

Lagrådsremiss

Reformerad hyressättning

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 20 december 2005

Mona Sahlin

Anita Wickström
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås ändringar i 12 kap. jordbalken, hyresförhandlingslagen (1978:304) och lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Förslagen syftar till att förbättra förutsättningarna för nybyggnation av bostadslägenheter och till att förbättra hyresnämndernas beslutsmotiveringar.

Enligt förslaget skall det införas ett nytt system för att bestämma hyran för nybyggda lägenheter. Om hyran för en planerad eller nybyggd lägenhet har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse, skall hyran presumeras vara skälig. En förutsättning för att hyran skall presumeras vara skälig skall vara att den hyresgästorganisation som är part i överenskommelsen är etablerad på orten. En annan förutsättning skall vara att förhandlingsöverenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har ingåtts innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna. Presumtionen skall gälla under tio år. Därefter skall hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdereglerna.

I lagrådsremissen föreslås vidare att hyresnämnden, när den avgör ett ärende, alltid skall ange de skäl som bestämt utgången, om beslutet går någon part emot.

I lagrådsremissen behandlas även vissa frågor om s.k. tillval och frånval. I dessa delar lämnas dock inte några förslag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2006.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	3
2	Lagtext.....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	10
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	13
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	16
3	Ärendet och dess beredning.....	17
4	Hyran för nybyggda lägenheter.....	17
4.1	Nuvarande regler.....	17
4.2	Behovet av särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter.....	20
4.3	Förhandlingsöverenskommelser bör ges presumtionsverkan.....	22
4.4	Systemets närmare utformning.....	26
4.5	Jämförelse med lägenhet vars hyra har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan.....	34
5	Tillval och frånval.....	36
6	Hyresnämndens hyresprövning.....	42
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	45
8	Kostnader och andra konsekvenser.....	46
9	Författningskommentar.....	47
9.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	47
9.2	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	56
9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	59
9.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	62
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Reformerad hyressättning (SOU 2004:91).....	63
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet.....	67
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser.....	81

1 Beslut

Regeringen har beslutat att 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,
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

2 Lagtext

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att nuvarande 12 kap. 55 c och 55 d §§ skall betecknas 12 kap. 55 d och 55 e §§,

dels att 12 kap. 53, 55, 66, 67, 70 och 73 §§ samt den nya 12 kap. 55 e § skall ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före nuvarande 12 kap. 55 d § skall sättas närmast före 12 kap. 55 e §,

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

53 §²

Bestämmelserna i 54–55 c §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 c §§ endast om det följer av nämnda lag.

Bestämmelserna i 54–55 d §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 d §§ endast om det följer av nämnda lag.

55 §³

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 sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om 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 får hyran för en lägenhet inte beaktas, om hyran för

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

Senast lydelse av rubriken närmast före 12 kap. 55 d § 1994:817.

² Senaste lydelse 1997:62.

³ Senaste lydelse 2002:103.

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.

lägenheten skall anses som skäligt enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a–55 c §§ iakttas.

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

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *sjätte* 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 c §

Vid prövning av hyran skall hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skäligt, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran skall fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än tio år sedan den första bostads-

hyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus skall vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga tillkommande bostadslägenheter.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

55 d §⁴

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med

55 e §

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med

⁴ Senaste lydelse 1994:817.

dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 c § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

66 §⁵

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 d § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 e § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

67 §⁶

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som

⁵ Senaste lydelse 1999:119.

⁶ Senaste lydelse 1994:817.

beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 c, 55 d eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

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

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

Lydelse enligt bet. 2005/06:BoU3, Föreslagen lydelse
rskr. 2005/06:54

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 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

73 §⁷

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 d § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 e § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till

⁷ Senaste lydelse 1998:146.

förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
 2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 12 kap. tillämpas i sin äldre lydelse.

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

Härigenom föreskrivs att 3, 5, 6, 9, 21 och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

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

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

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

3 §¹

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

5 §²

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,
3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen

¹ Senaste lydelse 1997:64.

² Senaste lydelse 1997:64.

genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 c §§ samma balk.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 d §§ samma balk.

6 §³

Ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera hus. Avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas.

Ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera *planerade, påbörjade eller befintliga* hus. Avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas.

9 §

Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärden sluta avtal om förhandlingsordning.

Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning *för ett påbörjat eller befintligt hus*, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärden sluta avtal om förhandlingsordning.

21 §⁴

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. *Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.*

³ Senaste lydelse 1994:816.

⁴ Senaste lydelse 1997:403.

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning skall ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

25 §⁵

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 c § fjärde– åttonde styckena jordabalken skall tillämpas.	Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 d § fjärde– åttonde styckena jordabalken skall tillämpas.
--	--

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
 2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet skall 5 och 21 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

⁵ Senaste lydelse 1994:816.

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

Härigenom föreskrivs att 4, 21 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

*Lydelse enligt bet. 2005/06:BoU3, Föreslagen lydelse
rskr. 2005/06:54*

4 §²

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,
- 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2003:32.

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 eller kooperativ hyresrätt.

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.

*Lydelse enligt bet. 2005/06:Ju04, Föreslagen lydelse
rskr. 2005/06:55*

21 §

I nämndens beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövligt. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser ett beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Av ett beslut genom vilket nämnden avgör ett ärende skall de skäl som bestämt utgången framgå, om beslutet går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser ett beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, skall det i beslutet anges vad parten skall iakttas.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, skall beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas skall lämnas vid sammanträdet.

Slutligt beslut skall tillställas part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

32 §³

Om en nämnds 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,
- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 d § åttonde stycket eller 55 e § 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.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
 2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 4 och 32 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

³ Senaste lydelse 2003:32.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 12 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

12 §

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 b och 55 d §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade den 16 april 2003 att en särskild utredare skulle tillkallas för att göra en översyn av vissa delar av hyressättningsystemet (dir. 2003:52). Utredningen antog namnet Hyressättningsutredningen.

Utredningen lämnade i augusti 2004 betänkandet *Reformerad hyressättning* (SOU 2004:91). Där lämnas förslag till ändringar i hyreslagstiftningen såvitt gäller hyran för nybyggda lägenheter, hyran i det befintliga beståndet, tillval och frånval samt hyresnämndens hyresprövning. En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (dnr Ju2004/8235/L1).

För att komplettera beredningsunderlaget angående förslaget om tillval och frånval hölls i Justitiedepartementet i september 2005 ett möte med några av remissinstanserna. Anteckningar från mötet finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (dnr Ju2004/8235/L1).

Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO har i en skrivelse den 7 oktober 2005 förordat vissa lagändringar om hyran i det befintliga beståndet. Förslaget om hyressättningen i det befintliga beståndet bereds vidare inom Regeringskansliet.

4 Hyran för nybyggda lägenheter

4.1 Nuvarande regler

Allmänt

Hyressättningen för bostadslägenheter styrs av flera regelsystem. I 12 kap. jordabalken (i fortsättningen benämnt hyreslagen) finns bestämmelser om hur hyran för en lägenhet skall bestämmas om det uppstår tvist om den (det s.k. bruksvärdessystemet). Hyresförhandlingslagen (1978:304) innehåller bestämmelser om kollektiva hyresförhandlingar. Sådana förhandlingar förs i allmänhet mellan en hyresvärd och en hyresgästorganisation. Eftersom hyrorna för de lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag är normerande för det övriga lägenhetsbeståndet, har de regler som gäller för de kommunala bostadsföretagen också betydelse för hyressättningen. Sådana regler finns bl.a. i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

Utgångspunkten är att hyrans storlek skall vara bestämd i hyresavtalet. Om hyran är bestämd i hyresavtalet, kan den ändras genom en överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen eller, om de inte kan enas, genom beslut av hyresnämnden. Det är även möjligt att reglera hyrans storlek kollektivt genom en överenskommelse mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation.

Hyrorna för de flesta lägenheter fastställs vid kollektiva hyresförhandlingar.

Bruksvärdesystemet

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren skall ändras, skall han eller hon meddela motparten detta. Om överenskommelse inte kan träffas, kan den som har begärt ändring ansöka om ändring av hyresvillkoren hos hyresnämnden. En sådan ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet har lämnats till motparten (se 54 § hyreslagen).

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp (se 55 § hyreslagen). Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag.

En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet (se prop. 1983/84:137 s. 72). Däremot skall inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller skall hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas.

Om ett hyresavtal gäller för obestämd tid och frågan om villkorsändring hänskjuts till hyresnämndens prövning, är utgångspunkten att ett beslut om ändring av hyresvillkoren inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan. Beslut om ändring av hyresvillkoren får i detta fall normalt inte heller avse tiden innan sex månader har förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas (se 55 c § hyreslagen).

Allmännyttans hyresnormerande roll

Vid prövning av hyrans skälighet skall, som nämnts, främst beaktas hyran för lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (se 55 § hyreslagen). De kommunala bostadsföretagen är alltså i praktiken hyresnormerande.

Ett kommunalt bostadsföretag definieras i lagen om allmännyttiga bostadsföretag som ett aktieföretag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som en kommun har det bestämmande inflytandet över och som drivs utan vinstsyfte och huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt (se 1 kap. 1 och 2 §§ lagen om allmännyttiga bostadsföretag).

De kommunala bostadsföretagens hyror bestäms utifrån en självkostnadsprincip som innebär att hyrorna skall täcka kostnader och inbegripa en skälig förräntning på insatt kapital. Självkostnaden har tidigare vanligen beräknats på företagsnivå – inte för varje fastighet för sig. Det har något förenklat inneburit att hyresintäkterna sammantaget skall täcka företagets kostnader inklusive behov av konsolidering och utdelning på insatt kapital. Hyresuttaget har fördelats mellan de olika lägenheterna i

enlighet med deras relativa bruksvärde. För enskilda lägenheter har hyran sålunda kunnat understiga kostnaden för lägenheten.

I hyressättningstvister åberopas i regel jämförelser med lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag. I förarbetena till hyreslagen har uttalats att det krävs att hyressättningen i de allmännyttiga jämförelselägenheterna är korrekt och representativ för det allmännyttiga lägenhetsbeståndet (prop. 1974:150 s. 471). I vissa hyressättningstvister har det gjorts gällande att de kommunala bostadsföretagens hyressättning inte varit korrekt, bl.a. gjordes det gällande i det s.k. S:t Eriksmålet eller Oxtorgsmålet (RH 1999:90). I det målet beaktade Svea hovrätt vid sin jämförelseprövning inte hyror för lägenheter i nyproducerade hus på en viss fastighet som ett kommunalt bostadsföretag ägde, eftersom hyrorna väsentligt avvek från rimliga självkostnader för fastigheten.

Det kollektiva förhandlingsystemet

Enligt hyresförhandlingslagen förs förhandlingar om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter på grundval av en *förhandlingsordning*. En förhandlingsordning ingås av en hyresvärd, ensam eller tillsammans med en organisation av fastighetsägare i vilken hyresvärden är medlem, och en organisation av hyresgäster. En förhandlingsordning kan också beslutas av hyresnämnden. Om ett hyresavtal innehåller en *förhandlingsklausul* som hänvisar till en förhandlingsordning blir de *förhandlingsöverenskommelser* som träffas på grundval av förhandlingsordningen bindande för hyresgästen (se 1 och 2 §§ hyresförhandlingslagen).

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. En överenskommelse om att hyresavtalet inte skall innehålla någon förhandlingsklausul kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. En motsvarande tidsgräns gäller för hyresnämndens beslut (se 3 § hyresförhandlingslagen).

I en förhandlingsöverenskommelse kan hyran bestämmas. Därvid skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses finnas skillnader mellan dem i fråga om bruksvärdet (se 21 § hyresförhandlingslagen).

Har en förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller något annat hyresvillkor för en hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom eller henne. En sådan ansökan skall ha kommit in till hyresnämnden inom viss angiven tid. Ett beslut om ändring träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen och gäller alltså från samma tidpunkt som förhandlingsöverenskommelsen skulle ha börjat gälla (se 22 § hyresförhandlingslagen). En förhandlingsordning inskränker inte en hyresgästs rätt att begära prövning av hyran enligt bestämmelserna i hyreslagen. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid kan en ändring av hyresvillkoren dock normalt inte börja gälla förrän det har förflutit tre

månader från dagen för ansökan och den kan inte avse tiden innan sex månader har förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas (se 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen jämförd med 54 och 55 c §§ hyreslagen)

Har en förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att någon överenskommelse har träffats, har såväl hyresvärden som en hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Någon motsvarande rätt har inte hyresgästorganisation (se 24 § hyresförhandlingslagen).

En förhandlingsöverenskommelse gäller så länge parterna kommit överens om det eller tills vidare.

4.2 Behovet av särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter

Regeringens bedömning: Det bör införas särskilda hyressättningsregler för planerade och nybyggda lägenheter.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 71–74).

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna, bl.a. *Hyresnämnden i Stockholm, Boverket, Statens Bostadskreditnämnd, Malmö kommun, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen* och *Sveriges Byggindustrier*, har ansett att det finns behov av särskilda hyressättningsregler för nybyggda hus. Boverket, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och Sveriges Byggindustrier har därvid framhållit att den hyra som bestäms vid hyresprövningar för nybyggda lägenheter inte alltid täcker produktionskostnaderna och att det hämmar nyproduktionen av hyreslägenheter. Hyresnämnden i Stockholm har betonat att den hyra som bestäms vid hyresprövningar inte alltid täcker produktionskostnaderna och rimliga avkastningskrav. Boverket, Statens Bostadskreditnämnd och Sveriges Byggindustrier har framhållit att särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter leder till bättre förutsägbarhet om hyresnivån än vad de nuvarande reglerna gör, vilket kan stimulera nyproduktionen av lägenheter.

Stockholms kommun, Göteborgs kommun och *SABO* har ansett att det inte finns någon anledning att införa särskilda hyressättningsregler för nybyggda hus. Stockholms kommun har framhållit att sådana särskilda regler kan försämra förutsättningarna att vid hyressättningstvister göra jämförelser. Göteborgs kommun och SABO har påpekat att det inte har framkommit annat än att de allmännyttiga bostadsföretagen numera för sitt nybyggda bestånd tar ut hyror som täcker beståndets kostnader, varför också privata fastighetsägare har möjlighet att få täckning för sina kostnader vid nybyggnation.

Skälen för regeringens bedömning: Det råder i dag brist på bostäder i över hundra kommuner i landet. Drygt sextio procent av befolkningen bor i någon av de kommuner där det råder bostadsbrist. I de flesta av de aktuella kommunerna råder framförallt brist på mindre hyreslägenheter (se Boverkets rapport Bostadsmarknaden år 2005–2006, slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2005).

Bristen på bostäder är negativ för samhällsutvecklingen, eftersom den hämmar rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden och leder till att enskilda inte får sina önskemål om sitt boende uppfyllda. Bristen på hyresrätter leder även till en olaglig handel med hyreskontrakt.

Det finns flera orsaker till bostadsbristen. En orsak som ofta framhålls är bristande konkurrens inom byggsektorn och de höga byggpriser som den bristande konkurrensen anses ge upphov till. Det har vidtagits en rad åtgärder för att få till stånd en sänkning av byggkostnaderna. Nämnas kan bl.a. att Boverket, på regeringens uppdrag, har inrättat ett Byggkostnadsforum som visat på olika sätt att få ner byggkostnaderna.

En annan orsak som också ofta nämns är besluts- och överklagande-systemet för plan- och byggärenden. PBL-kommittén har i sitt slutbetänkande, som nyligen överlämnades till regeringen, föreslagit att reglerna om bl.a. detaljplaner skall förenklas (SOU 2005:77).

Ytterligare en orsak som brukar framhållas är hyressättningssystemet.

Som tidigare nämnts (avsnitt 4.1) kan hyresnämnden besluta att nya hyresvillkor skall gälla sex månader efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas. En avtalad hyra kan alltså ändras. Vid prövningen av om en hyra är skälig gör hyresnämnden jämförelser med i första hand hyran för likvärdiga lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (se 55 § hyreslagen). De kommunala bostadsföretagen bestämmer sina hyror med utgångspunkt i en kostnadstäckningsprincip.

Som bl.a. *Sveriges Byggindustrier* och *Boverket* har framhållit, kan själva svårigheten att förutse hyrans storlek hämma nyproduktionen av lägenheter. Denna svårighet är särskilt påtaglig i de orter där det inte finns något kommunalt bostadsföretag eller det kommunala bostadsföretaget inte bygger några bostäder med vilka det kan göras hyresjämförelser.

I vissa hyrestvister har det visats att hyran för en återopad jämförelselägenhet som ägts och förvaltats av ett kommunalt bostadsföretag inte har täckt den lägenhetens kostnader. Det har då ansetts att jämförelse inte skall göras med den lägenheten (se RH 1999:90). Flera remissinstanser, bl.a. *Sveriges Byggindustrier* och *Fastighetsägarna Sverige*, har ändå menat att de kommunala bostadsföretagen fastställer hyror som inte ger full kostnadstäckning och att privata fastighetsägare därför i vissa fall har svårigheter att uppnå någon lönsamhet i sin nyproduktion. Även de av remissinstanserna beskrivna farhågorna för att hyran inte skall ge kostnadstäckning kan hämma nyproduktionen. Därtill kommer, som bl.a. *Hyresnämnden i Stockholm* har påpekat, att det vid stigande produktionspriser finns en risk för att den hyra som fastställs inte täcker kostnaderna även om hyran för återopade jämförelselägenheter täcker kostnaderna för dessa lägenheter. Så blir fallet om jämförelselägenheterna är hyresatta med utgångspunkt i en lägre produktionskostnad. Motsvarande risk finns även vid förändrade finansiella förutsättningar.

För att byggnationen av hyreslägenheter inte skall hämmas av bristande förutsebarhet eller farhågor för att hyran inte ger kostnadstäckning och rimlig avkastning på nedlagt kapital bör det införas regler som säkerställer att det är möjligt att ta ut en hyra som täcker kostnaderna och ger en rimlig avkastning. Vi anser därför att det bör införas särskilda hyres-

sättningsregler för planerade och nybyggda lägenheter. I de följande avsnitten diskuterar vi hur systemet bör utformas.

4.3 Förhandlingsöverenskommelser bör ges presumtionsverkan

Regeringens förslag: Om hyran för en planerad, påbörjad eller nybyggd lägenhet har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse, skall hyran presumeras vara skälig.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 74–80).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser som har ansett att det finns behov av särskilda hyressättningsregler för nybyggda hus, har ansett att den föreslagna ordningen leder till att hyresgästorganisationerna ges ett för stort inflytande över hyressättningen. Flera remissinstanser, bl.a. *Hyresnämnden i Stockholm*, *Hyresnämnden i Malmö*, *Hyresnämnden i Göteborg*, *Hyresnämnden i Sundsvall*, *Boverket*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Svenska Kommunförbundet*, *Sveriges Bostadsrättscentrum* och *Sveriges Byggindustrier*, har framfört denna synpunkt. Flera av dessa remissinstanser har förordat att det införs en möjlighet att hänskjuta frågan om nyproduktionshyra till hyresnämnden, om fastighetsägaren och hyresorganisationen inte kan nå en förhandlingsöverenskommelse. *Svea hovrätt*, *Malmö kommun* och *Sveriges advokatsamfund* har framfört liknande synpunkter.

Några remissinstanser, däribland *Fastighetsägarna Sverige*, *Sveriges Bostadsrättscentrum* och *Sveriges Byggindustrier*, har ansett att det bör vara möjligt för en hyresvärd och en enskild hyresgäst att sinsemellan träffa bindande överenskommelser om hyran eller överenskommelser med presumtionsverkan.

Hyresnämnden i Stockholm har tillstyrkt att det införs en möjlighet att sluta förhandlingsöverenskommelser för planerade och nybyggda lägenheter och att sådana förhandlingsöverenskommelser ges presumtionsverkan under kortare tid. Hyresnämnden har dock ansett att det även bör övervägas dels att utvidga möjligheten att vid hyressättningstvister göra hyresjämförelser över kommungränserna, dels att införa regler som säkerställer att hyrorna för de kommunala bostadsföretagens lägenheter täcker lägenhetens kostnader.

Vad gäller organisationerna på hyresmarknaden har *Hyresgästförbundet* tillstyrkt förslaget. *SABO* har inte ansett att det finns behov av särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter men har i övrigt inte framfört några invändningar mot förslaget. *Fastighetsägarna Sverige* har framfört flera invändningar mot förslaget, bl.a. att hyressättningen försvåras för de lägenheter som står utanför det föreslagna systemet och, som framgått ovan, att hyresgästorganisationerna ges alltför stort inflytande över hyressättningen. Förbundets samlade bedömning är att nackdelarna med förslaget överväger dess fördelar.

Skälen för regeringens förslag

Utgångspunkter för en reform

En utgångspunkt för ett nytt hyressättningsystem för nybyggda lägenheter bör vara att hyran skall täcka hyresvärdens kostnader. Det är inte rimligt att en hyresvärd löper risken att det vid en prövning i hyresnämnden fastställs en hyra som inte täcker hans eller hennes kostnader för lägenheten. En annan utgångspunkt bör vara att systemet skall säkerställa god förutsägbarhet om hyran. En fastighetsägare bör redan när han eller hon tar ställning till om en viss byggnation skall genomföras eller inte känna till nivån på den hyra som kan tas ut och inte riskera att hyran ändras en kort tid efter det att huset har tagits i bruk. En annan utgångspunkt bör vara att hyresgästernas intresse av skälig hyra och stabilt besittningsskydd inte åsidosätts. Ett nytt system får alltså inte leda till att det etableras oskäliga hyresnivåer eller till att hyresgästernas besittningsskydd urholkas.

Man kan tänka sig olika system för att uppfylla ett eller flera av de nämnda kriterierna. Ett är att det vid sidan av de nuvarande bestämmelserna för bestämning av hyra införs kostnadskriterier som innebär att det när hyran för nybyggda lägenheter bestäms skall tas hänsyn till kostnaderna för lägenheten. Ett annat alternativ – som utredningen har förordat – är att det införs möjlighet att för planerade och nybyggda lägenheter sluta förhandlingsöverenskommelser om hyran som vid en prövning normalt inte skall ändras. En särskild fråga är om det, som ett komplement till en sådan modell, bör införas möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att sluta individuella hyresavtal som har motsvarande verkan. I det följande diskuteras dessa alternativ.

Förslaget från *Hyresnämnden i Stockholm* om att vidga möjligheten att göra jämförelser kommer enligt vår mening inte att öka förutsägbarheten om nivån på hyran. Förslaget tillgodoser därför inte de krav som bör ställas på en ny ordning. Nämnden har också tagit upp hyressättningen i de kommunala bostadsföretagen. Vad gäller de kommunala bostadsföretagens hyressättning, ses den över av en utredning om allmännyttans villkor och förutsättningar (dir. 2005:116). Det finns därför inte anledning att nu föreslå ändringar på det området.

Kostnadsbaserad hyra

Ett alternativ är alltså att i hyressättningsbestämmelserna införa särskilda kostnadskriterier som innebär att det vid tvist om hyrans storlek skall tas hänsyn inte enbart till hyran för likvärdiga lägenheter utan också till kostnaderna för produktion, drift och underhåll av lägenheten. Ett sådant system skulle säkerställa att hyresvärden får täckning för sina kostnader. Systemet har emellertid flera nackdelar. Till att börja med är det mycket svårt att med någon exakthet fastställa en kostnadsbaserad hyra. Vid en prövning måste det nämligen tas hänsyn till bl.a. anskaffningskostnad, driftskostnad, avskrivningsmetod, avskrivningstidens längd, ekonomisk livslängd och kapitalkostnad, dvs. ränta och avskrivning på investerat kapital. Utredningen har funnit att resultatet av sådana kostnadsberäkningar kan variera med 20–30 procent utan att man kan säga att

någon av beräkningarna är felaktig. Osäkerheten om hyresnivån kan därmed komma att bli större än den är vid vanliga bruksvärdeprövningar. Systemet förbättrar därmed inte förutsägbarheten om hyrans storlek. Systemet kan också leda till komplicerade och utdragna tvister.

Vi anser mot den angivna bakgrunden att de särskilda hyressättningsreglerna för planerade och nybyggda lägenheter inte bör bygga på särskilda kostnadskriterier.

Förhandlingsöverenskommelser ges presumtionsverkan

För närvarande bestäms hyran för de flesta lägenheter i förhandlingsöverenskommelser, som sluts mellan å ena sidan en hyresvärd eller en hyresvärd och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en hyresgästorganisation. Om det har träffats en förhandlingsöverenskommelse om hyran, kan hyresgästen – på samma sätt som när hyran har bestämts i ett enskilt hyresavtal – begära att hyran skall ändras och anpassas efter hyran för likvärdiga lägenheter (se 22 hyresförhandlingslagen samt 54 § hyreslagen jämförd med 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen).

Ett alternativ är att införa möjlighet att för planerade, påbörjade och nybyggda lägenheter sluta förhandlingsöverenskommelser om hyran som normalt inte skall ändras vid en prövning i hyresnämnden – den avtalade hyran skall presumeras vara skälig – samtidigt som den nuvarande ordningen för att fastställa hyran behålls. Utredningen har föreslagit att detta alternativ genomförs.

Det föreslagna systemet har flera fördelar. En fördel är att det förbättrar förutsägbarheten om nivån på hyran. Vidare klargörs att det är möjligt att träffa en förhandlingsöverenskommelse redan när ett hus är under projektering. Det säkerställer också – på ett mera tydligt sätt än vad det nuvarande systemet gör – att hyran täcker lägenhetens kostnader.

Förslaget har godtagits av en klar majoritet av remissinstanserna. Även vi anser att förslaget bör genomföras.

Hyresnämnden i Malmö och *Hyresnämnden i Sundsvall* har betonat att förslaget leder till att hyressättningsystemet blir mer komplicerat och svåröverskådligt.

En ordning som innebär att förhandlingsöverenskommelser om hyran i vissa fall ges presumtionsverkan leder onekligen till att ytterligare regler måste införas i hyreslagstiftningen. Om presumtionsverkans varaktighet begränsas (se avsnitt 4.4) kommer emellertid de lägenheter som hyresätts enligt det föreslagna systemet efter viss tid att omfattas av de nuvarande reglerna. Hyressättningen för det befintliga beståndet påverkas inte. De nackdelar som består i att regelverket blir mer komplicerat är därmed begränsade och bör inte hindra en reform.

Det föreslagna systemet innebär att en överenskommelse av det aktuella slaget enbart kan träffas inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse. I en sådan måste alltid en hyresgästorganisation vara part. Många remissinstanser har ansett att förslaget leder till att hyresgästorganisationerna ges en för stark ställning, eftersom organisationerna i praktiken får en form av vetorätt mot hyreskrav. De har därför förordat att det införs en möjlighet för hyresnämnden att fastställa hyra som har

presumtionsverkan, om fastighetsägaren och hyresgästorganisationen inte skulle kunna komma överens.

Enligt vår mening talar goda skäl mot den ordning som remissinstanserna har förordat. Hyran för lägenheter som planeras vara färdigställda för inflyttning efter kanske två eller tre år kan inte baseras på de hyresnivåer för likvärdiga lägenheter som gäller vid tidpunkten för prövningen. Ett system med prövning av hyran förutsätter därför att det införs särskilda kostnadskriterier för hyressättningen. Som nyss konstaterats är en beräkning av hyra som baseras på kostnadskriterier förenad med åtskilliga osäkerhetsfaktorer. En möjlighet till prövning i hyresnämnden kan därför leda till utdragna rättsprocesser. Ställningstaganden till nybyggnationer kan därmed bli fördröjda.

Förslaget innebär att hyresgästorganisationerna får ett mycket stort inflytande vid hyressättningen. Finns det då anledning att anta att hyresgästorganisationerna inte skulle fullfölja uppgiften på ett omdömesgillt sätt?

I dag förhandlar hyresgästorganisationerna om hyrorna för merparten av hyreshusbestånden. Kritik mot det sätt på vilket organisationerna fullföljer denna uppgift framförs sällan. Hyresgästorganisationerna kommer att ha ett starkt intresse av att göra lämpliga avvägningar även enligt den ordning som har föreslagits här. Om organisationerna inte skulle gå med på hyror som ger rimlig kostnadstäckning, kommer reformen inte att påverka nyproduktionen av lägenheter. Det kommer att leda till kritik. Om hyresgästorganisationerna å andra sidan går med på omotiverat höga hyresnivåer, kommer kritik att riktas mot det. Till detta kommer att hyresgästorganisationer även enligt dagens system får sluta mer långtgående avtal än vad enskilda hyresgäster får göra. Det är sålunda endast en hyresgästorganisation som får avtala bort vissa rättigheter som en hyresgäst annars har i fråga om standard och underhåll och som får avtala om hyreskompensation för införande av system för självförvaltning (se 9 § andra stycket 2 och 15 § andra stycket 2 hyreslagen samt 21 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Enligt vår mening finns det mot denna bakgrund knappast anledning att anta annat än att hyresgästorganisationerna kommer att fullfölja uppgiften på ett omdömesgillt sätt.

Från fastighetsägarnas synvinkel leder förslaget till att det vid sidan av det nuvarande systemet för bestämning av hyra införs ett nytt system för detta. Om fastighetsägaren inte skulle lyckas att träffa någon förhandlingsöverenskommelse eller inte vill tillämpa systemet, finns det inte något hinder mot att fastighetsägaren tillämpar de nuvarande reglerna. En fastighetsägare kan då bestämma hyran i avtal med hyresgäst och hyresgästen kan begära att hyresnämnden prövar hyrans skälighet enligt bruksvärde-reglerna. Den föreslagna ordningen får därför under alla förhållanden anses innebära en förbättring av fastighetsägarens ställning.

Hyresgästernas intressen av trygghet måste också beaktas. Dessa intresse kommer hyresgästorganisationen som motpart till hyresvärderna att kunna ta tillvara.

Vid en samlad bedömning anser vi, i likhet med utredningen, att det inte bör införas någon möjlighet att hänskjuta frågan till hyresnämnden om någon förhandlingsöverenskommelse inte kan nås.

I avsnitt 4.4 diskuteras systemets närmare utformning.

Enskilda hyresavtal bör inte ges presumtionsverkan

En ytterligare fråga är om enskilda hyresavtal som avser planerade eller nybyggda lägenheter bör ges presumtionsverkan på samma sätt som förhandlingsöverenskommelser.

Från principiell synvinkel kan det ses som naturligt att enskilda hyresavtal behandlas på samma sätt som förhandlingsöverenskommelser. En sådan ordning kan emellertid leda till att det i orter med bostadsbrist etableras oskäliga hyresnivåer. Bostadssökandes möjligheter att värja sig mot höga hyreskrav är ju i en sådan situation begränsade. Starka konsumentpolitiska skäl kan således anföras mot en sådan ordning. Vi delar därför utredningens bedömning att det inte bör införas någon möjlighet att sluta enskilda hyresavtal som har presumtionsverkan.

4.4 Systemets närmare utformning

Regeringens förslag: I lagen klargörs att avtal om förhandlingsordning skall få ingås för planerade hus och för hus som är under byggnation.

Hyra som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse skall presumeras vara skälig om följande villkor är uppfyllda.

– Hyresgästorganisationen som är part i förhandlingsöverenskommelsen är etablerad på orten.

– Förhandlingsöverenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna.

Presumtionsverkan skall brytas om det föreligger synnerliga skäl.

Presumtionsverkan skall bestå under tio år. Därefter skall hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdereglerna.

Hyran får ändras under den tid som en förhandlingsöverenskommelse har presumtionsverkan i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Förhandlingsöverenskommelser om förhandlingsersättning, dvs. den del av hyran som utgör ersättning till hyresgästorganisation för organisationens förhandlingsarbete, skall inte ha presumtionsverkan.

Likhetsprincipen enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) – som innebär att i en förhandlingsöverenskommelse skall samma hyra bestämmas för lägenheter som är lika stora – skall inte omfatta lägenheter vars hyra bestäms enligt de nya reglerna.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag, dock att utredningen har föreslagit att en förutsättning för att en förhandlingsöverenskommelse skall presumeras vara skälig skall vara att den har träffats innan det första bostadshyresavtalet för lägenheten träffades i stället för att den skall omfatta samtliga bostadslägenheter i huset och ha träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna. Utredningen har vidare föreslagit att likhetsprincipen enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) skall gälla vid hyressättningen enligt de nya reglerna men begränsas till lägenheter i samma hus (se betänkandet s. 81–86 och 88–89).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Hyresnämnden i Stockholm* har ansett att presumtionstidens längd bör vara två–tre år. *Fastighetsägarna Sverige* har ansett att parterna bör kunna avtala att hyran skall vara knuten till konsumentprisindex under tiden som en förhandlingsöverenskommelse har presumtionsverkan. *Svenska Bankförbundet* har menat att hyran efter presumtionstidens utgång bör anpassas successivt till bruksvärdenivån. *Hovrätten för Nedre Norrland* har med hänvisning till avtalslagens ogiltighetsregler ifrågasatt om regeln om att presumtionsverkan skall brytas om det finns synnerliga skäl är nödvändig.

Skälen för regeringens förslag

Förhandlingsordning får ingås för planerade, påbörjade eller nybyggda hus

Huvudsyftet med att införa en ordning där förhandlingsöverenskommelser ges presumtionsverkan är att förbättra förutsättningarna för nybyggnation av bostadslägenheter. Reglerna bör sålunda gälla för lägenheter som planeras eller har påbörjats och för nybyggda lägenheter. De bör däremot inte gälla för äldre lägenheter. Vi återkommer nedan till den närmare avgränsningen.

En förutsättning för att en fastighetsägare och en hyresgästorganisation skall kunna sluta en förhandlingsöverenskommelse är att de har ingått ett avtal om en förhandlingsordning. Utgångspunkten är att en förhandlingsordning omfattar samtliga lägenheter i ett hus. Om parterna har slutit ett avtal om förhandlingsordning får förhandling om hyresförhållanden föras på grundval av förhandlingsordningen och en förhandlingsöverenskommelse om hyran träffas (se 1–3 §§ hyresförhandlingslagen). För närvarande ingås förhandlingsordning som regel endast för befintliga hus. För att den nu diskuterade ordningen skall omfatta också hus som är på planeringsstadiet eller som håller på att uppföras, bör det i hyresförhandlingslagen klargöras att en förhandlingsordning får ingås också för sådana hus.

Om en hyresvärd efter skriftlig begäran från en organisation av hyresgäster vägrar att sluta avtal om förhandlingsordning, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnd. Motsvarande rätt tillkommer en hyresvärd, om en organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärden sluta avtal om förhandlingsordning. Om hyresnämnden finner att part med hänsyn till vissa i lagen angivna kriterier är berättigad till förhandlingsordning, skall nämnden fastställa förhandlingsordningens innehåll (se 9–11 §§ hyresförhandlingslagen). En fråga är om denna rätt till förhandlingsordning, etablerad genom beslut av hyresnämnden, bör utvidgas till att omfatta också planerade hus.

Med hänsyn till att det inte finns någon möjlighet att få hyran för en planerad lägenhet fastställd i hyresnämnd eller att i övrigt pröva frågor som gäller outhyrda lägenheter, är det praktiska behovet av en rätt att få förhandlingsordning för sådana hus begränsat. Till detta kommer att det inte är säkert att ett planerat hus verkligen uppförs. En möjlighet att fastställa förhandlingsordning för sådana hus kan därför leda till att det

fastställs förhandlingsordningar som kommer att sakna all praktisk betydelse. I likhet med utredningen anser vi därför att det inte bör införas bestämmelser om att part har rätt till förhandlingsordning för planerade hus.

Förutsättningar för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha presumtionsverkan

Det är angeläget att hyresgästernas intresse av skäligena hyresvillkor och ett starkt besittningsskydd inte åsidosätts. Systemet måste sålunda innehålla regler som säkerställer att förhandlingsöverenskommelser presumeras vara skäligena endast om hyresgästernas intressen i dessa hänseenden inte åsidosätts. Samtidigt måste reglerna vara enkla att tillämpa.

En första fråga är vilka krav som bör ställas på en hyresgästorganisation för att den skall ha rätt att ingå förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan. I förarbetena till hyresförhandlingslagen anges att lagstiftningen är neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation och att inga andra formella krav bör ställas utöver dem som får anses ligga i begreppet hyresgästorganisation. Organisationen skall således vara en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Hur stor faktisk förhandlingskapacitet som krävs beror på hur stort lägenhetsbestånd som en förhandlingsordning är tänkt att omfatta. Ett minimikrav är att organisationen förfogar över personer som kan ta ansvar för förhandlingsverksamheten och som har möjlighet att delta i sammanträden i den utsträckning som ett regelbundet förhandlingsarbete fordrar (jfr prop. 1977/78:175 s. 109 f., 113 och 144 f.). Dessa grundkrav bör gälla även för organisationer som ingår förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan.

Med en möjlighet att sluta förhandlingsordning för hus som är under planering kommer det normalt sett inte att finnas några hyresgäster som kan styra valet av hyresgästorganisation. Det möjliggör för hyresgästorganisationer som inte har någon anknytning till det planerade huset eller orten eller något egentligt intresse av att företräda de blivande hyresgästerna att sluta avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse. Eftersom de blivande hyresgästerna inte kan undanröja en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan uppstår frågan hur denna risk skall motverkas. Vi föreslår att det sker genom att det för att en förhandlingsöverenskommelse skall ges presumtionsverkan uppställs krav på att hyresgästorganisationen skall vara etablerad på orten när förhandlingsöverenskommelsen ingås. Med etablerad avses här att organisationen sedan flera år tillbaka har förhandlingsrätt för ett inte alltför obetydligt lägenhetsbestånd. Eftersom mindre seriösa hyresgästorganisationer inte kan antas ha förhandlingsrätt under någon längre tid eller för några större lägenhetsbestånd, kan kravet antas leda till att förhandlingsöverenskommelser sluts med organisationer som tillvaratar hyresgästernas intressen på ett lämpligt sätt. Genom att organisationen skall vara etablerad på orten säkerställs att organisationen har anknytning till orten och en reell möjlighet att fullfölja förhandlingsuppgiften.

Skulle flera hyresgästorganisationer anses vara etablerade på orten, bör fastighetsägaren ha rätt att välja med vilken av dessa som han eller hon

skall förhandla. Har fastighetsägaren slutit förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med en organisation som är etablerad på orten, kommer överenskommelsen att gälla även om det finns andra organisationer som är bättre etablerade på orten.

En annan fråga är vilka lägenheter som en förhandlingsöverenskommelse med presumtionsverkan skall kunna omfatta. Som tidigare har slagits fast bör de nya reglerna gälla lägenheter som är under planering, lägenheter som håller på att byggas och nybyggda lägenheter. Reglerna bör inte gälla för äldre hus såvida inte utrymmen i sådana hus byggs om för att användas för bostadsändamål. Om exempelvis en lokal i ett äldre hus byggs om till bostadslägenhet, bör reglerna sålunda gälla. Samtidigt måste hyresgästernas intresse av förutsägbarhet beaktas. Hyresgästens rätt att begära prövning av om hyran är skälig bör alltså inte inskränkas sedan hyresgästen har ingått ett hyresavtal. Det är också viktigt att systemet upplevs som rättvist och att det är enkelt att tillämpa. Mot denna bakgrund föreslår vi, när det gäller planerade hus och hus som håller på att byggas eller är nybyggda, att en förhandlingsöverenskommelse skall ges presumtionsverkan enbart om den omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna. Förslaget leder till att det inte kommer att vara möjligt att bestämma hyran för vissa av lägenheterna enligt de vanliga bruksvärdereglerna och för vissa av lägenheterna enligt de föreslagna reglerna.

Vid en ombyggnad eller tillbyggnad av ett hus bör förhandlingsöverenskommelsen i stället för att omfatta samtliga lägenheter i huset, omfatta samtliga tillkommande lägenheter. Samtliga lägenheter som omfattas av om- eller tillbyggnaden bör alltså enligt vår mening behandlas lika.

Sedan en förhandlingsöverenskommelse har träffats, kan det uppkomma behov av att justera innehållet i överenskommelsen. Exempelvis kan hyresvärden vilja utrusta lägenheterna på annat sätt än vad som angavs i det underlag som han eller hon presenterade vid förhandlingarna med hyresgästorganisationen och som en följd av detta ändra hyran för att täcka merkostnaden. Hyresvärden och hyresgästorganisationen får då träffa en ny förhandlingsöverenskommelse. En ny förhandlingsöverenskommelse får presumtionsverkan under samma förutsättningar som den ursprungliga överenskommelsen. Det krävs alltså – om förhandlingsöverenskommelsen skall avse ett planerat, påbörjat eller nybyggt hus – bl.a. att överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och att den träffas innan det har träffats något hyresavtal för lägenheterna.

Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan

Den ordning som nu diskuteras innehåller inte något förbud för part att hänskjuta en tvist om ändring av hyresvillkoren till hyresnämnd för prövning (se 22 och 24 §§ hyresförhandlingslagen och 54 § hyreslagen jämförd med 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen). Vid prövningen skall den i förhandlingsöverenskommelsen bestämda hyran presumeras vara skälig.

Som kommer att beröras i nästa avsnitt föreslås att presumptionstiden skall vara förhållandevis lång (tio år). Under den tid som hyran presumeras vara skälig, kan det uppstå behov av att anpassa hyran efter kostnadsförändringar. Exempelvis kan driftskostnaderna ha ökat.

Enligt 19 § hyreslagen skall hyran för en bostadslägenhet vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul, i förhandlingsöverenskommelsen. Något hinder mot att bestämma att hyran skall justeras årligen enligt visst i avtalet bestämt system, t.ex. med en viss procentsats, finns inte (jfr dock RBD 6:76). Däremot är det inte möjligt att knyta hyran till konsumentprisindex (KPI) eller något annat index, eftersom hyran då inte anses vara bestämd. Förbudet mot att knyta hyran till index infördes år 1973. Bakgrunden var bl.a. att konsumentprisindex – som då oftast användes – ansågs vara en mindre lämplig mätare på kostnadsläget när det gällde bostadslägenheter och att en hyressättning som under en följd av hyresperioder skedde med hjälp av indexklausuler kunde komma i strid med bruksvärdeprincipen (se prop. 1973:23 s. 115–118).

Ett förbud mot varje justering av hyran under presumptionstiden skulle kraftigt begränsa förutsättningarna att träffa sådana överenskommelser som har presumtionsverkan eftersom hyran måste vara mycket hög för att täcka eventuella kostnadsökningar under den tiden. Det bör därför införas bestämmelser som gör det möjligt att anpassa hyran efter förändringar i kostnadsläget. Ett sätt att göra det är, som *Fastighetsägarna Sverige* har föreslagit, att låta parterna i förhandlingsöverenskommelsen reglera hur hyran skall justeras under den tid som överenskommelsen har presumtionsverkan och att därvid tillåta avtal om rörlig hyra, t.ex. att hyran är knuten till konsumentprisindex. Vi anser dock att konsumentpolitiska skäl alltjämt talar mot rörlig hyra. Det är av stor betydelse för hyresgästernas trygghet att hyrans storlek är till beloppet bestämd. Därtill kommer att konsumentprisindex inte speglar förändringar i kostnaderna för fastighetsförvaltningen särskilt väl. En bindning av hyran till konsumentprisindex kan leda till att en fastighetsägare inte får kompensation för sina kostnadsökningar om räntan stiger. En sådan bindning kan också leda till att fastighetsägaren överkompenseras, exempelvis om priserna på de varor och tjänster som konsumentprisindex baseras på stiger snabbare än hyresvärdens kostnader för fastigheten. Vi föreslår i stället att det införs bestämmelser om att hyran får ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Eftersom de kommunala bostadsföretagen är hyresnormerande och deras hyror baseras på en självkostnadsnorm, kommer kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning i praktiken att få genomslag på de hyror som har fastställts i förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan.

Om parterna inte kan komma överens om någon ändring av hyran, bör tvisten, som utredningen har föreslagit, kunna hänskjutas till hyresnämnd för prövning. Vid nämndens prövning bör utgångspunkten – som redan har slagits fast – vara att den hyra som har fastställts i förhandlingsöverenskommelsen är skälig och att nämnden enbart skall pröva om den fastställda hyran bör ändras med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten.

En särskild fråga är om anpassning av hyran efter den allmänna hyresutvecklingen på orten bör utgå från förhållandena vid den tidpunkt då överenskommelsen ingicks eller från förhållandena vid någon annan tidpunkt, exempelvis tidpunkten för hyresgästernas tillträde. Med hänsyn till att en förhandlingsöverenskommelse kan träffas flera år innan ett hus är uppfört och det även under tiden fram till dess att huset har uppförts kan inträffa förändringar i kostnaderna, bör utgångspunkten vara tidpunkten för förhandlingsöverenskommelsens ingående. Den i förhandlingsöverenskommelsen fastställda hyran bör alltså få anpassas efter förändringar i den allmänna hyresutvecklingen som inträffar sedan överenskommelsen ingicks.

Utredningen har föreslagit att en hyresvärd som under ett eller flera år låter bli att ta ut en hyreshöjning som han eller hon skulle ha rätt till, inte ett senare år bör få ta ut en högre hyreshöjning än vad det årets allmänna hyresutveckling på orten motiverar. Vi anser emellertid att det är naturligt att en hyresvärd som låter bli att anpassa hyran under ett eller flera år inte skall förlora möjligheten att i efterhand tillgodoräkna sig hyresförändringar som har inträffat under denna tid. Detsamma bör gälla om en hyresgäst vid en negativ hyresutveckling under ett eller flera år låter bli att kräva en hyressänkning. Däremot bör beslut om ändring av hyresvillkor inte ges retroaktiv verkan utan följa samma regler som gäller för andra beslut om ändring av hyresvillkor (se den föreslagna 55 d § hyreslagen och 24 § hyresförhandlingslagen).

Frågan om ändring av hyresvillkoren enligt den nu föreslagna regeln bör omfattas av parternas primära förhandlingskyldighet enligt hyresförhandlingslagen (se 5 § hyresförhandlingslagen). Om en hyresvärd eller en hyresgästorganisation vill anpassa hyran efter den allmänna hyresutvecklingen på orten, måste – under förutsättning att huset alltså omfattas av en förhandlingsordning – förhandling alltså påkallas enligt hyresförhandlingslagens regler. Om parterna inte kommer överens, bör hyresvärden och de enskilda hyresgästerna liksom annars kunna hänskjuta tvisten till hyresnämnd för prövning (se 24 § hyresförhandlingslagen).

Presumtionstidens längd

Utredningen har föreslagit att en förhandlingsöverenskommelse som nu diskuteras skall ha presumtionsverkan under tio år. Under denna tid skall hyran anses vara skälig om hyresgästen eller hyresvärden hänskjuter tvist om ändring av hyran till hyresnämnd för prövning. Efter tioårstidens utgång skall hyran fastställas enligt de nuvarande bruksvärdereglerna. Parterna är då oförhindrade att begära att hyran anpassas till den nivå som gäller för likvärdiga lägenheter.

Tio år kan inte minst från företagsekonomiska utgångspunkter anses vara en lämplig längd på den tid som en förhandlingsöverenskommelse skall ha presumtionsverkan; om förhandlingsöverenskommelsen skall ha presumtionsverkan under kortare tid får systemet mindre betydelse medan intresset av längre tider torde vara begränsat. Utredningens förslag har också godtagits av de flesta remissinstanser, däribland av *Hyresgästföreningen* och av *Sveriges Byggindustrier*. Även vi anser att tio år är en väl avvägd tidsperiod.

Hyresnämnden i Stockholm har påpekat att förändrade förhållanden under tioårsperioden, t.ex. vad avser husets omgivning och möjligheterna till kommunikationer, kan göra att bruksvärdet förändras, vilket kan motivera att hyran ändras.

Det kan i och för sig inte uteslutas att bruksvärdet förändras under en tioårsperiod. Nackdelarna med att hyran trots detta förblir oförändrad under presumptionstiden får dock anses vara synnerligen begränsade, eftersom presumptionstiden är begränsad och det kommer att stå klart för hyresvärden och hyresgästen redan när de ingår hyresavtalet att hyran inte kan bruksvärdeanpassas under presumptionstiden. Detta förhållande utgör alltså inte skäl att bestämma en kortare presumptionstid än tio år.

Presumptionstiden bör, i enlighet med utredningens förslag, för varje enskild lägenhet räknas från det att den första hyresgästen tillträdde lägenheten.

En särskild fråga är om det efter tioårstidens utgång, som *Svenska Bankföreningen* har föreslagit, bör ske någon form av successiv avtrappning av presumtionsverkan eller om hyran omedelbart skall kunna anpassas efter bruksvärdehyran på orten.

Med hänsyn till presumptionstidens längd och att det under hela presumptionstiden kommer att stå klart för parterna när presumtionsverkan upphör, anser vi att det inte finns tillräckliga skäl att införa bestämmelser om en successiv anpassning av hyran till bruksvärdenivån.

Presumtionsverkan upphör i vissa fall

I vissa situationer kan det vara rimligt att hyra som har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse som uppfyller de angivna kriterierna inte längre skall presumeras vara skälig. Med hänsyn till intresset av förutsebarhet bör presumptionen dock kunna brytas endast i undantagsfall. I likhet med utredningen anser vi att det bör föreligga synnerliga skäl för att presumptionen skall brytas. Om det föreligger synnerliga skäl, bör det alltså vara möjligt att genomföra en vanlig bruksvärdeprövning av hyran.

I kravet på synnerliga skäl ligger att kravet kan anses vara uppfyllt endast i undantagssituationer. En sådan situation kan vara att avtalet är att anse som ogiltigt eller att förhållandena är sådana att det kan jämkas enligt avtalslagens bestämmelser (se 28–36 §§ avtalslagen). En annan sådan situation kan vara att en hyresgästorganisation på grund av bindningar till fastighetsägaren närmast varit att betrakta som bulvan. Ytterligare en sådan situation kan vara att fastighetsägaren vid hyresförhandlingarna presenterat ett oriktigt underlag och det måste antas ha påverkat hyran i inte obetydlig utsträckning utan att situationen för den skull är sådan att bestämmelserna i avtalslagen är tillämpliga. Bestäm-

melsen bör alltså täcka även situationer som inte täcks av avtalslagens ogiltighetsregler.

Frågan om det föreligger synnerliga skäl bör prövas av hyresnämnd i en vanlig hyressättningstvist (se 54 § hyreslagen jämförd med 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen och 22 och 24 §§ hyresförhandlingslagen).

Överenskommelser om förhandlingsersättning skall inte ha presumtionsverkan

Genom en förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete, s.k. förhandlingsersättning. Av förhandlingsöverenskommelsen skall det framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får inte överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter (se 20 § hyresförhandlingslagen). Förhandlingsersättningen utgör i praktiken en mycket liten del av hyran.

Det gäller särskilda regler för den del av hyran som utgör förhandlingsersättning. En hyresgäst kan få till stånd en prövning av förhandlingsersättningens skälighet dels i samband med en bruksvärdeprövning av det totala hyresbeloppet, dels utan samband med en prövning av hyran i övrigt (se 22 § hyresförhandlingslagen). Om en hyresgäst träffar avtal med hyresvärderna om att hans eller hennes lägenhet inte längre skall omfattas av förhandlingsordning eller om hyresnämnden beslutar om det (se 3 § hyresförhandlingslagen), har hyresgästen vidare rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar förhandlingsersättningen (se 55 § fjärde stycket hyreslagen).

Även i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan bör det kunna bestämmas att en viss del av hyran skall utgöra förhandlingsersättning. Med hänsyn till vikten av att förtroendet för förhandlingssystemet inte rubbas bör emellertid någon presumtionsverkan inte gälla den del av en hyra som utgör förhandlingsersättning. Hyresgästen bör alltså under tiden som en förhandlingsöverenskommelse har presumtionsverkan kunna begära att skäligheten prövas. Vid en sådan prövning bör det gälla samma regler som för förhandlingsersättning som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som inte har presumtionsverkan. Vidare bör en hyresgäst som träffar avtal om att hans eller hennes lägenhet inte skall omfattas av det kollektiva systemet få sin hyra sänkt med belopp som motsvarar förhandlingsersättningen. Detsamma bör gälla om hyresnämnden beslutar om att lägenheten inte skall omfattas av förhandlingsordningen.

Likhetsprincipen

Likhetsprincipen enligt hyresförhandlingslagen innebär att i en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas

beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärde (se 21 § hyresförhandlingslagen). Det nu diskuterade hyressättningssystemet för nybyggda lägenheter kan komma i konflikt med dessa regler. Det kan ske om en förhandlingsordning omfattar dels ett äldre hus, dels ett nybyggt hus som har hyressatts enligt den nu föreslagna ordningen. Det kan vidare ske om det i ett och samma hus finns både lägenheter som hyressatts enligt de nuvarande bestämmelserna och enligt de föreslagna bestämmelserna. Så kan bli fallet om det i ett hyreshus finns utrymmen som tidigare har använts för annat ändamål än bostadsändamål och som byggs om till bostadslägenheter.

Likhetsprincipen bör inte hindra att det för lika lägenheter som omfattas av samma förhandlingsordning bestäms olika hyror beroende på om lägenheternas hyror skall presumeras vara skäliga eller inte. Vi föreslår att detta klargörs i hyresförhandlingslagen.

En särskild fråga är om det för de lägenheter som hyressatts enligt den föreslagna ordningen bör gälla något slag av likhetsprincip. Utredningen har föreslagit att likhetsprincipen enligt hyresförhandlingslagen skall gälla vid hyressättningen av dessa lägenheter men begränsas till lägenheter i samma hus. Förslaget skulle innebära att likhetsprincipen skall iakttas inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan. Hyresskillnader mellan lägenheter måste sålunda motsvaras av skillnader i fråga om bruksvärde.

Enligt vår mening är det naturligt att lika lägenheter ges samma hyra. Utredningens förslag medför emellertid vissa nackdelar. Om det för ett och samma hus vid olika tidpunkter ingås förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan, t.ex. om oinredda vindsutrymmen vid olika tidpunkter byggs om till bostadslägenheter, kan olika förutsättningar anses motivera hyresskillnader mellan dessa lägenheter som inte motsvaras av skillnader i bruksvärdet. Med utredningens förslag skulle hyresskillnaderna i det fallet strida mot likhetsprincipen. Även om det träffas en förhandlingsöverenskommelse som omfattar samtliga lägenheter i ett hus kan det inte uteslutas att hyresskillnader mellan olika lägenheter som kan anses motiverade av olika kostnader inte motsvaras av skillnader i fråga om bruksvärde och därför inte heller förenliga med likhetsprincipen. Till detta kommer att en möjlighet att angripa hyra som presumeras vara skälig på den grunden att den strider mot likhetsprincipen kan leda till utdragna tvister och att förutsebarheten i den nu föreslagna ordningen delvis går förlorad. Vi anser därför att likhetsprincipen inte bör gälla lägenheter vars hyra har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan.

Vi utgår självfallet från att parterna verkar för att hyresskillnader mellan olika lägenheter är sakligt motiverade.

4.5 Jämförelse med lägenhet vars hyra har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan

<p>Regeringens förslag: Vid tvist om hyran får jämförelse inte göras med lägenheter vilkas hyra har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan.</p>

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 86–88).

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl.a. *Hyresnämnden i Stockholm, Sveriges advokatsamfund* och *Fastighetsägarna Sverige*, har ansett att det vid hyressättningstvister skall få göras jämförelse med lägenheter vars hyra har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan. Övriga remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: Vid prövning av hyrans storlek görs jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (se 55 § hyreslagen).

Med det förslag som lagts fram i tidigare avsnitt uppkommer frågan om det vid en hyrestvist bör vara möjligt att göra jämförelse med en lägenhet vars hyra har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan.

Ett skäl om talar för att det bör vara möjligt göra jämförelser med lägenheter vars hyra har bestämts på detta sätt är intresset av att inte försämra jämförelseunderlaget för nybyggda lägenheter. Eftersom jämförelser med nybyggda lägenheter även görs vid tvister som gäller ombyggda lägenheter, kan en begränsning i möjligheten att göra jämförelser också påverka hyressättningen för ombyggda lägenheter.

Det finns dock flera skäl som talar mot att tillåta hyresjämförelser med lägenheter vars hyra har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan. Dessa lägenheter kommer att hyressättas enligt särskilda regler. Hyran för dessa lägenheter kommer inte att ha sin utgångspunkt i hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga utan i kostnaderna. Hyran kan vidare ha fastställts långt innan huset uppfördes. Det saknas också normalt möjlighet att bruksvärdeanpassa hyran. Hyran kan därför avvika från hyran i det bestånd som hyressätts enligt de vanliga bruksvärdereglerna. Om hyran skulle avvika kraftigt från hyran i bestånd som hyressätts enligt bruksvärdereglerna, kan det leda till att hyresnivån i det beståndet påverkas på ett sätt som inte är önskvärt. Denna risk kan hämma hyresgästorganisationernas benägenhet att träffa förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan.

Starka skäl talar alltså mot att tillåta att lägenheter vars hyror bestämts i förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan används som jämförelseunderlag. Visserligen innebär det att jämförelseunderlaget, i vart fall på sikt, kan försämrats. Vi bedömer dock att vissa nybyggda lägenheter även framdeles kommer att hyressättas enligt de nuvarande reglerna och att det därför kommer att finnas nybyggda lägenheter som kan användas som jämförelseunderlag. Dessutom kan hyran alltid fastställas genom en skälighetsbedömning. Vi föreslår därför att lägenheter som hyressätts enligt den nu diskuterade ordningen inte skall få användas som jämförelseunderlag vid vanliga hyressättnings- tvister.

5 Tillval och frånval

Regeringens bedömning: Det bör inte införas ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval.

Utredningens förslag: Det skall införas ett nytt system för tillval. Systemet skall bygga på att kostnaden för ett tillval skall beaktas vid en prövning av hyrans storlek. Det skall alltså vara möjligt att pröva skäligheten i avtal om tillval oavsett om priset för tillvalet fastställts i ett enskilt hyresavtal eller i en förhandlingsöverenskommelse. Har priset fastställts i en förhandlingsöverenskommelse skall dock det fastställda priset anses motsvara kostnaden för tillvalet, om inte synnerliga skäl talar för annat. Om den hyresgäst som har gjort ett tillval flyttar, skall den nya hyresgästens hyra bestämmas enligt bruksvärdereglerna utan beaktande av kostnaderna för tillvalet. Om priset för tillvalet har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse, skall dock kostnaden för tillvalet beaktas även när den nya hyresgästens hyra bestäms. Ett motsvarande system skall införas för frånval (se betänkandet s.119–136).

Remissinstanserna: *Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Göteborg och Hyresnämnden i Sundsvall* har avstyrkt eller kritiserat förslaget. Hyresnämnderna har ansett att det inte är lämpligt att införa kostnadskriterier i bruksvärdebestämmelserna och att förslaget leder till att hyressättningsystemet blir alltför komplicerat och svårt att tillämpa. Hyresnämnden i Sundsvall har också framhållit risken för att förslaget kan leda till att fastighetsägare söker genomföra de flesta förbättringsåtgärder såsom tillval mot kostnadsbaserad hyra. Även *Hyresnämnden i Malmö* har kritiserat förslaget och anført att det innebär ett mycket stort avsteg från bruksvärdessystemets grundtankar och att förslaget leder till att systemet blir svårt att tillämpa.

Fastighetsägarna Sverige har tillstyrkt förslaget om att det skall vara möjligt att i en förhandlingsöverenskommelse fastställa kostnad för tillval och att en sådan överenskommelse vid prövning av hyran skall godtas, om inte synnerliga skäl talar för annat. Förbundet har däremot ansett att förslaget om att det skall vara möjligt att pröva skäligheten i avtal om tillval som hyresvärdar och enskilda hyresgäster sluter, leder till alltför stor osäkerhet. Förbundet har därför förordat att hyresvärdar och enskilda hyresgäster skall få träffa civilrättsligt bindande avtal om tillval.

Övriga remissinstanser, bl.a. *Hyresgästföreningen* och *SABO*, har tillstyrkt eller endast haft smärre invändningar mot utredningens förslag.

Bakgrund

Nuvarande bestämmelser om lägenhetens standard och underhåll

En bostadslägenhet skall ha en viss grundläggande standard. Denna standard benämns lägsta godtagbara standard. Lägsta godtagbara standard innebär bl.a. (se 18 a § sjätte och sjunde styckena hyreslagen) att det i lägenheten skall finnas anordning för

- kontinuerlig uppvärmning,
- kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,

- avlopp för spillvatten,
- personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
- försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning, samt
- matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

De krav som lägsta godtagbara standard innebär går inte att avtala bort. Om en lägenhet inte har lägsta godtagbara standard, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå en sådan standard, s.k. upprustningsföreläggande (se 18 a § hyreslagen).

En lägenhet måste, förutom att uppfylla de krav som lägsta godtagbara standard innebär, på tillträdesdagen vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet (se 9 § hyreslagen). Det innebär att den måste ha bl.a. godtagbara tapeter och andra ytskikt. Hyresvärden är skyldig att hålla lägenheten i sådant skick under hyrestiden. Denna nivå på lägenhetens skick kan dock avtalas bort genom en förhandlingsöverenskommelse (se 15 § första stycket hyreslagen).

En hyresvärd är vidare skyldig att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Även denna förpliktelse kan avtalas bort genom en förhandlingsöverenskommelse (se 15 § andra stycket hyreslagen).

Brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet eller skadas lägenheten utan att hyresgästen är ansvarig, har hyresgästen följande rättigheter.

- Rätt att under vissa förutsättningar avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad.
- Rätt att under vissa förutsättningar säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.
- Rätt till skälig nedsättning av hyran under den tid lägenheten är i bristfälligt skick.
- Rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att felet inte beror på hans eller hennes försummelse.

Hyresgästen kan också ansöka hos hyresnämnden om att hyresvärden skall föreläggas att avhjälpa bristen, s.k. åtgärdsföreläggande (se 11 § jämförd med 16 § hyreslagen).

Det finns inte något hinder mot att en lägenhet hyrs ut med högre standard än vad som följer av de redovisade bestämmelserna.

Under ett hyresförhållandet får standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde vidtas endast om de har godkänts av hyresgästen eller hyresnämnden har lämnat tillstånd till dem (se 18 d § hyreslagen).

Olika system för tillval och frånval

Hyresgäster erbjuds inte sällan olika valmöjligheter beträffande lägenhetens standard. Valmöjligheter ges i form av tillval och frånval. Med *tillval* menas valet av en högre standard än den normala. Det kan gälla tättare intervall på underhållet eller utbyte av lägenhetens vitvaror. Det

kan också gälla att lägenheten förses med utrustning som inte finns i den, t.ex. diskmaskin eller säkerhetsdörr, eller utformas på ett visst sätt, t.ex. genom inglasning av balkong. I allmänhet fastställs hyrestillägg för tillval i förhandlingsöverenskommelser. Sådana förhandlingsöverenskommelser sluts innan hyresgästerna gör tillvalen.

Med *frånval* menas att hyresgästen väljer en enklare standard än den normala, t.ex. genom att senarelägga ommålning eller utbyte av kylskåp eller spis.

Det har framförallt inom det allmännyttiga bostadsbeståndet utvecklats olika system för tillval och frånval. Ett system är det nämnda systemet med möjlighet till olika slag av tillval av utrustning eller underhållsåtgärder mot ett hyrestillägg. Ett annat system är *hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll*. Det systemet innebär att en hyresgäst som avstår från underhåll, får en viss rabatt på sin hyra. Väljer hyresgästen att tidigare lägga underhåll som ändå skulle ske, utgår det på motsvarande sätt en avgift för detta. Avgiften står i relation till hur lång tid det är kvar till nästa planerade underhållstillfälle.

En annan modell som används är *valfritt lägenhetsunderhåll*. Vid införande av valfritt lägenhetsunderhåll sänks hyran. Hyresgästerna ansvarar därefter själva för beställning av underhåll, vilket kan debiteras kontant eller som ett påslag på hyran under normalt högst fem år, dock högst med ett visst belopp per månad, t.ex. 500 kr. Hyresgästerna ansvarar även för mindre reparationer i lägenheten. Våtutrymmen brukar vara undantagna från systemet och alltså underhållas på vanligt sätt.

Ytterligare ett system för frånval är *självförvaltning*. Vid självförvaltning sköter hyresgästerna en del av underhållet av fastigheten mot en hyresreduktion som motsvarar självförvaltningens omfattning (se 21 § hyresförhandlingslagen). Exempelvis kan självförvaltningen bestå av att hyresgästerna städar de gemensamma utrymmena eller sköter fastighetens grönområden.

Skälen för regeringens bedömning

Behovet av nya bestämmelser om tillval och frånval

Det finns stora fördelar med att hyresgäster har möjligheter att göra tillval och frånval. En hyresgäst som är varsam kan göra frånval av underhåll och på så sätt få lägre hyra. En hyresgäst som har särskilda önskemål kan å andra sidan göra tillval och få exempelvis köks- eller badrumsutrustning som är bättre än vad som är standard i huset. Både tillval och frånval kan på det sättet bidra till ett individanpassat boende och öka hyresgästernas trivsel.

Det finns i dag inte något hinder mot att en hyresvärd och en hyresgäst träffar en överenskommelse om tillval. En överenskommelse om tillval ges i allmänhet formen av ett separat avtal. Tillval som har med själva lägenhetens funktion att göra anses dock normalt vara en del av hyresavtalet för lägenheten, vilket innebär att avgift eller hyra som skall betalas för tillvalet ses som en del av hyran för lägenheten. Det medför att en fastighetsägare får ersättning för ett tillval endast i den utsträckning som det höjer lägenhetens bruksvärde. En fastighetsägare som erbjuder

sina hyresgäster tillval kan således inte vara säker på att få kompensation för den kostnad som tillvalen medför.

Också vid frånval bestäms hyran utifrån lägenhetens bruksvärde. Det innebär att en hyresgäst som har avstått från t.ex. en uppdatering av inredning mot en lägre hyra inte kan vara säker på att få behålla den lägre hyran. Det finns även vissa bestämmelser som helt förhindrar vissa former av frånval. Som framgått innebär t.ex. reglerna om lägsta godtagbara standard att det inte är möjligt att med bindande verkan avtala att lägenheten inte skall ha vissa grundläggande anordningar (se 18 a § hyreslagen).

Även om det sålunda finns bestämmelser som motverkar eller hindrar vissa slag av tillval och frånval visar utredningens genomgång att det i dag förekommer ett flertal former av tillval och frånval. Enligt vår bedömning är det framförallt omfattande eller särpräglade tillval som hindras eller försvåras av de nuvarande bestämmelserna – främst därför att hyresvärden inte kan vara säker på att få täckning för kostnaderna för åtgärderna om hyran skulle prövas.

Nackdelar med utredningens förslag

Utredningen har föreslagit att det skall införas ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval. Förslaget innebär i korthet följande.

- Tillval och frånval skall behandlas som en del av hyran.
- Vid en bruksvärdeprövning skall kostnaden för ett tillval eller den besparing som ett frånval innebär beaktas.
- Om priset för ett tillval har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse, skall det fastställda priset anses motsvara kostnaden, om inte synnerliga skäl talar för annat. Motsvarande skall gälla för frånval.
- Flyttar den hyresgäst som har gjort ett tillval eller frånval, skall den nya hyresgästens hyra bestämmas enligt bruksvärdereglerna utan beaktande av kostnaden för tillvalet eller den besparing som ett frånval innebär. Om priset för tillvalet har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse, skall dock kostnaden för tillvalet beaktas även när den nya hyresgästens hyra bestäms. Motsvarande skall gälla för frånval.
- Hyresvärden skall ha underhållsskyldighet för egendom som tillförts en lägenhet genom tillval på samma sätt som för övrig egendom i lägenheten.

Enligt vår mening har utredningens förslag vissa fördelar, bl.a. kan det underlätta genomförandet av kostsamma och särpräglade tillval. Förslaget kan också sägas utgöra en form av kodifiering av den praxis som etablerats vid tillval och frånval och undanröjer därmed viss rättsosäkerhet.

Samtidigt har förslaget nackdelar.

För närvarande fastställs hyran för en lägenhet genom jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Det är alltså lägenhetens bruksvärde som avgör hyrans storlek. Lägenhetens kostnader skall inte beaktas. Utredningens förslag innebär att man vid hyressättning skall ta hänsyn till om det har gjorts något tillval. Om det har gjorts tillval och den hyresgäst som har gjort tillvalet bor kvar eller kostnaden för tillvalet har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse,

skall hyran baseras på dels kostnaden för de åtgärder som tillvalet omfattar, dels lägenhetens bruksvärde.

För att kunna ta ställning till om en kostnadsbaserad hyra är skälig måste hänsyn tas till bl.a. anskaffnings- och installationskostnad, driftskostnad, avskrivningsmetod, avskrivningstidens längd, tillvalets ekonomiska livslängd, kapitalkostnad, dvs. ränta och avskrivning på fastighetskapitalet, och kapitalutgifter, dvs. ränta och amortering på lånat kapital. Ett ställningstagande kräver därmed avancerade fastighetsekonomiska bedömningar. Det kan leda till att parterna och hyresnämnden blir tvungna att anlita fastighetsekonomisk expertis för att bestämma hyran. Som vi tidigare har berört kommer det även om sådan expertis anlitas att råda stor osäkerhet om nivån på hyran (se avsnitt 4.3).

Ett sätt att undvika tvist om kostnadsbaserade hyror skulle, som *Fastighetsägarna Sverige* har förordat, kunna vara att låta avtal om tillval och frånval vara bindande på samma sätt som andra civilrättsliga avtal. Avtalen skulle alltså inte kunna rubbas vid en prövning av hyrans skälighet i hyresnämnd. En sådan ordning skulle emellertid strida mot grundläggande principer på hyresområdet, däribland intresset av att undvika oskäliga hyresvillkor, och bör redan därför inte genomföras.

Som *Hyresnämnden i Stockholm* har anfört leder förslaget vidare till att ”fiktiva lägenheter” måste hyressättas. Om det har gjorts ett tillval måste hyran bestämmas i två led. Om exempelvis en äldre delvis utjänt köksinredning i en lägenhet har ersatts med en ny köksinredning, måste i första ledet hyran för lägenheten bestämmas med utgångspunkt i att lägenheten är utrustad på samma sätt som den skulle ha varit om något tillval inte hade gjorts, dvs. med en äldre köksinredning. Vid denna prövning måste jämförelse göras med hyran för lägenheter som är utrustade med motsvarande inredning. I andra ledet måste hyran i tillvalsdelen bestämmas. Även sedan köksinredningen är betald måste i vissa fall hyran bestämmas med utgångspunkt i att lägenheten är utrustad med den köksinredning som den var utrustad med före tillvalet. Redan att dokumentera denna köksinredning kan leda till praktiska problem för parterna. Nyinflyttade hyresgäster torde många gånger helt sakna möjlighet att beskriva och visa hur den gamla inredningen såg ut och kan därför få mycket svårt att ta tillvara sin rätt. Själva hyressättningen försvåras också av att den måste utgå från att lägenheten har en annan inredning än vad den i själva verket har.

Utredningens förslag kan också antas försvåra hyressättningen i stort, eftersom hyresjämförelser inte utan vidare kan göras med lägenheter som varit föremål för tillval. Hyran för sådana lägenheter kan nämligen variera från år till år beroende på om ett tillval avbetalas eller har avbetalats. Det är därför inte rimligt att göra jämförelser med sådana lägenheter utan att i vart fall beakta hur stor del av hyran som är hänförlig till tillvalsdelen och vilka åtgärder som tillvalet omfattar.

Förslaget kommer alltså att försvåra hyressättningen för såväl lägenheter som varit föremål för tillval som för vanliga lägenheter om det åberopas jämförelse med lägenheter för vilka har gjorts tillval. Eftersom tillval av olika slag i dag är vanligt förekommande och då det – som *Hyresnämnden i Sundsvall* har berört – finns anledning att anta att de flesta tillval kommer att baseras på de bestämmelser som nu diskuteras,

kan ett genomförande av förslaget leda till tillämpningsproblem för hyresnämnderna och få negativa konsekvenser för hyressättningen.

En annan nackdel med förslaget gäller ansvaret för underhållsåtgärder. För närvarande har hyresvärderna underhållsansvar för egendom i en lägenhet och skyldighet att ersätta egendomen när den är uttjänt. Utredningen föreslår att en motsvarande skyldighet skall gälla för egendom som tillförs en lägenhet genom tillval. Samtidigt föreslås att hyran skall sänkas med belopp som motsvarar tillvalskostnaden när tillvalet är avbetalat. Tillvalet kan emellertid ge upphov till underhållskostnader även för tiden därefter. Ett alternativ skulle kunna vara att hyresgästen få svara för eventuell underhållskostnad. Det skulle emellertid innebära att hyran är rörlig och att hyresgästen tvingas ta ett betydande ekonomiskt ansvar för oförutsedda händelser. Ett annat alternativ, som *Hyresgästföreningen* har förordat, skulle kunna vara att fastighetsägarens underhållsansvar upphör när tillvalets ekonomiska livslängd löpt ut och att hyresgästen därefter får välja mellan att sluta ett nytt tillvalsavtal eller att lägenheten återställs i det skick som den hade före tillvalet. Även detta alternativ har emellertid nackdelar. En gäller frågan om hur den ekonomiska livslängden skall fastställas. Den skulle kunna fastställas av parterna i själva överenskommelsen om tillvalet. Det leder emellertid till att tillvalen blir mer komplicerade. Dessutom finns det risk för att den fastställda ekonomiska livslängden omprövas av hyresnämnden i en hyressättningstvist. Om så skulle ske kan det helt omkullkasta grunderna för parternas överenskommelse.

Särskilt om vissa nackdelar med förslaget om frånval

Vad som har sagts i fråga om nackdelar med förslaget om tillval gäller även förslaget om frånval, dvs. överenskommelser om att hyresgästen skall avstå från viss standard.

Vad gäller frånval finns det också anledning att uppmärksamma att den typen av åtgärder kan komma i konflikt med reglerna om lägsta godtagbara standard (se 18 a § hyreslagen) och hyresvärdens underhålls- och reparationsskyldighet (se 11 och 15 §§ hyreslagen). Reglerna om lägsta godtagbara standard innebär att en lägenhet skall ha vissa grundläggande anordningar, bl.a. tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien och tillgång till avlopp. Reglerna syftar till att säkerställa att lägenhetsbeståndet inte förslummas. Enligt vår mening kan det inte komma i fråga att tillåta avtal som innebär att hyresgästