämnden avge ett yttrande om lokalens marknadshyra eller – i fall då uppsägningen är föranledd av rivning eller ombyggnad – om en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar (se 12 a § första stycket nämndlagen). Ett sådant yttrande får i en efterföljande ersättningstvist frångås endast om det är uppenbart att marknadshyran är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden har

angett eller, i fråga om yttranden om anvisade lokaler, att hyresnämndens bedömning inte var riktig (se 57 a § andra stycket hyreslagen).

Om hyresförhållandet upphör på grund av hyresvärdens uppsägning eller hyresgästens uppsägning för villkorsändring, får hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttning under skäligen tid, dock högst två år från hyrestidens utgång (se 59 § hyreslagen).

Skälen för regeringens bedömning

Uppsägningsreglerna och reglerna om medlingsförfarandet bör inte ändras

Om hyresvärden säger upp avtalet, vare sig det sker för avflyttning eller för villkorsändring, måste hyresgästen inom två månader från uppsägningen ansöka hos hyresnämnden om medling för att vara bibehållen sin rätt till ersättning. Detsamma gäller om hyresgästen har sagt upp avtalet för villkorsändring. *Svensk Handel* har förordat att det skall åvila hyresvärden att ansöka om medling. Förbundet har härvid hänvisat till hyreslagens karaktär av skyddslagstiftning och till att hyresgästen har betydligt sämre kunskaper än hyresvärden om de rättsförluster som inträder om han eller hon inte ansöker om medling. Förbundet har också uttalat att det är ologiskt att en hyresgäst skall behöva ansöka om medling såväl när han eller hon själv säger upp avtalet som när hyresvärden säger upp det.

Vi kan konstatera att det nuvarande regelsystemet är väl inarbetat på hyresmarknaden. Enligt vår mening innehåller det rimliga garantier för att hyresgäster inte lider några rättsförluster till följd av bristande kännedom om reglerna. Hyresvärdens uppsägning måste innehålla information om att hyresgästen är skyldig att ansöka om medling, om denne vill ha kvar sin rätt till ersättning. Om uppsägningen saknar detta innehåll, är den utan verkan. Om det är hyresgästen som har sagt upp avtalet för att få till stånd en ändring av hyresvillkoren, är han visserligen inte tillförsäkrad motsvarande information. Effekten av att hyresgästen försummar att ansöka om medling, är emellertid i det fallet inte att avtalet upphör utan endast att avtalet förlängs på oförändrade villkor.

Det kan tilläggas att det redan i tidigare sammanhang har övervägts att införa en skyldighet för hyresvärden att ansöka om medling. Det befarades emellertid att det skulle kunna leda till passivitet från hyresgästernas sida och en ökning av antalet medlingsärenden (se prop. 1987/88:146 s. 146). Den bedömningen torde fortfarande ha fog för sig.

Vi anser mot den angivna bakgrunden att det inte finns anledning att ändra reglerna om hyresgästens skyldighet att ansöka om medling. Det finns inte heller i övrigt anledning att ändra de bestämmelser som reglerar förfarandet vid uppsägning eller medling.

Hyresnämnden bör inte avge yttranden om andra hyresvillkor än marknadshyran

Hyresnämnden kan avge ett yttrande om marknadshyran för en lokal. Nämnden kan däremot inte avge yttrande om andra hyresvillkor (jfr 12 a § nämndlagen och prop. 1978/79:89 s. 28 f.). Om det i ett medlings-

ärende råder tvist om såväl om skäligheten av ett visst villkor som om hyran och det begärs ett yttrande om hyran, anses det att nämnden bör avge yttrandet under den uttryckliga förutsättningen att det av hyresvärden fordrade villkoret skall gälla (se prop. 1978/79:89 s. 18).

Bland annat för att motverka tillkomsten av oskäligen villkor har utredningen föreslagit att hyresnämnden skall kunna yttra sig om även andra hyresvillkor än hyran. Om det begärs yttrande om både annat hyresvillkor än hyran och hyran, skall hyresnämnden enligt förslaget först ta ställning till om villkoret är skäligt och sedan fastställa hyran. Finner nämnden att villkoret inte är skäligt, skall nämnden bortse från villkoret när hyran bestäms. Ett yttrande om ett hyresvillkors skälighet föreslås få samma presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist som ett yttrande om hyran har i dag.

Det är tydligt att utredningens förslag skulle ha vissa fördelar. Hyresvärden och hyresgästen skulle i vissa situationer kunna få ett bättre underlag när de tar ställning till om de skall förlänga sitt hyresförhållande eller inte och på vilka villkor som det skall ske. Förslaget skulle också i viss mån kunna motverka tillkomsten av oskäligen hyresvillkor.

Utredningens förslag har emellertid också nackdelar. Handläggningen av yttrandena sker redan i dag under stark tidspress, eftersom ett yttrande inte anses kunna avges efter hyrestidens utgång. Med utredningens förslag skulle handläggningen belastas av nya frågor. Dessa frågor torde – såsom en remissinstans har påpekat – ofta vara mycket inriktade på den enskilde hyresgästens verksamhet och därför inte ägnade för det slag av generella bedömningar som präglar de nuvarande yttrandena. Om hyresvärden och hyresgästen begär yttrande om olika villkor och marknadshyran, blir hyresnämnden dessutom tvungen att avge två olika yttranden. Det kan vidare vara mindre lämpligt att separera ett villkor och hyran då dessa kan vara sammanvävda och ett villkor kan, avskilt från hyran, bedömas som oskäligt men tillsammans med hyran som skäligt. Vi befärar också att hyresgästernas ställning i vissa situationer kan komma att försvagas. Om hyresnämnden exempelvis har funnit att ett villkor är oskäligt och bortsett från villkoret när den yttrat sig om hyran och hyresvärden sedan vidhåller sitt krav, kommer det inte att finnas något marknadshyresyttrande som omfattar förlängning med villkoret. Detta ger upphov till problem om hyresgästen vill förlänga hyresförhållandet; det saknas då vägledande yttrande. Detsamma gäller om hyresgästen skulle vidhålla sin inställning och en domstol i en efterföljande ersättningstvist finner att villkoret är skäligt; det saknas då yttrande som kan ligga till grund för domstolens prövning av hyran.

Redan enligt den nuvarande ordningen beaktar hyresnämnden de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning när den yttrar sig om marknadshyran (jfr prop. 1978/79:89 s. 18 och betänkandet s. 209 och 210). En möjlighet att i ett yttrande pröva ett villkors skälighet framstår därför i viss mån som obehövlig.

Mot den angivna bakgrunden anser vi att utredningens förslag inte bör genomföras.

Ett yttrande om marknadshyran anses inte kunna avges efter hyrestidens utgång (jfr Svea hovrätts dom 1994-06-24, DT 64). Begärs det ett yttrande nära hyrestidens utgång, brukar hyresnämnden kontakta parterna och uppmana dem att flytta fram tidpunkten för hyresavtalets upphörande. Om en part inte går med på det, kan hyresnämnden inte avge något yttrande. Utredningen har mot denna bakgrund föreslagit att det skall införas möjlighet för hyresnämnden att besluta om förlängning av hyrestiden. Hyrestiden föreslås kunna förlängas med högst tre månader. Senast i samband med att medlingsärendet avskrivs skall hyresnämnden fastställa hyresvillkor för den tid som hyresavtalet har förlängts.

Självfallet är det olyckligt att en hyresnämnd inte kan avge något yttrande därför att en av parterna motsätter sig en förlängning av hyrestiden. Detta gäller särskilt om yttrandet inte kan avges före hyrestidens utgång på grund av hög arbetsbelastning hos hyresnämnden eller sjukdom hos personalen vid hyresnämnden eller hos någon av parterna.

Det finns emellertid skäl som talar mot utredningens förslag. Enligt vår mening finns det en risk för att den föreslagna ordningen ytterligare skulle fördröja det slutliga avgörandet av frågan om förlängning. En starkt bidragande orsak till att yttrandena i dag begärs så sent att de inte hinner avges före hyrestidens utgång är, såsom flera remissinstanser har påtalat, att parterna inleder sina förhandlingar på ett sent stadium av uppsägningstiden. En möjlighet att få hyrestiden förlängd kan leda till att parterna inleder sina förhandlingar ännu senare och i vissa fall mer eller mindre regelmässigt utnyttjar möjligheten att begära förlängning av hyrestiden under hänvisning till att de inte har hunnit slutföra förhandlingarna. Förfarandet blir därmed mer tungrott och arbetskrävande. För hyresnämnden innebär det t.ex. att nämnden, om den förlänger tiden, också måste fastställa skäligena villkor för den tillkommande hyrestiden. Det kan inte heller bortses från en viss risk för missbruk bestående i att en part begär ett yttrande i syfte att få avtalstiden förlängd.

Behovet av att i situationer av detta slag kunna få hyresförhållandet förlängt torde dessutom vara ganska begränsat. Eftersom uppsägningstiden regelmässigt uppgår till minst nio månader, bör parterna i det stora flertalet fall hinna slutföra sina förhandlingar och redovisa det jämförelsematerial som de åberopar i god tid före hyrestidens utgång. Det är också mycket ovanligt att en part vägrar att gå med på en förlängning av hyrestiden.

Vi anser därför att övervägande skäl talar för att utredningens förslag inte bör genomföras.

Om det i framtiden skulle visa sig att hyresvärdar eller hyresgäster i ökad utsträckning vägrar gå med på förlängning av hyrestiden när ett marknadshyresyttrande har begärts, är vi emellertid beredda att återkomma i frågan.

Regeringens förslag: Om hyresförhållandet upphör till följd av en obefogad vägran att förlänga avtalet, skall hyresgästen alltid ha rätt till en ersättning motsvarande minst en årshyra.

Regeringens bedömning: Ersättningsbestämmelserna bör i övrigt inte ändras.

Utredningens förslag och bedömning: Överensstämmer med regeringens förslag och bedömning (se betänkandet s. 230–235).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser som har yttrat sig i frågan har tillstyrkt utredningens förslag och godtagit utredningens bedömning. *Hyresgästernas Riksförbund* anser dock att minimiersättningen skall uppgå till minst en årshyra och lägst fyra basbelopp vad gäller lokaler som används för näringsverksamhet, medan *Svensk Handel* och *Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare* har förordat att minimiersättning skall utgå med en årshyra, dock lägst tio basbelopp.

Sveriges Fastighetsägareförbund har avstyrkt förslaget om att minimiersättningen skall höjas.

Bakgrund: En hyresvärd som utan fog vägrar att förlänga ett lokalhyresavtal skall i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör (se 58 b § andra stycket hyreslagen). Enligt förarbetsuttalanden skall hyresvärden i princip ersätta all den ekonomiska skada som hyresförhållandets upplösning medför för hyresgästen. Hyresgästens ersättningsanspråk skall bedömas på samma grunder som ersättning vid expropriation (se prop. 1968:91 bilag A s. 117 f., 129 och 236).

År 1989 infördes en bestämmelse om att hyresgästen alltid har rätt till ersättning med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda avtalet, dock högst fyra basbelopp (se 58 b § första stycket hyreslagen). Bestämmelsen tillkom därför att det ansågs att många lokalhyresgäster inte hade något tillfredsställande besittningsskydd (se SOU 1987:47 s. 109 f., prop. 1987/88:146 s. 35 f. och BoU 1987/88:21 s. 12).

Skälen för regeringens förslag och bedömning: Enligt vår uppfattning är besittningsskyddet för vissa lokalhyresgäster fortfarande ganska bräckligt. En lokalhyresgäst som utan fog vägras förlängning av hyresavtalet har vid en obefogad förlängningsvägran rätt till ersättning för hinder eller intrång i verksamheten, om han eller hon blir tvungen att avveckla den verksamhet som har bedrivits i lokalen. När ersättningen fastställs, skall rörelsens resultat emellertid belastas med värdet av rörelseinnehavarens egen arbetsinsats. Det kan medföra att rörelsen inte skall anses ge något överskott och därför anses sakna ekonomiskt värde (se SOU 1969:50 s. 188 f. och 263 f.). Den totala ersättningen för företaget som inte uppvisar något överskott blir därför ofta mycket liten. Företaget kan i princip räkna med att få ersättning enbart för kostnader för flyttning, för värdeminskning på egendom och för kvarvarande värde av ändringsarbeten. I många fall utgår ersättning endast enligt bestämmelserna om minimiersättning. Detsamma gäller för ideella föreningar och myndigheter, eftersom de inte kan uppvisa någon vinst.

Den nuvarande bestämmelsen om minimiersättning infördes år 1989 i syfte att stärka hyresgästernas ställning. Till följd av hyresutvecklingen

under de senaste åren har begränsningen av minimiersättningen till fyra basbelopp medfört att hyresgästernas reella besittningsskydd har försämrats. Utredningens hyresjämförelser visar att hyrorna i attraktiva storstadslägen har stigit med 100–140 procent sedan år 1989, medan basbeloppet under motsvarande tid har ökat med endast drygt 30 procent. Med de hyresnivåer som nu råder i vissa storstadslägen motsvarar minimiskadeståndet i många fall endast någon enstaka månadshyra. Begränsningen till fyra basbelopp leder också till att skadeståndet, ställt i relation till den totala hyreskostnaden, blir mindre om det rör sig om en större lokal jämfört med om det rör sig om en mindre lokal. Till det kommer att det enligt uppgift från en branschorganisation (*Svensk Handel*) under de senaste åren har blivit allt vanligare att hyresvärdar inte godtar den marknadshyra som hyresnämnden har angett i sitt yttrande utan fordrar en högre hyra.

Vi anser mot denna bakgrund att hyresgästernas rätt till ersättning bör stärkas. För att besittningsskyddet inte i så hög grad skall vara beroende av hyresgästens verksamhet och lönsamhet bör begränsningen av minimiersättningen till fyra basbelopp tas bort. Minimiersättningen bör alltså alltid uppgå till en årshyra för lokalen.

Svensk Handel och *Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare* har hävdats att inte heller en minimiersättning med en årshyra ger ett tillräckligt starkt besittningsskydd. De har förordat att minimiersättningen alltid skall utgå med en årshyra, dock *lägst tio basbelopp*. *Hyresgästernas Riksförbund* har förordat att minimiersättningen, vad gäller lokaler som används för näringsverksamhet, alltid skall uppgå till en årshyra och *lägst fyra basbelopp*.

Ersättningsreglernas förmåga att avhålla hyresvärdarna från att vägra hyresgästerna förlängning blir givetvis större ju högre minimiersättningen är. En rätt till ersättning med fyra eller tio basbelopp, oavsett hyrans storlek, leder dock till att vissa hyresgäster blir uppenbart överkompenserade. Vi kan därför inte förorda en ersättningsrätt av sådan omfattning.

Om hyresgästens skada överstiger den nu diskuterade minimiersättningen, bör liksom hittills den fulla skadan ersättas. *Svensk Handel* har förordat en närmare lagreglering av hur hyresgästens skada skall beräknas. Enligt vår uppfattning är detta dock en fråga som inte lämpar sig för någon mera ingående lagreglering. Den bör i stället, liksom hittills, överlämnas till rättstillämpningen.

4.9 Indexreglering av lokalhyra

Regeringens bedömning: De nuvarande bestämmelserna om hur hyra för lokaler skall bestämmas bör inte ändras.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 144–148).

Remissinstanserna: *Hyresgästernas Riksförbund* har redovisat samma uppfattning som utredningen. *Svensk Handel* anser att endast hälften av bashyran skall kunna bestämmas enligt en s.k. ”annan beräkningsgrund”, medan *Sveriges Fastighetsägareförbund* anser att det även vid korta

avtalstider skall vara tillåtet att bestämma hyra enligt ”annan beräkningsgrund”.

Bakgrund: Enligt 19 § tredje stycket hyreslagen skall hyran för lokaler vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lokalens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten eller avlopp. Att hyran skall vara till beloppet bestämd utesluter inte att hyran utgår med olika belopp under hyrestiden, t.ex. att hyran ökar med en viss procentsats varje år.

Från huvudregeln att hyran skall vara till beloppet bestämd finns tre undantag. För det första godtas förbehåll om s.k. omsättningshyra. Detta innebär att hyran utgår med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter. Vidare godtas förbehåll om förhandlingsklausul, dvs. förbehåll om att hyran skall utgå med ett belopp som bestäms genom en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, godtas dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt ”annan beräkningsgrund”. Annan beräkningsgrund omfattar, förutom indexförbehåll, förbehåll avseende andra preciserade beräkningsgrunder (jfr NJA 1986 s. 503).

Enligt utredningen förekommer det sällan klausuler om omsättningshyra och förhandlingsklausuler. Däremot är förbehåll om annan beräkningsgrund vanliga. Det klart dominerande sättet att bestämma hyra för lokaler är därvid att låta hyran eller viss del av hyran följa utvecklingen av konsumentprisindex. Det är även vanligt med klausuler om att hyran skall ändras om fastighetsskatten ändras eller om oförutsedda skatter eller pålagor införs.

Skälen för regeringens bedömning: De nuvarande bestämmelserna om att lokalhyran kan bestämmas enligt ”annan beräkningsgrund” har ibland kritiserats. Bland annat har det ifrågasatts om den omfattande användningen av indexklausuler som hänvisar till konsumentprisindex är lämplig. Konsumentprisindex är avsett att spegla prisutvecklingen hos vissa varor och tjänster. Prisutvecklingen på dessa varor och tjänster kan skilja sig från utvecklingen på lokalhyrorna. *Svensk Handel* har mot den nuvarande användningen av konsumentprisindex särskilt invänt att den är inflationsdrivande.

Vi delar i och för sig bedömningen att en indexreglering av hyran, beroende på den allmänna prisutvecklingen och efterfrågan och utbud av lokaler, kan ha en viss inflationsdrivande effekt. I tider utan inflation eller med endast obetydlig inflation kan å andra sidan en anknytning till konsumentprisindex hålla tillbaka hyresökningarna. Hyror som har varit knutna till konsumentprisindex torde sålunda under de senaste åren inte ha stigit lika snabbt som marknadshyran på orten.

En begränsning av möjligheten att bestämma hyra enligt konsumentprisindex eller annan liknande beräkningsgrund kan leda till en ökad användning av olika typer av s.k. trappor, dvs. förbehåll om att hyran skall justeras med en viss procentsats varje år. Det kan i sin tur innebära lika stora avvikelser från hyresutvecklingen på orten som en bindning till konsumentprisindex kan göra.

Det måste också beaktas att det för båda parterna i hyresförhållandet kan vara praktiskt att knyta hyran till konsumentprisindex eller liknande index. För hyresvärden kan en bindning av hyran till konsumentprisindex vara ett sätt att tillförsäkra sig en rimlig värdesäkring av hyran och kompensation för ökade kostnader för fastighetsförvaltning. För hyresgästen kan en möjlighet till indexering vara av värde, eftersom det kan möjliggöra längre avtalstider än vad som annars hade blivit fallet. En anknytning till konsumentprisindex leder också till en förhållandevis stabil och rimlig utveckling av hyran. Vidare blir transaktionskostnaderna för fortlöpande justeringar av hyran förhållandevis låga. Genom att hyresavtalet sägs upp till kontraktstidens utgång och villkoren då omförhandlas sker ändå på sikt en anpassning till marknadshyran på orten.

Vi anser mot denna bakgrund att möjligheten att bestämma lokalhyra enligt annan beräkningsgrund, t.ex. konsumentprisindex, inte bör tas bort.

Svensk Handel har förordat att möjligheten att indexreglera hyran begränsas till hälften av bashyran. Förbundet har härvid hänvisat till – utöver vad som ovan har redovisats om att användningen av konsumentprisindex är inflationsdrivande – att en indexreglering av hela hyran leder till en överkompensation för fastighetsägaren, eftersom konsumentprisindex tar hänsyn till kostnadsutvecklingen på områden som inte berör fastighetsförvaltningen.

Det ligger i sakens natur att en anknytning av hyran till konsumentprisindex vanligen leder till att hyran utvecklas annorlunda än den hade gjort om den hade varit knuten till andra index eller om den hade omförhandlats med tätare mellanrum. Det är emellertid inte givet att hyresutvecklingen genom anknytning till konsumentprisindex blir högre än utvecklingen av marknadshyran på orten. Såsom nyss har konstaterats torde hyror som är knutna till konsumentprisindex under de senaste åren ha stigit mindre än marknadshyran på orten. Under alla förhållanden kan det antas att en begränsning av möjligheten att avtala om annan beräkningsgrund till en viss andel av hyran skulle – liksom ett totalt förbud mot indexreglering – komma att kringgås genom olika typer av trappor, dvs. förbehåll om att hyran skall justeras med en viss procentsats varje år.

Vi anser därför att möjligheten att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund inte bör begränsas till någon viss andel av hyran.

År 1979 inskränktes möjligheten att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund till att omfatta hyresavtal som var träffade på bestämd tid med *längre hyrestid än ett år*. År 1989 infördes de nuvarande bestämmelserna om att avtalen måste ha en bestämd hyrestid på *minst tre år*. Bakgrunden till den senare ändringen var att det hade visat sig att avtalstiderna hade tenderat att minska till den gräns då indexklausul var tillåten, dvs. i praktiken två år. Det ansågs att nackdelarna för hyresgästerna med indexreglering kunde uppvägas om de fick trygghet av längre avtalstider (SOU 1987:46 s. 112 f., prop. 1987/88:146 s. 38 f., BoU 1987/88:21 s. 13, rskr. 344).

Sveriges Fastighetsägareförbund har förordat ett återinförande av möjligheten att avtala om indexklausul eller motsvarande i korttidsavtal. Enligt förbundet skulle det leda till att uppsägningar av korttidsavtal för villkorsändring i många fall skulle kunna undvikas.

De undersökningar som utredningen har gjort visar att avtalstiderna efter lagändringen år 1989 förlängdes från två till tre år. Det finns mot den bakgrunden anledning anta att avtalstiderna kommer att minska om korttidsavtal ånyo tillåts vara indexreglerade. Det kommer i sin tur att leda till att avtalen totalt sett kommer att sägas upp för villkorsändring oftare. Därmed ökar transaktionskostnaderna för båda parter. För de flesta hyresgäster innebär kortare avtalstider minskad trygghet.

Ett återgång till den tidigare möjligheten att indexreglera korttidsavtal torde vidare, vad gäller effekterna på hyresutvecklingen, gynna främst hyresvärdarna. Om hyran på orten skulle stiga snabbare än konsumentprisindex, kan det antas att hyresvärdarna kommer att säga upp indexreglerade korttidsavtal för villkorsändring. Skulle hyran inte stiga lika snabbt som konsumentprisindex, kommer avtalen att löpa vidare och hyrorna att ändras i enlighet med konsumentprisindex. I tider av inflation innebär det att hyrorna likväl höjs.

Härtill kommer att behovet av att indexreglera korttidsavtal på t.ex. ett år inte kan anses vara särskilt stort. Avtalen kan alltid sägas upp till hyrestidens utgång och villkoren kan då omförhandlas.

Slutligen har *Svensk Handel* föreslagit ett förbud mot klausuler som innebär att hyran skall uppräknas med en viss procentsats varje år.

Enligt vår mening kan det inte påstås att detta slag av klausuler generellt sett är olämpliga. En sådan klausul innebär ju att parterna avtalar om en bestämd hyra. Den framtida hyresutvecklingen är förutsebar redan vid avtalstidpunkten. Härtill kommer att ett förbud mot sådana klausuler lätt skulle kunna kringgå, t.ex. genom att de olika hyresnivåerna anges i hyresavtalet. Vi anser inte att det finns anledning att förbjuda den här typen av hyresvillkor.

Vår slutsats är att bestämmelserna i 19 § tredje stycket hyreslagen om hur hyran för lokaler skall bestämmas inte bör ändras.

4.10 Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

Regeringens bedömning: Det bör inte införas bestämmelser om att dödsboet efter en avliden lokalhyresgäst skall ha rätt att säga upp lokalhyresavtalet i förtid.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 50–53).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig i frågan utom *Hyresgästernas Riksförbund* har redovisat samma uppfattning som utredningen.

Bakgrund: Ett lokalhyresavtal som är slutet på obestämd tid upphör att gälla om det sägs upp. Uppsägningstiden är, om inte längre uppsägningstid har avtalats, nio månader (se 3 § första stycket och 4 § första stycket hyreslagen). Ett lokalhyresavtal som är slutet på bestämd tid upphör att gälla vid avtalstidens slut, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall avtalet dock sägas upp för att upphöra att gälla (se 3 § andra stycket hyreslagen).

I vissa situationer kan en hyresvärd eller en hyresgäst frånträda ett hyresavtal, trots att den avtalade hyrestiden inte har löpt ut. En lokal-

hyresgäst har t.ex. rätt att efter uppsägning frånträda sitt avtal om hyresvärden utan skäligen anledning vägrar ge sitt samtycke till en överlåtelse av hyresrätten eller inte lämnar besked inom tre veckor efter det att samtycke har begärts (se 6 § andra stycket och 32 § andra stycket hyreslagen). Avtalet upphör då att gälla när den lagstadgade uppsägningstiden, normalt nio månader, har löpt ut. Vidare har den som hyr en lokal för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet rätt att överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen (se 36 § hyreslagen). Sådant tillstånd skall lämnas om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Om hyresgästen har innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om det finns synnerliga skäl.

Skälen för regeringens bedömning: Om hyresgästen avlider, har dödsboet inte utan vidare rätt att frånträda avtalet i förtid. Dödsboet kan alltså bli skyldigt att fullgöra de förpliktelser som följer med hyresavtalet till den avtalade hyrestidens utgång eller, om hyresavtalet löper på obestämd tid, till uppsägningstidens utgång. *Hyresgästernas Riksförbund* har gjort gällande att detta innebär en risk för att dödsbon, som inte klarar av att driva verksamheten vidare eller överlåta den, tvingas i konkurs. Förbundet har mot den bakgrunden föreslagit en regel om att lokalhyresgästens dödsbo skall ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid.

Vi bedömer att den risk som Hyresgästernas Riksförbund har pekat på är ganska begränsad. Enligt utredningen brukar de frågor som uppstår i samband med att lokalhyresgäster avlider regleras på frivillig väg mellan hyresvärden och dödsboet. Det synes vara mycket ovanligt att hyresvärdar vägrar att medverka till frivilliga lösningar. Om frivilliga lösningar inte kan åstadkommas, ger reglerna om överlåtelse av hyresrätten dödsboet vissa möjligheter att begränsa sin skada. Som ovan har nämnts kan dödsboet nämligen säga upp avtalet, om hyresvärden utan skäligen anledning vägrar ge sitt samtycke till en överlåtelse av hyresrätten eller inte lämnar besked i frågan inom viss tid. Dödsboet kan också, om det bedrivs näringsverksamhet i lokalen och näringsverksamheten överläts, få hyresnämndens tillstånd till en överlåtelse av hyresrätten.

I sammanhanget bör också nämnas att de större försäkringsbolagen erbjuder olika slag av s.k. avbrottsförsäkringar när en nyckelperson i ett företag skadas, blir sjuk eller avlider. Ersättning utgår för företagets fasta kostnader, t.ex. lokalhyror, och lämnas under högst tolv månader från det att den försäkrade blir arbetsoförmögen eller avlider. Genom att teckna en dylik försäkring kan ett företag alltså erhålla ett skydd mot de ekonomiska skador som ett dödsfall kan innebära.

Även om behovet av ändrade regler sålunda framstår som begränsat kan det givetvis anföras principiella skäl för att dödsboet bör ges rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. En sådan rätt skulle emellertid inte ligga i linje med de intresseavvägningar som i övrigt karakteriserar reglerna om lokalhyra. Ett lokalhyresförhållande har vanligen kommersiell prägel. Som regel är det av stor vikt för båda parterna att avtalet består till den avtalade hyrestidens utgång. Hyresvärden har kanske, efter hyresgästens önskemål, skräddarsytt lokalen med särskild inredning, som är anpassad för hyresgästens särskilda verksamhet och saknar egentligt värde för andra hyresgäster. Hyresvärden garanteras full kompensation för denna

investering genom ett flerårigt hyresavtal. Om hyresgästens eller dennes dödsbo hade möjlighet att frånträda avtalet i förtid, skulle hyresvärderna inte längre få någon kompensation för investeringen. Det kan noteras att det i princip är endast vid hyresgästens konkurs som ett lokalhyresavtal kan brytas i förtid och t.o.m. då har hyresvärderna rätt till ersättning för eventuell skada.

Såsom utredningen har påpekat finns det också anledning anta att en rätt till förtida uppsägning vid dödsfall skulle leda till att hyresvärdarnas vilja att göra investeringar i uthyrda lokaler minskar. Sannolikt skulle hyresvärdarna också sträva efter att skaffa sig bättre kontroll över kostnaderna för gjorda investeringar genom att göra avtalstiderna kortare, något som oftast inte skulle vara till gagn för lokalhyresgästerna. Det kan också antas att hyresvärdarna skulle försöka trygga sina intressen genom att ställa krav på personlig borgen e.dyl.

Mot den nu angivna bakgrunden anser vi att det inte bör införas bestämmelser om rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall.

5 Ikraftträdande- och övergångsfrågor

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 april 2002.

En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. På hyresrättens område har det dock i regel ansetts finnas skäl att låta nya bestämmelser ges retroaktiv verkan (jfr prop. 1987/88:146 s. 42 och 43).

Med hänsyn till inslaget av skyddslagstiftning anser vi att de nya bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten bör omfatta hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet under förutsättning att åtgärden påbörjas efter ikraftträdandet. Även de nya bestämmelserna om indirekt besittningsskydd vid lokalhyra bör omfatta avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om avtalet sägs upp efter ikraftträdandet.

Vi anser vidare att de nya bestämmelserna om verkställighetsförordnande vid förlängningstvist och om upphävande av förhandlingsordning bör omfatta också avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. I fråga om verkställighetsförordnande bör dock bestämmelserna kunna tillämpas endast om avtalet har sagts upp efter ikraftträdandet.

Däremot anser vi inte att den nya bestämmelsen om andrahandshyresgästens besittningsskydd vid blockuthyrning bör ges retroaktiv verkan. Det skulle rubba förutsättningarna för hyresvärdens upplåtelse på ett alltför vittgående sätt.

6 Kostnader och andra konsekvenser av förslagen

Prop. 2001/02:41

Konsekvenser för hyresmarknadens parter

I samband med att respektive förslag har behandlats har de mer betydelsefulla konsekvenserna redovisats. Därutöver kan följande sägas.

Förslaget om att en *ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd får göras tidigast två månader* efter det att ett meddelande om åtgärden har lämnats till hyresgästen torde leda till att hyresvärdar och hyresgäster i större utsträckning själva kommer överens i frågor om ombyggnader. Om antalet tillståndsärenden minskar, minskar det också kostnaderna för parterna. Förslaget kan endast undantagsvis antas försena eller fördyra en ombyggnad. Utredningens ärendegenomgång visar nämligen att det är i stort sett endast i samband med stambyten som förbättrings- och ändringsarbeten vidtas. Ett stambyte genomförs i regel med 40 – 60 års mellanrum och kan planeras under lång tid. En förlängning av tiden för ansökan om tillstånd med en månad kan beaktas vid planeringen och behöver inte i sig försena en ombyggnad. Det som framförallt kan försena en ombyggnad är förhållanden som inte går att förutse, såsom att hyresnämndens avgörande överklagas eller att hyresgästen – sedan tillståndsfrågan har avgjorts – vägrar att flytta varför hyresvärderna tvingas att säga upp hyresgästen och hänskjuta förlängningsfrågan till hyresnämnden.

Förslaget om att hyresnämnden får *förbjuda förbättrings- och ändringsarbeten som av särskild anledning kan antas bli påbörjade utan godkännande eller tillstånd* kan leda till något flera förbudsärenden. Det är dock inte troligt att det blir särskilt många nya förbudsärenden. Förbudsärendena är i allmänhet av enkel beskaffenhet och fordrar inte någon större arbetsinsats och inte heller anlitan av juridiskt biträde. Den föreslagna bestämmelsen om att en åtgärd som har utförts utan godkännande eller tillstånd inte skall beaktas vid prövning av hyran förrän det har förflutit en viss tid sedan åtgärden slutfördes, kan däremot inte antas leda till några nya ärenden. Självfallet leder den till att hyresvärdarnas hyresintäkter minskar om de har utfört åtgärder utan godkännande eller tillstånd.

De ändrade kriterierna för *hyresnämndens prövning* av tillståndsfrågor (det objektiva hyresgästintresset) leder till att tillståndsärendena blir något mer komplicerade eftersom hyresvärdens intresse av att vidta en viss åtgärd måste vägas mot skilda slag av vanligt förekommande hyresgästintressen. Ärendena kan sålunda bli något mer arbetskrävande för parterna. Sedan det har etablerats en fast praxis bör dessa ärenden dock inte vara mera arbetskrävande än vad de för närvarande är.

Övriga förslag som har lämnats angående hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten kan inte antas påverka parternas arbetsinsatser.

Antalet överenskommelser om avstående från besittningsskydd kan komma att öka till följd av förslaget om att *andrahandshyresgästen vid blockuthyrning skall ha besittningsskydd* även under de två första åren av hyresförhållandet. En hyresvärd som hyr ut i andra hand och som inte vill att hyresgästen skall ha besittningsskydd under de två första åren måste

nämligen träffa en särskild överenskommelse med hyresgästen om att denna skall avstå från sin rätt till besittningsskydd. En sådan överenskommelse måste i regel godkännas av hyresnämnden för att vara gällande. Förslaget leder sålunda till ett merarbete för en hyresvärd som inte vill ge sin hyresgäst besittningsskydd. Merarbetet är dock begränsat. En överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas i regel samtidigt som hyresavtalet och den kan tecknas på ett formulär som hyresnämnderna tillhandahåller kostnadsfritt. Hyresnämnden avgör frågan nästan undantagslöst på handlingarna utan någon kommunikering eller muntlig handläggning. Ärendet är inte heller avgiftsbelagt.

Förslaget om *verkställighetsförordnande vid förlängningstvist* leder till att hyresvärderna redan i samband med hyresnämndens avgörande kan få ett verkställbart avflyttningsbeslut. Hyresvärderna kan då snabbare få tillgång till lägenheten och hyra ut den till en ny hyresgäst. Eftersom flertalet avflyttningsbeslut beror på att den tidigare hyresgästen inte har betalat hyra, kan den föreslagna ordningen antas leda till att hyresvärdens hyresintäkter kan öka.

Slutligen kan förslaget om att en hyresgästorganisation skall kunna få till stånd en prövning av en *förhandlingsordnings bestånd* leda till ett antal nya ärenden hos hyresnämnderna. Antalet ärenden kan dock antas bli mycket litet och ärendena kommer huvudsakligen att beröra hyresgästorganisationerna.

Det förslag som har lämnats om hur *marknadshyran* för lokaler skall bestämmas torde inte påverka arbetsmängden för hyresvärdar och hyresgäster. Förslaget påverkar inte hyresnivåerna.

Förslaget om *höjd minimiersättning* vid upplåtelse av lokal får konsekvenser framförallt vid uthyrning till enskilda näringsidkare och andra småföretagare. I dessa fall kan förslaget medföra en ökad kostnad för en hyresvärd som säger upp ett lokalhyresavtal utan att ha fog för det, medan det får en motsatt effekt för lokalhyresgästen. Om årshyran för en lokal understiger fyra basbelopp medför förslaget dock inte några konsekvenser och det påverkar inte parternas arbetsmängd.

Kostnaderna för det allmänna

Vad gäller reglerna om *hyresgästinflytande vid ombyggnad* kan förslaget om att hyresnämnden får förbjuda förbättrings- och ändringsarbeten som kan antas bli påbörjade utan godkännande eller tillstånd förväntas leda till ett begränsat antal nya förbudsärenden (under år 1999 inkom totalt 13 förbudsärenden till landets samtliga hyresnämnder). Förbudsärendena är av enkel beskaffenhet. Även de ändrade kriterierna för hyresnämndens prövning av tillståndsfrågor kan kräva en ökad arbetsinsats av hyresnämnderna och Svea hovrätt. Förslaget om att en ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd får göras tidigast två månader efter det att ett meddelande om åtgärden har lämnats till hyresgästen torde däremot leda till att hyresvärdar och hyresgäster i större utsträckning själva kommer överens och att färre tvister hänskjuts till hyresnämnd för prövning. Detta förslag begränsar sålunda de allmännas kostnader för den dömande verksamheten.

Antalet ärenden om avstående från besittningsskydd kan antas öka till följd av förslaget om att *andrahandshyresgästen vid blockuthyrning skall*

ha besittningsskydd under de två första åren av hyresförhållandet. Dessa ärenden är av mycket enkel beskaffenhet och avgörs nästan undantagslöst på handlingarna.

Förslaget om *verkställighetsförordnande vid förlängningstvist* leder till att hyresnämnderna i samband med att de avgör förlängningsärendena får ta ställning till ytterligare en fråga. Någon särskild utredning torde inte förekomma i den delen. För Svea hovrätts del kan förslaget inte antas leda till ökad arbetsmängd. Visserligen måste hovrätten pröva överklagade verkställighetsförordnanden. Samtidigt kan det antas att antalet överklagade förlängningsärenden totalt sett kommer att minska något, eftersom sådana överklaganden som enbart syftar till att förhåla avflyttningen troligen kommer att försvinna.

Förslaget om att en hyresgästorganisation skall kunna få till stånd en *prövning av en förhandlingsordnings bestånd* kan endast leda till ett mindre antal nya ärenden. Dessa är av enkel beskaffenhet.

Slutligen kan förslaget om *höjd minimiersättning* vid lokalupplåtelse möjligen leda till något mer återhållsamma hyreskrav och att färre tvister förs till hyresnämnd och domstol.

Sammanfattningsvis kan konstateras att vissa av förslagen kan leda till en viss ökning av arbetsmängden för hyresnämnder och domstolar, medan andra kan få motsatt effekt. Sammantagna torde förslagen inte påverka myndigheternas arbetssituation nämnvärt.

7 Författningskommentar

7.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 18 d §

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

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

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna 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 bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

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

(Jfr 12 kap. 18 d § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om hyresgästers godkännande av förbättrings- och ändringsåtgärder. *Andra stycket* innehåller en

bestämmelse om vilken andel av hyresgästerna som måste ha godkänt åtgärder avseende de gemensamma delarna av fastigheten. Den bestämmelsen har ändrats från ”minst hälften” till ”mer än hälften”. Ändringen har behandlats i avsnitt 4.1.3.

12 kap. 18 e §

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

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

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

(Jfr 12 kap. 18 e § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om hur en hyresvärd skall gå till väga när han skall inhämta godkännande eller tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd.

I *andra stycket* anges den tidpunkt vid vilken hyresvärden tidigast kan ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Den tidpunkten har ändrats från en till två månader efter det att hyresvärden meddelade hyresgästen om åtgärden. Ändringen har behandlats i avsnitt 4.1.3.

12 kap. 18 f §

En ansökan enligt 18 e § andra stycket skall bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

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

(Ändringen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen anger efter vilka kriterier hyresnämndens prövning av frågor om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder skall ske.

Andra stycket reglerar den intresseavvägning som hyresnämnden skall göra vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att en förbättrings- eller ändringsåtgärd genomförs. Bakgrunden till ändringen framgår av avsnitt 4.1.4.

Enligt den lydelse som styckets första mening nu föreslås få skall hyresvärdens intresse vägas mot *de skilda intressen* som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Dessa ”objektiva hyresgästintressen” kan vara av olika slag. Ett sådant hyresgästintresse är intresset av att åstadkomma eller vidmakthålla en modern boendestandard. Ett annat relevant hyresgästintresse kan vara att bibehålla en äldre men fortfarande väl fungerande inredning. Ytterligare ett relevant intresse är intresset av att hyresgästernas boendekostnader inte blir opåkallat höga. Även andra hyresgästintressen är relevanta, så länge det

är fråga om intressen är av det slag som hyresgäster i allmänhet har. Här ligger att intresset skall motsvara allmänt förekommande önskemål bland hyresgäster. Det är inte nödvändigt att det är fråga om ett intresse som flertalet hyresgäster har utan det räcker att intresset finns bland breda grupper av hyresgäster. Mera speciella och sällan förekommande önskemål på hyresgästsidan skall däremot inte beaktas. Det gäller exempelvis önskemål om tillskapandet eller bibehållandet av udda eller särpräglade lösningar eller önskemål om att inredningar i dåligt skick skall bevaras.

I det enskilda ärendet skall varje objektiva hyresgästintresse som åberopas av den aktuella hyresvärdens bedömas och vägas mot hyresvärdens intresse. En planerad åtgärd kan vara förenlig med vissa intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha (exempelvis hög standard) men strida mot andra sådana intressen (bevarandet av äldre miljö). Varje sådant hyresgästintresse skall bedömas för sig. Att många, kanske flertalet, hyresgäster föredrar modern nybyggnadsstandard hindrar inte att däremot stridande önskemål om att bevara en äldre inredning skall beaktas, så länge det är fråga om önskemål av de slag som hyresgäster ofta har. De olika intressena på hyresgästsidan skall sålunda prövas var för sig.

Hyresnämndens prövning av tillståndsfrågan skall i princip ske i flera steg.

I ett första steg skall nämnden pröva om hyresvärdens har ett i och för sig beaktansvärt skäl för den begärda åtgärden (jfr första stycket).

I nästa steg skall nämnden pröva om de skäl som hyresvärdens åberopar utgör ett objektiva hyresgästintresse. Därvid har nämnden att bedöma om de önskemål som hyresvärdens har angående lägenhetens eller husets utformning överensstämmer med de önskemål som är vanligt förekommande bland hyresgäster i allmänhet. Finner nämnden att så inte är fallet, skall nämnden normalt inte göra någon ytterligare prövning utan lämna tillstånd till åtgärden. Så blir fallet i de ovan nämnda exemplen om bibehållandet av särpräglade lösningar, inredningar i dåligt skick m.m. men också i andra fall där hyresvärdens inställning inte grundas på något av de intressen som hyresgäster vanligen kan antas ha.

Såsom framgår av andra meningens får dock också omständigheter som hänför sig enbart till den enskilde hyresvärdens ("det subjektiva hyresgästintresset") beaktas, när det finns *särskilda skäl* (jfr prop. 1996/97:30 s. 75).

Kan hyresnämnden konstatera att det som hyresvärdens har åberopat utgör ett objektiva hyresgästintresse eller att det finns särskilda skäl att beakta ett subjektiva hyresgästintresse, skall nämnden i nästa steg väga hyresvärdens intresse av att vidta åtgärden mot hyresgästintresset av att åtgärden inte vidtas. Om hyresvärdens exempelvis vill ersätta en äldre köksinredning med en modern inredning, kan hyresvärdens intresse av att vidta åtgärden komma att vägas mot ett objektiva hyresgästintresse av att behålla äldre inredning. Om den aktuella inredningen är i gott skick eller efter sedvanligt underhåll kan ställas i gott skick, kan hyresvärdens intresse av att behålla inredningen många gånger väga minst lika tungt som hyresvärdens intresse av att ersätta den med en ny modern inredning. Ett annat exempel är när hyresvärdens vill genomföra en åtgärd som kan antas medföra en kraftig hyreshöjning och som går utöver vad en

normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver; hyresgästens intresse av att hyran inte höjs kan då väga över hyresvärdens intresse av att åtgärden vidtas.

Utfallet av avvägningen beror givetvis av förhållandena i det enskilda fallet. Det är dock naturligt att en hyresgäst allmänt sett inte behöver prestera så tungt vägande skäl mot en åtgärd som är mycket genomgripande eller medför en avsevärd standardhöjning och därmed också en kraftig hyreshöjning. Omvänt får anses att, om en viss åtgärd kan utföras utan att hyresgästen drabbas av någon större olägenhet, det bör krävas starkare skäl från hyresgästen för att åtgärden inte skall få utföras. Ekonomiska faktorer på hyresvärdens sida måste tillmätas en särskild betydelse. Om ett beaktande av ett objektivet hyresgästintresse eller det subjektiva hyresgästintresset skulle innebära en i sammanhanget oväsentlig kostnadsökning för hyresvärden, bör hyresgästernas önskemål ofta tillmötesgå (jfr prop. 1996/97:30 s. 75).

12 kap. 18 h §

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

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

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

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

(Jfr 12 kap. 18 h § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om att hyresnämnden kan förbjuda en hyresvärd att utföra förbättrings- och ändringsåtgärder. Enligt den lydelse som paragrafen hittills har haft kan endast åtgärder som har påbörjats förbjudas. I paragrafen införs nu bestämmelser om att även åtgärder som inte har påbörjats men som av särskild anledning kan antas bli påbörjade utan godkännande eller tillstånd får förbjudas. Bestämmelserna har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag. Ändringen har behandlats i avsnitt 4.1.6.

Avsikten med ändringen är att förhindra illojala förfaranden. Möjligheten att förbjuda åtgärder som inte har påbörjats bör därför användas restriktivt.

För att det skall anses finnas anledning att förbjuda en åtgärd som inte har påbörjats bör det föreligga någon konkret omständighet som talar för att hyresvärden kommer att vidta åtgärden utan att först inhämta godkännande eller tillstånd. En sådan omständighet kan vara att hyresvärden har meddelat att han kommer att vidta åtgärden och att han inte tänker inhämta godkännande. En annan sådan omständighet kan vara att han har påbörjat genomförandet av liknande förbättrings- eller ändringsåtgärder i någon annan del av fastigheten utan att först inhämta godkännande eller tillstånd. Har hyresvärden tidigare låtit bli att respektera reglerna om hyresgästinflytande eller andra centrala bestämmelser i hyreslagstiftningen och finns det någon omständighet som talar för att han förbereder en ändrings- eller förbättringsåtgärd, kan det också utgöra skäl för ett förbud.

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

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

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

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

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

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

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

(Jfr 12 kap. 45 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om bostadshyresgästers besittningsskydd. Ändringen i paragrafen har behandlats i avsnitt 4.3.

Enligt det nya *andra stycket* skall undantaget i första stycket 1 för upplåtelse i andra hand inte gälla, om hyresavtalet är träffat med en hyresvärd som har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand. Andrahandshyresgästen får sålunda i den angivna situationen samma besittningsskydd som förstahandshyresgäster. En första förutsättning är att det är ett s.k. blockhyresavtal, dvs. förstahandshyresgästen har genom ett och samma avtal hyrt flera lägenheter i avsikt att hyra ut dem till andra. En andra förutsättning är att blockhyresavtalet avser minst tre lägenheter. Dessa behöver inte vara belägna inom en och samma fastighet.

De nuvarande bestämmelserna i andra stycket har flyttats till ett nytt *tredje stycke*.

12 kap. 50 §

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

Bestämmelsen i första stycket gäller inte om hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

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

(Jfr 12 kap. 50 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens rätt att bo kvar i sin lägenhet under den tid som en förlängningstvist pågår. I paragrafen har införts ett nytt andra stycke.

Enligt första stycket, som – med en mindre språklig justering – motsvarar första meningen i paragrafens hittills gällande lydelse, har hyresgästen vid en förlängningstvist rätt att bo kvar i sin lägenhet till dess att tvisten avgörs slutligt, dvs. antingen genom lagakraftvunnet beslut av hyresnämnd eller genom beslut av Svea hovrätt.

Andra stycket klargör att hyresgästen inte har rätt att bo kvar om hyresnämnden förordnar att ett avflyttningsbeslut får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Bestämmelsen anknyter till 13 a § andra stycket nämndlagen som ger hyresnämnden möjlighet att förordna att ett avflyttningsbeslut får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. En bestämmelse av samma innebörd som andra stycket i förevarande paragraf, fastän med något annorlunda utformning, fanns redan i lagrådsremissen. Enligt *Lagrådet* är det svårt att se behovet av att i hyreslagen införa en sådan materiell regel, eftersom innebörden av hyresnämndens förordnande ju är att hyresgästen inte längre skall ha rätt att bo kvar. Lagrådet har därför förordnat att bestämmelsen utgår eller – om det av informationsskäl anses angeläget att upplysa om att hyresgästens rätt att bo kvar inte är undantagslös – att den formuleras om. Vi anser att bestämmelsen har ett informationsvärde och att den därför bör vara kvar. Lydelsen har i väsentliga delar anpassats till Lagrådets förslag. Några mindre avvikelser från Lagrådets förslag har gjorts i syfte att lydelsen skall stämma bättre överens med terminologin i 13 a § nämndlagen. Hyresgästen har givetvis rätt att bo kvar i lägenheten fram till dess att hyresnämnden meddelar sitt beslut.

Om ärendet överklagas, kan Svea hovrätt inhibera hyresnämndens förordnande om verkställighet. I så fall får hyresgästen bo kvar till dess att hovrätten har tagit slutlig ställning till om hyresavtalet skall förlängas eller inte. Frågan har behandlats i avsnitt 4.6.2.

Tredje stycket motsvarar med en mindre språklig justering andra meningen i paragrafens hittills gällande lydelse.

12 kap. 55 §

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

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

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

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

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

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

(Jfr 12 kap. 55 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om hyrans storlek. I *tredje stycket* har lagts till en hänvisning som innebär att även bestämmelserna i den föreslagna 55 a § skall beaktas vid hyressättningen.

12 kap. 55 a §

Vid prövning av hyran skall en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde 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 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och*
- 3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.*

(Jfr 12 kap. 55 a § i utredningens förslag.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om att förbättrings- och ändringsåtgärder i vissa fall inte skall beaktas vid prövningen av hyran. Bestämmelserna, som har behandlats i avsnitt 4.1.6, har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

En allmän förutsättning för att bestämmelsen skall tillämpas är att det är fråga om en åtgärd som avses i 18 d §, dvs. en förbättrings- eller ändringsåtgärd. Åtgärden måste också ha *höjt lägenhetens bruksvärde* och därmed vara ägnad att höja dess hyra. Om hyresvärden har vidtagit en ändringsåtgärd enligt 18 d § första stycket 2 som har sänkt bruksvärdet får åtgärden beaktas.

I tre punkter anges ytterligare tre nödvändiga förutsättningar för bestämmelsens tillämpning.

En första förutsättning är att godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats (*punkten 1*). Beträffande sådant godkännande eller tillstånd, se 18 d § andra stycket. En åtgärd som hyresvärden vidtar för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard kräver inte vare sig hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd (se 18 d § andra stycket) och omfattas inte av bestämmelsen.

En andra förutsättning är, enligt *punkten 2*, att lägenheten vid tiden för prövningen av hyran är upplåten till den som skulle ha godkänt åtgärden. Bestämmelsen är dock tillämplig också om lägenheten har övertagits av en make eller sambo enligt bestämmelserna i 33 § andra stycket hyreslagen, dvs. genom bodelning, arvsifte eller enligt bestämmelserna i 16 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. Bestämmelsen är vi-

dare tillämplig om den som skulle ha godkänt åtgärden enligt 34 § hyreslagen har överlåtit hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbodde med honom eller henne och denne, vid tidpunkten för prövningen av hyran, fortfarande hyr lägenheten. Detta gäller oavsett om överlåtelsen har kommit till stånd efter samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. Slutligen är bestämmelsen tillämplig om hyresgästen i egenskap av make eller sambo har fått överta hyresrätten av den som skulle ha godkänt åtgärden i samband med en tvist om en förlängning av ett hyresavtal och fått hyresavtalet förlängt för egen del (47 § andra stycket). Det har inte heller i detta fall någon betydelse om övertagandet har skett med samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden.

Det saknar betydelse huruvida den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden vid ombyggnaden har sagts upp och därefter tecknat ett nytt hyreskontrakt eller om hans eller hennes gamla kontrakt har fortsatt att gälla.

Om hyresvärden har gett sitt samtycke till en överlåtelse som hyresgästen inte hade kunnat utverka tillstånd till, t.ex. därför att överlåtelsen skedde till någon som inte var närstående eller samboförhållandet inte varit varaktigt enligt 34 § hyreslagen, blir bestämmelsen däremot inte tillämplig.

En tredje förutsättning för att bestämmelsen skall kunna tillämpas är, såsom framgår av *punkten* 3, att det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes. Med *tidpunkten för ändringen av hyran* avses den tidpunkt från vilken den nya hyran skall utgå – inte tidpunkten då hyran fastställs.

Bestämmelsen kan inte avtalas bort (se 1 § femte stycket hyreslagen). En hyresvärd och en hyresgäst kan sålunda inte i samband med exempelvis en överlåtelse av en hyresrätt eliminera det skydd som paragrafen ger hyresgästen.

Av lagtexten framgår att åtgärden inte ”skall beaktas” vid prövningen av hyran. Hyran skall alltså bestämmas med hänsyn till det bruksvärde som lägenheten skulle ha haft om åtgärden inte hade vidtagits. Det följer dock av allmänna principer att hyresnämnden kan bortse från åtgärden först om hyresgästen har gjort invändning om att den har utförts utan godkännande eller tillstånd.

12 kap. 57 a §

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). *Marknadshyran skall i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten.* Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

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

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,
2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

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

(Jfr 12 kap. 57 a § i utredningens förslag.)

Paragrafens *första stycke* innehåller bestämmelser om vad som skall anses som skäligt hyreskrav vid tillämpning av 57 § första stycket 5. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 4.8.2.

Första meningen i stycket har inte ändrats. Marknadshyran skall alltså utgöra norm för vad som skall anses som skäligt hyreskrav.

Andra meningen, som har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag, innehåller en bestämmelse om hur marknadshyran bestäms. Avsikten med den ändring som har gjorts i bestämmelsens ordalydelse är att markera att kravet på likvärdighet mellan prövningslokalen och jämförelselokalerna inte bör sättas alltför högt.

Enligt den nya lydelsen skall marknadshyran i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Avsikten med uttrycket ”bestämmas med utgångspunkt i” – i stället för ”främst beaktas” i hittills gällande lagtext – är att markera att prövningen skall ske med utgångspunkt från de lokaler på orten som kan ge ledning i fråga om marknadshyran för det aktuella slaget av lokal. En jämförelseprövning får alltså underlåtas enbart om det saknas lokaler på orten som kan ge underlag för prövningen. Jämförelse skall ske med ”andra liknande lokaler på orten”. För att lokaler skall anses ”liknande” bör det röra sig om en liknande typ av lokaler. Exempel på lokaliteter är butiker, kontor, restauranger, hotell och industrilokaler. Vidare bör lokalernas läge, storlek, utformning och standard vara sådana att de kan ge ledning för vad som är marknadshyra för den aktuella lokalen. Att en lokal är sämre än andra lokaler i något avseende kan uppvägas av att den är bättre i något annat avseende. Givetvis underlättas prövningen om jämförelselokalerna kan anses helt likvärdiga med den aktuella lokalen. I uttrycket ”liknande” ligger emellertid inte något krav på likvärdighet. Det räcker att jämförelselokalerna har sådana likheter med prövningslokalen att de kan ligga till grund för en bedömning av marknads-hyresnivån.

Bedömningen av marknadshyran i ett enskilt fall skall i princip ske i flera steg.

I det första steget skall det bedömas om de åberopade jämförelselokalerna är, i förhållande till prövningslokalen, ”liknande”.

Nästa steg i bedömningsprocessen är att pröva i vad mån fysiska skillnader mellan prövningslokalen och jämförelselokalerna och skillnader mellan hyresvillkoren för lokalerna bör föranleda justeringar i jämförelsematerialet. Om bestämmelsen tillämpas i samband med att ett marknadshyresyttrande avges, är det naturligt att hyresnämnden utgår från de villkor som hyresvärden kräver för en förlängning. Om hyresvärden för förlängning kräver villkor som avviker från villkoren i hyresavtalen för jämförelselokalerna, exempelvis i fråga om ansvaret för uppvärmning och underhåll, avtalstidens längd eller ändamålet med upplåtelsen, bör det alltså beaktas.

Såväl fysiska skillnader som skillnader i hyresvillkoren kan korrigeras genom tillägg eller avdrag på hyrorna för jämförelselokalerna.

Eftersom marknadshyran utgör den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, är det hyrorna för jämförelselokalerna vid denna tidpunkt som är relevanta.

Det finns i detta steg i bedömningsprocessen också anledning att uppmärksamma när hyresavtalen för jämförelselokalerna har ingåtts. Om ett hyresavtal ingåtts för flera år sedan, avspeglar den hyra som anges i avtalet ofta en annan marknadssituation än den som gäller vid jämförelsetidpunkten. En sådan hyra kan därför behöva justeras, vilket torde kunna ske med tillämpning av hyresstatistik avseende orten. Enbart det förhållandet att avtalen har träffats i en annan marknadssituation medför däremot inte att lokalerna inte anses jämförbara med prövningslokalen.

I det sista ledet i bedömningen bestäms marknadshyran.

I detta led kan vissa hyror behöva uteslutas från jämförelsematerialet. Det kan gälla t.ex. hyror som inte kan anses representativa för marknadshyresläget därför att det finns en speciell relation mellan hyresvärden och hyresgästen eller därför att hyresgästens verksamhet är av kortsiktig eller spekulativ art. Det kan också vara nödvändigt att utesluta enstaka topphyror och mycket låga hyror från jämförelsematerialet.

Även sedan hyror som inte är representativa samt enstaka topphyror och mycket låga hyror har uteslutits från jämförelsematerialet kan det ibland vara svårt att finna en enhetlig hyresnivå i jämförelsematerialet. Lokalens marknadshyra får då, med beaktande av den tendens som kan konstateras i hyresutvecklingen, bestämmas med utgångspunkt från den hyresnivå i jämförelsematerialet som framstår som den mest sannolika vid ett utbud av lokalen på marknaden. Vid bedömningen av den mest sannolika hyran kan det finnas anledning att åsätta jämförelsehyrorna olika vikt om vissa är bättre lämpade än andra att läggas till grund för bedömningen. Någon form av statistisk bearbetning kan behöva göras. Tre olika värden kan tänkas motsvara den mest sannolika hyran, nämligen medelvärdet (genomsnittsvärdet), medianvärdet (det mittersta värdet) eller det så kallade typvärdet (det vanligaste värdet). Vilken eller vilka av metoderna som är mest lämpade att användas får bedömas från fall till fall (jfr Bouvin, Stark, Expropriationslagen, 2 uppl. s. 182 f.).

Lagtexten anger att den ovan angivna bedömningsmetoden skall användas ”i första hand”. Därmed avses att metoden skall komma till användning där det finns en sådan tillgång på jämförelselägenheter att en rimlig jämförelseprövning kan göras. Om så inte är fallet, får marknadshyran i stället bestämmas genom en mer allmän värdering. I sådant fall kan bedömningen grundas på utredning om hyror för andra lokaler. Även seriösa hyresanbud från andra, avtal som har träffats med en ny hyresgäst och hyresstatistik kan vägas in. Givetvis kan också den utgående hyran för lokalen beaktas.

12 kap. 58 b §

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för denna

förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

(Jfr 12 kap. 58 b § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om vilken ersättning lokalhyresgästen har rätt till, om hyresvärden är ersättningskyldig enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket hyreslagen.

I *första stycket* finns en bestämmelse om att hyresgästen alltid har rätt till en viss minimiersättning. Minimiersättningen har hittills varit begränsad till fyra basbelopp. Denna begränsning har tagits bort. Hyresgästen har därför alltid rätt till ersättning med minst ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet. Bakgrunden till ändringen framgår av avsnitt 4.8.4.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. I fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 a § inte tillämpas samt 12 kap. 18 d och 55 §§ tillämpas i sina äldre lydelse. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, skall denna paragraf tillämpas i sin äldre lydelse. 12 kap. 18 f § skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om tillstånd till åtgärden har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

3. I fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet skall 12 kap. 50, 57 a och 58 b §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

De nya bestämmelserna träder i kraft den 1 april 2002.

Av *punkten 2* framgår att de nya bestämmelserna i 18 d, 55 och 55 a §§ hyreslagen inte skall tillämpas i fråga om förbättrings- eller ändringsåtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet. En åtgärd skall anses ha påbörjats när den rent faktiskt har börjats att utföras. Förberedande åtgärder, t.ex. upphandling, medför inte att åtgärden har påbörjats. Vidare framgår att den nya bestämmelsen i 18 e § hyreslagen inte skall tillämpas om ett skriftligt meddelande om åtgärden har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet. I 63 § hyreslagen anges när ett meddelande skall anses lämnat. Slutligen framgår att bestämmelsen i 18 f § hyreslagen om avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästernas intressen skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om tillstånd har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

Enligt *punkten 3* skall 45 § hyreslagen tillämpas i sin äldre lydelse i fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet. Har det alltså före den 1 april 2002 träffats ett avtal om upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet med en hyresvärd som har hyrt lägenhet genom ett s.k. blockhyresavtal, får andrahandshyresgästen besittningsskydd först när hans eller hennes hyresförhållande har varat två år. Träffas andrahandshyresavtalet efter den 1 april 2002, får andrahandshyresgästen besittningsskydd omedelbart.

Punkten 4 behandlar tre nya bestämmelser i hyreslagen, nämligen 50 § (om bostadshyresgästens rätt att bo kvar under tiden som en förlängningstvist pågår), 57 a § (om bestämmandet av marknadshyran för lokaler) och 58 § (om ersättningen vid obefogad förlängningsvägran av ett lokalhyresförhållande). Utgångspunkten är att de nya bestämmelserna gäller även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet, skall bestämmelserna emellertid tillämpas i sina äldre lydelse.

7.2 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

3 a §

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

I ärendet är hyresvärderna och den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordningen sökandens motparter. Om förhandlingsordningen gäller även för en organisation av fastighetsägare, är även den organisationen sökandens motpart.

(Jfr 3 a § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om upphävande av en förhandlingsordning. Ändringarna i paragrafen har behandlats i avsnitt 4.7.

I *första stycket* anges att hyresnämnden på ansökan av en organisation av hyresgäster får besluta att en förhandlingsordning inte längre skall gälla. Frågan skall handläggas enligt de bestämmelser i nämndlagen som gäller för ärenden angående förhandlingsordning (se bl.a. 4 § första stycket 5 a, 15 a § och 16 f–23 b §§ nämndlagen).

Sökanden måste vara en rättskapabel ideell förening som har till syfte att tillvarata hyresgästers intressen i hyresfrågor. Något krav på att organisationen skall ha medlemmar i det eller de berörda husen har inte uppställts.

För att förhandlingsordningen skall kunna upphävas fordras att det finns särskilda skäl. Särskilda skäl får vid en tillämpning av paragrafen enligt dess nya lydelse anses föreligga om sökanden uppfyller kraven för rätt till förhandlingsordning (se 10 § hyresförhandlingslagen) och en förhandlingsordning i vilken sökanden är part kan antas komma att omfatta fler lägenheter än vad den gamla förhandlingsordningen gör. Det innebär bl.a. att sökanden måste ha en viss förhandlingskapacitet. Hur stor förhandlingskapacitet som krävs beror på hur stort lägenhetsbestånd som en ny förhandlingsordning är tänkt att omfatta. Ett minimikrav bör vara att organisationen förfogar över personer som kan ta ansvar för förhandlingsverksamheten och har möjlighet att delta i sammanträden i den utsträckning som ett regelbundet förhandlingsarbete fordrar (jfr prop. 1977/78:175 s. 109 f., 113 och 114 samt prop. 1996/97:30 s. 27). En ny förhandlingsordning måste vidare antas komma att omfatta en viss andel av lägenheterna. Är antalet lägenheter lägre än ett hundratal, torde det i allmänhet krävas att förhandlingsordningen omfattar ett flertal av lägenheterna i det eller de hus som den skall gälla (se prop. 1996/97:30 s.

45 f.). Det måste också kunna antas att den nya förhandlingsordningen omfattar fler lägenheter än vad den gamla förhandlingsordningen gör. Om en förhandlingsordning med den nya organisationen skulle omfatta fler lägenheter än vad den gamla förhandlingsordningen gör men inte så många som enligt 10 § hyresförhandlingslagen krävs för att organisationen skall ha rätt till förhandlingsordning, kan det normalt inte anses föreligga särskilda skäl att upphäva den gamla förhandlingsordningen.

Vad som nu har sagts innebär givetvis att hyresgästernas inställning i fråga om huruvida de vill låta sina lägenheter omfattas av någon av förhandlingsordningarna eller inte måste beaktas i motsvarande mån. Sökanden måste alltså kunna göra antagligt att organisationens önskemål har stöd av ett större antal hyresgäster än det antal hyresgäster som omfattas av den nuvarande förhandlingsordningen.

Bevisbördan för att det finns förutsättningar att upphäva förhandlingsordningen åvilar den som begär att förhandlingsordningen skall upphöra.

Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet får hyresnämnden besluta att förhandlingsordningen skall upphävas helt eller att den skall upphöra att gälla ifråga om något eller några av de hus som den dittills har gällt för.

Om det inte anges när förhandlingsordningen upphör att gälla, upphör den i och med att hyresnämndens beslut vinner laga kraft. Det kan dock ofta vara lämpligt att hyresnämnden beslutar att förhandlingsordningen skall upphöra vid en annan, senare tidpunkt. Man undviker då att det under en period saknas en förhandlingsordning som omfattar huset eller husen.

I ett nytt *andra stycke* finns bestämmelser om vem som är sökandens motpart i ärendet. En fastighetsägareorganisation, som inte är part i förhandlingsordningen men som i egenskap av ombud företräder hyresvärderna vid hyresförhandlingarna, är inte att betrakta som motpart.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.
2. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket som har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 3 a § i sin äldre lydelse.

I *punkten 2* föreskrivs att 3 a § skall tillämpas i sin äldre lydelse om en tvist om förhandlingsklausul har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet. Den äldre bestämmelsen gäller i så fall även om yrkandet om att förhandlingsordningen skall upphävas framställs först efter ikraftträdandet.

7.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

13 a §

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

Upphör hyresavtalet att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, skall hyresnämnden då föreskriva att hyresvärden skall ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

(Jfr 13 a § i utredningens förslag.)

Av paragrafens första stycke följer att hyresnämnden i samband med en tvist om förlängning av ett hyresavtal kan ålägga hyresgästen att flytta. När tiden för överklagande av beslutet har löpt ut, får beslutet verkställas såsom lagakraftgäande dom (se 32 §).

I ett nytt *andra stycket* anges att hyresnämnden, i samband med att den meddelar ett förordnande om avflyttning enligt det första stycket, kan bestämma att beslutet får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 4.6.2.

Två materiella förutsättningar måste vara uppfyllda för att hyresnämnden skall kunna meddela ett beslut av detta slag. Dels måste hyresavtalet upphöra att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, dels måste det finnas "skäl" för beslutet.

För att ett hyresavtal skall anses ha upphört att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad krävs att hyresnämnden har bifallit hyresvärdens talan på i vart fall den grunden att hyresgästen enligt 46 § första stycket 1 hyreslagen inte har rätt till förlängning av avtalet därför att hyresrätten är förverkad.

Kravet på att det skall finnas skäl till beslutet innebär att det måste finnas ett beaktansvärt intresse på hyresvärdens sida av att hyresgästen flyttar. Om hyresgästen inte har rätt till förlängning därför att hyresrätten är förverkad på grund av underlåtenhet att betala hyran, torde det i allmänhet finnas skäl att besluta om att verkställighet får ske, i vart fall om betalningsförsummelsen har pågått någon tid. Hyresvärden har ju då intresse av att kunna förfoga över lägenheten för att hyra ut den till någon annan. Om hyresgästen har betalat hyresskulden efter uppsägningen, torde det däremot inte finnas skäl att besluta om att verkställighet får ske. Andra omständigheter som kan tala för att hyresnämnden meddelar ett beslut om att verkställighet får ske är upprepade allvarliga störningar, grov vanvård av lägenheten eller grava avvikelser från det avtalade ändamålet för förhyrningen.

I bedömningen av om det finns skäl för ett beslut om verkställighet bör även vägas in den skada och olägenhet som verkställigheten kan åsamka hyresgästen. Stor betydelse måste också tilläggas den större eller mindre sannolikheten av att beslutet ändras efter överklagande till Svea hovrätt.

I processuellt hänseende gäller som förutsättning för att hyresnämnden skall meddela ett beslut av det aktuella slaget att hyresvärden har framställt ett yrkande om det. Hyresgästen skall alltid beredas tillfälle att yttra sig över yrkandet.

I andra meningen har tagits in en bestämmelse om att hyresnämnden, när det finns anledning, skall föreskriva att hyresvärden skall ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att utge om beslutet ändras. En motsvarande bestämmelse finns i 17 kap. 14 § rättegångsbalken. Vid

bedömningen av om det skall ställas krav på säkerhet, bör hyresnämnden särskilt beakta sannolikheten för att beslutet ändras vid ett överklagande.

Det kan anmärkas att ett beslut om avflyttning enligt första stycket kan meddelas även före hyrestidens utgång. Det finns inte något hinder mot att samtidigt besluta om att verkställighet får ske trots att beslutet inte har laga kraft. Avflyttningsbeslutet får dock givetvis inte ange en avflyttningspunkt som ligger före tidpunkten för hyrestidens utgång. Härav följer också att verkställighet aldrig får ske före hyrestidens utgång.

Hyresnämndens förordnande medför att avflyttningsbeslutet kan verkställas såsom lagakraftäggande dom även om beslutet överklagas (se 32 § nämndlagen). Svea hovrätt kan besluta om inhibition (jfr 52 kap. 7 § rättegångsbalken och 2 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt).

17 §

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

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

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

(Jfr 17 § i utredningens förslag.)

Ändringen i 3 a § hyresförhandlingslagen medför att det inte längre kommer att vara möjligt att få frågan om en förhandlingsordnings bestånd prövad i ett ärende om införande eller upphävande av en förhandlingsklausul. Därmed finns det inte heller någon anledning att behålla den bestämmelse som hittills har funnits i förevarande paragrafs fjärde stycke om att den hyresgästorganisation med vilken en förhandlingsordning gäller kan inträda i ett sådant ärende som medpart till hyresvärden. Bestämmelsen har därför tagits bort.

32 §

Om hyresnämndens beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken,
- 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 lagakraftäggande dom, 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 skall gälla genast.

(Ändringen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka av hyresnämndens beslut som får verkställas av kronofogdemyndigheten. *Första stycket* har omarbetats redaktionellt. Dessutom har hänvisningen till 13 a § denna lag begränsats till att avse första stycket i den paragrafen. Den sistnämnda ändringen är en konsekvens av att det i 13 a § har införts ett nytt andra stycke.

Första meningen i *andra stycket*, som har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag, innebär att ett avflyttningsbeslut, som enligt 13 a § andra stycket har förenats med ett förordnande om att verkställighet får ske även om beslutet inte har vunnit laga kraft, får verkställas av kronofogdemyndigheten som lagakraftäggande dom. Beslutet får givetvis inte verkställas före den i avflyttningsbeslutet angivna avflyttningstidpunkten.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.
2. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet gäller 13 a och 32 §§ i sina äldre lydelse.
3. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen som har hänskjutits till hyresnämnd före ikraftträdandet gäller 17 § i sin äldre lydelse.

Den nya bestämmelsen i hyreslagen som begränsar bostadshyresgästens rätt att bo kvar under tiden som en förlängningstvist pågår (12 kap. 50 § andra stycket jordabalken) skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet den 1 april 2002 (jfr punkten 4 i övergångsbestämmelserna till förslag till lag om ändring i jordabalken). Detsamma skall gälla de anknytande nya bestämmelserna i 13 a och 32 §§. Om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet, skall dock 13 a och 32 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

De föreslagna ändringarna i hyresförhandlingslagen innebär att det inte längre skall vara möjligt att få frågan om en förhandlingsordning skall upphävas prövad i en tvist som gäller en förhandlingsklausul. Om en tvist enligt 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen om upphävande av en förhandlingsklausul har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet, kan emellertid, enligt punkten 2 i de föreslagna övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i hyresförhandlingslagen, frågan om förhandlingsordningens upphävande fortfarande prövas i denna tvist. Av *punkten 3* i förevarande övergångsbestämmelser följer att 17 § nämndlagen därvid skall tillämpas i sin äldre lydelse.

Sammanfattning av betänkandet Hyresgästinflytande vid ombyggnad. Besittningsskydd vid lokalhyra. Andra hyresrättsliga frågor (SOU 2000:76)

Prop. 2001/02:41
Bilaga 1

Inledning

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

Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hyresgästens ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse

I hyreslagen föreskrivs att om en bostadslägenhet eller en lokal före tillträdesdagen eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet. Med att avtalet "förfaller" avses att såväl hyresvärden som hyresgästen befrias från att fullgöra avtalet. Vidare blir hyresvärden ersättningsskyldig om han varit vållande till händelsen eller om han inte utan dröjsmål har meddelat hyresgästen om att lägenheten har förstörts.

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

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

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

Utredningen har i denna del konstaterat att såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster i allmänhet erbjuds återflyttningsrätt om det uppförs nya lägenheter sedan deras gamla förstörts. Hyresvärdar förefaller också, i den mån de har möjlighet till det, erbjuda hyresgäster antingen

evakueringslägenheter fram till dess huset har byggts upp eller permanenta ersättningslägenheter. Bostadshyresgäster får också stöd i olika former från berörda kommuner.

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

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

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

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

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

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

Utredningen skall enligt direktiven utvärdera bestämmelserna om hyresgästinflytande.

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

Utredningens utvärdering visar att hyresgästernas inflytande har stärkts genom de bestämmelser som infördes den 1 april 1997. Det har skett bl.a.

genom att hyresgästerna har fått inflytande över fler åtgärder, bl.a. åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten. Inflytandet är numera direkt; hyresgästerna kan alltså förhindra vissa åtgärder. Samrådet mellan hyresvärdar och hyresgäster har också ökat. Antalet uppsägningar som grundas på ombyggnad har dessutom minskat kraftigt.

Det finns dock alltså vissa brister i regelsystemet.

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

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

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

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

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

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

När det gäller bestämmelserna om formerna för hyresgästinflytandet, föreslår utredningen bl.a. att tidigaste tidpunkt vid vilken en ansökan om

tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd skall kunna ges in till hyresnämnden ändras från en till två månader efter det att skriftligt meddelande om åtgärden lämnats till hyresgästen.

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

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

Indexreglering av lokalhyra

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

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

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

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

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

När det gäller frågan om i vilka typer av avtal som förbehåll om annan beräkningsgrund skall få förekomma, har utredningen konstaterat att behovet av att indexreglera hyra för korttidsavtal inte kan anses vara särskilt stort. Vidare har utredningen konstaterat att endast ett fåtal hyresgäster, främst de med nystartade verksamheter, önskar att det skall finnas möjlighet att indexreglera korttidsavtal samt att hyresgäster i allmänhet föredrar längre avtalstider framför kortare avtalstider. Ett upphävande av förbudet mot att indexreglera avtal som inte är slutna på bestämd tid och med hyrestid på minst tre år, kan dessutom förväntas leda till kortare avtalstider. Utredningen anser mot denna bakgrund att de nuvarande bestämmelserna om annan beräkningsgrund skall behållas.

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

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

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

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

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

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

Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad

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

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

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

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

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

Utredningens genomgång har visat att hyresvärdar väljer vid förverkandesituationer som berör bostäder inte sällan att säga upp hyresavtalet med uppsägningstid och hänskjuta frågan om avtalet skall förlängas till hyresnämnd för prövning. Det beror bl.a. på att det anses att hyresnämnderna handlägger sina förlängningsärenden snabbare än tingsrätterna handlägger sina förverkandemål. Utredningens genomgång har vidare visat att det förekommer att hyresgäster vid förlängningstvister förhalar förfarandet genom grundlösa överklaganden. De tillskansar sig därigenom rätt att bo kvar under en inte obetydlig tid efter hyrestidens utgång. I några fall som utredningen tagit del av har det skett samtidigt som hyresgästen har fortsatt att på ett fullständigt oacceptabelt sätt störa övriga hyresgäster i huset. Utredningen anser att detta är otillfredsställande och föreslår därför att det införs möjlighet för hyresnämnd att i en förlängningstvist, som grundas på att hyresrätten är förverkad, förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta får verkställas även om beslutet skulle överklagas. Motsvarande möjlighet finns, som nämnts, redan vid förverkandetvist som handläggs vid domstol.

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

Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning

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

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

Utredningen har funnit att övervägande skäl talar för att besittningsskyddet bör stärkas vid upplåtelse i andra hand av lägenhet som omfattas

av ett blockhyresavtal. Utredningen föreslår att en hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd, som i sin tur hyrt lägenheten tillsammans med minst ytterligare två lägenheter för att hyra ut dem i andra hand, skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet.

Interimistiska beslut om ändring av hyran

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

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

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

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

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

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

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

Utredningen har mot bakgrund av det anförda funnit att övervägande skäl talar för att interimistiska beslut eller liknande under handläggning-

en av ärenden om hyresvillkor enligt 24 § förhandlingslagen eller 54 § hyreslagen inte bör införas.

Prop. 2001/02:41
Bilaga 1

Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra

I 57 § hyreslagen finns huvudprinciperna för det s.k. indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster. Utgångspunkten är att hyresförhållandet upphör om hyresvärden har sagt upp avtalet till hyrestidens utgång och parterna inte senare kommer överens om förlängning. Om hyresvärden säger upp avtalet och som villkor för förlängning kräver hyresvillkor som inte är skäliga, exempelvis en hyra som inte är skälig, blir hyresvärden emellertid skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresavtalets upplösning. Detsamma gäller om hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Möjligheten att få en förhandlingsordning upphävd

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

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

vara sökande i ärendet. Motparter bör vara hyresvärden och den hyresgästorganisation som omfattas av den gällande förhandlingsordningen. En enskild hyresgäst kan inte anses berörd och bör inte inta partsställning.

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

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

Ikraftträdande

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

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 12 kap. 18 d, 18 e, 18 h, 45, 50, 55, 57 a, 58 b och 70 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i 12 kap. skall införas två nya paragrafer, 55 a och 58 c §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 d §

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

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller

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

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna 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 *minst* hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna 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 bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

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

18 e §

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

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden.

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden.

Ansökan får göras tidigast *en månad* efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

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

Ansökan får göras tidigast *två månader* efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Prop. 2001/02:41
Bilaga 2

18 h §

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

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

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

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

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

45 §

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

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

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

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

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

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

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

50 §

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

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

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

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

55 §

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

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

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

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

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

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

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller femte stycket, gäller de

överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Prop. 2001/02:41
Bilaga 2

55 a §

Vid prövning av hyran skall inte beaktas sådan förbättrings- eller ändringsåtgärd enligt 18 d § som utförts i lägenheten eller i de gemensamma delarna av fastigheten utan godkännande eller tillstånd.

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

1. som skulle ha godkänt åtgärden, eller

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

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

57 a §

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

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

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

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

2. när yttrandet avser anvisad lokal eller något annat hyresvillkor än hyran, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

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

58 b §

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, *dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring.*

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

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

58 c §

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

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

70 §

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a-f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 d, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 a §

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

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

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22-24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömmande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. Pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d-f §§ och 18 h § samma balk,
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

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

Prop. 2001/02:41
Bilaga 2

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

12 a §

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

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

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

Ett yttrande skall grundas på utredningen i ärendet.

13 a §

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

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

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

16 §

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

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

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

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

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

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

17 §

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

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

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

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

22 §

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

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

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

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

Förteckning över remissinstanser

Prop. 2001/02:41
Bilaga 3

Efter remiss har yttrande över betänkandet avgetts av Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge, Kammarrätten i Stockholm, Stockholms tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Jönköping, Hyresnämnden i Sundsvall, Hyresnämnden i Luleå, Domstolsverket, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Juridiska fakulteten vid Lunds universitet, Boverket, Konsumentverket, Riksantikvarieämbetet, Handikappombudsmannen, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Svenska Kommunförbundet, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR). Linköpings kommun och De Handikappades Riksförbund har avstått från att yttra sig.

Vidare har skrifter inkommit från Petroleumhandelns Riksförbund och ett antal privatpersoner.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 12 kap. 18 d, 18 e, 18 f, 18 h, 45, 50, 55, 57 a och 58 b §§ skall
ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 55 a §, av
följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

18 d §¹¹

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

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en
inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller

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

För att sådana åtgärder skall få
vidtas krävs det att de har god-
känts av de berörda bostadshyres-
gästerna eller att hyresnämnden
har lämnat tillstånd till åtgärderna.
Om åtgärderna avser de gemen-
samma delarna av fastigheten,
krävs det att de har godkänts av
hyresgästerna i *minst* hälften av de
berörda bostadslägenheterna eller
att hyresnämnden har lämnat
tillstånd till åtgärderna. Godkän-
nande eller tillstånd behövs inte,
om åtgärderna vidtas för att en
bostadslägenhet skall uppnå lägsta
godtagbara standard enligt 18 a §
sjätte och sjunde styckena.

För att sådana åtgärder skall få
vidtas krävs det att de har
godkänts av de berörda bostads-
hyresgästerna eller att hyres-
nämnden har lämnat tillstånd till
åtgärderna. Om åtgärderna avser
de gemensamma delarna av fastig-
heten, krävs det att de har
godkänts av hyresgästerna i *mer
än* hälften av de berörda bo-
stadslägenheterna eller att hyres-
nämnden har lämnat tillstånd till
åtgärderna. Godkännande eller
tillstånd behövs inte, om åtgär-
derna vidtas för att en bostads-
lägenhet skall uppnå lägsta god-
tagbara standard enligt 18 a §
sjätte och sjunde styckena.

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

¹¹ Senaste lydelse 1997:62.

18 e §¹²

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

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

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

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

18 f §¹³

En ansökan enligt 18 e § andra stycket skall bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

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

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

18 h §¹⁴

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

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

En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst. På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

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

45 §¹⁵

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

¹² Senaste lydelse 1997:62.

¹³ Senaste lydelse 1997:62.

¹⁴ Senaste lydelse 1997:62.

¹⁵ Senaste lydelse 1993:400.

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

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

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

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

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om hyresvärden har hyrt lägenheten tillsammans med minst ytterligare två lägenheter för att hyra ut dem i andra hand.

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

50 §¹⁶

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

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

Om hyresnämnden har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft, får hyresgästen dock inte bo kvar efter den tidpunkt då lägenheten enligt beslutet skall lämnas.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

55 §¹⁷

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om

¹⁶ Senaste lydelse 1984:694.

¹⁷ Senaste lydelse 1997:62.

den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

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

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

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

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

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

55 a §

Vid prövning av hyran skall en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. åtgärden har vidtagits utan godkännande eller tillstånd,

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

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

57 a §¹⁸

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyres- Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyres-

¹⁸ Senaste lydelse 1988:927.

tidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

tidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Marknadshyran skall bestämmas med utgångspunkt från hyran för de lokaler på orten som är rimligt jämförbara med den aktuella lokalen. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

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

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,
2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

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

58 b §¹⁹

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. I fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 a § inte tillämpas samt 12 kap. 18 d och 55 §§ tillämpas i sina äldre lydelse. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 d § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, skall 12 kap. 18 e § tillämpas i sin äldre lydelse. 12 kap. 18 f § skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om

¹⁹ Senaste lydelse 1988:927.

tillstånd till åtgärden har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

Prop. 2001/02:41
Bilaga 4

3. I fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet skall 12 kap. 50, 57 a och 58 b §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

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

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

3 a §¹

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden på ansökan av en organisation av hyresgäster besluta att en förhandlingsordning inte längre skall gälla för ett eller flera av de hus som förhandlingsordningen avser.

I ärendet är hyresvärden och den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordningen sökandens motparter. Om förhandlingsordningen gäller även för en organisation av fastighetsägare, är även den organisationen sökandens motpart.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.
 2. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket som har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 3 a § i sin äldre lydelse.

¹ Senaste lydelse 1997:64.

Härigenom föreskrivs att 13 a, 17 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 a §¹

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

Upphör hyresavtalet att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, skall hyresnämnden då föreskriva att hyresvärden skall ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

17 §²

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

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

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

Om det begärs prövning av en fråga som avses i 3 a § hyresför-

¹ Senaste lydelse 1984:679.

² Senaste lydelse 1997:63.

handlingslagen, inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

32 §³

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om hovrätten ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Om hyresnämndens beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken,

– 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).

Har hyresnämnden med stöd av 13 a § andra stycket denna lag bestämt att ett beslut enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom, 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 skall gälla genast.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet gäller 13 a och 32 §§ i sina äldre lydelse.

3. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen som har hänskjutits till hyresnämnd före ikraftträdandet gäller 17 § i sin äldre lydelse.

³ Senaste lydelse 1994:833.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2001-09-24

Närvarande: f.d. justitierådet Hans Danelius, justitierådet Dag Victor, regeringsrådet Göran Schäder.

Enligt en lagrådsremiss den 6 september 2001 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Jan Josefsson.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

18 f §

I paragrafen ges i andra stycket vissa riktlinjer för prövningen av om det i ett särskilt fall skall anses oskäligt mot en hyresgäst att hyresvärden vidtar standardhöjande åtgärder eller andra förändringar på fastigheten. Det anges i styckets nuvarande lydelse att hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs därvid skall vägas mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Enligt den föreslagna nya lydelsen skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de intressen som hyresgäster vanligen kan antas ha av att åtgärden inte vidtas.

De två formuleringarna är mycket likartade, och det är inte lätt att av lagtexten sluta sig till vilken saklig ändring som åsyftats. Även om vissa förklaringar lämnas i motiven (s. 68 ff. i remissen), kan det inte anses tillfredsställande att sakliga ändringar genomförs, vilkas innebörd inte alls eller endast med svårighet kan utläsas ur lagtexten.

Det kan också anmärkas att kriterierna enligt såväl den nu gällande som den föreslagna lagtexten – ”det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha” resp. ”de intressen som hyresgäster vanligen kan antas ha” – ger utrymme för mycket skiftande bedömningar och gör rättsläget svårbedömbart för de inblandade parterna.

18 h §

I paragrafen föreslås ändringar som syftar till att även åtgärder som inte har påbörjats men som kan antas bli påbörjade utan godkännande eller tillstånd skall kunna förbjudas. Av specialmotiveringen framgår att avsikten är att denna möjlighet skall tillämpas restriktivt. Detta

återspeglas dock inte i den föreslagna lagtexten enligt vilken hyresnämnden *skall* utfärda förbud så snart en åtgärd *kan antas* bli påbörjad. Den avsedda restriktiviteten skulle exempelvis kunna markeras genom följande formulering:

”Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjats eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande ...”

50 §

En hyresgäst har enligt nuvarande lydelse av paragrafen rätt att bo kvar i sin lägenhet på oförändrade villkor även efter det att hyrestiden gått ut i avvaktan på att frågan om förlängning av hyrestiden blir slutligt avgjord.

Enligt ett förslaget nytt andra stycke skall en hyresgäst inte ha rätt att bo kvar om hyresnämnden har bestämt att ett beslut som ålägger honom att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Det nya stycket motsvaras av ett förslag till ändring av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, där hyresnämnden ges rätt att fatta sådana beslut som nu nämnts.

Lagrådet har svårt att se behovet av att i hyreslagen införa en sådan materiell regel eftersom innebörden av hyresnämndens förordnande ju är att hyresgästen inte längre skall ha rätt att bo kvar. Om samma fråga skulle regleras i såväl hyreslagen som nämndlagen skulle dessutom en olycklig dubbelreglering uppkomma. Lagrådet föreslår därför att den föreslagna bestämmelsen utgår.

Skulle det av informationsskäl anses angeläget att upplysa om att hyresgästens rätt att bo kvar inte är undantagslös, kan detta ske genom en hänvisning av följande lydelse:

"Bestämmelsen i första stycket gäller inte om hyresnämnden enligt 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ålagt en hyresgäst att flytta."

55 a §

I den föreslagna paragrafen anges att det vid prövning av hyran inte skall tas hänsyn till en åtgärd enligt 18 d § som har höjt lägenhetens bruksvärde, om åtgärden har vidtagits utan godkännande eller tillstånd och vissa andra villkor är uppfyllda. Emellertid framgår av 18 d § andra stycket sista meningen att det finns vissa standardhöjande åtgärder för vilka godkännande eller tillstånd inte behövs. Detta bör återspeglas i 55 a §, som därför lämpligen kan avfattas på följande sätt:

”Vid prövning av hyran skall en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,
2. ---
3. ---”

Prop. 2001/02:41
Bilaga 5

57 a §

I paragrafen regleras bl.a. på vilket sätt marknadshyran skall bestämmas. Utgångspunkten skall enligt förslaget vara ”hyran för de lokaler på orten som är rimligt jämförbara med den aktuella lokalen”. Av specialmotiveringen framgår emellertid att utgångspunkten i vissa fall kan vara en skälighetsbedömning på grundval av exempelvis annan form av utredning om hyror för andra lokaler, hyresanbud och statistik. Även om det finns jämförelselokaler torde det också vara uppenbart att värdet av dessa som jämförelsematerial beror på hur likartade de är. I specialmotiveringen framhålls också att justeringar i förhållande till jämförelselokaler kan behöva göras med hänsyn till exempelvis faktorer som fysiska skillnader, hyresvillkor och tidpunkt för hyresavtalet och även att hyror kan behöva uteslutas helt från jämförelsematerialet om de inte kan anses representativa för marknadshyresläget. Även för bedömningen i nu berörda hänseenden torde exempelvis statistik och annan utredning av hyresnivåer kunna vara av betydelse. Att sådan utredning kan beaktas framstår också som naturligt med hänsyn till att hyrorna för jämförelselokalerna endast är en utgångspunkt för bedömningen. Enligt Lagrådets mening skulle den beslutsordning som får förutsättas vara avsedd bättre återspeglas av följande formulering:

” ... Marknadshyran skall i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. ...”

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Godtas Lagrådets förslag beträffande 12 kap. 50 § bör hänvisningen till denna paragraf i punkten 4 av ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna utgå.

Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen

3 a §

I paragrafen föreslås att hyresnämnden på ansökan av en organisation av hyresgäster skall få besluta att en förhandlingsordning inte längre skall gälla för ett eller flera av de hus förhandlingsordningen avser. För att en organisation skall vara saklegitimerad att göra en sådan ansökan till hyresnämnden uppställs inte något krav på att organisationen kan visa sig företräda ett visst antal hyresgäster i fastigheten eller att ett visst antal hyresgäster på annat sätt stöder dess ansökan. För bifall till ansökningen krävs enligt den föreslagna bestämmelsen att det föreligger särskilda skäl, men det framgår inte av lagtexten vilka skäl som i detta hänseende skall anses relevanta. Det får emellertid anses naturligt att uppfattningen hos hyresgästerna i fastigheten vid denna bedömning skall tillmätas

särskild betydelse. Att detta varit avsikten framgår emellertid endast på ett indirekt sätt av uttalandena i motiven till lagrådsremissen (s. 78). En större klarhet i detta hänseende, företrädesvis genom ett tillägg i lagtexten, skulle enligt Lagrådets mening vara önskvärd.

Prop. 2001/02:41
Bilaga 5

Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

32 §

Enligt Lagrådets uppfattning skulle andra stycket av paragrafen vinna i tydlighet om det utformades på följande sätt.

"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 lagakraftägande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma....genast."

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 18 oktober 2001

Närvarande: statsministern Persson, ordförande, och statsråden Hjelm-Wallén, Thalén, Winberg, Ulvskog, Lindh, von Sydow, Klingvall, Pagrotsky, Messing, Engqvist, Rosengren, Larsson, Lejon, Lövdén, Ringholm, Bodström

Föredragande: Statsrådet Lövdén

Regeringen beslutar proposition 2001/02:41 Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor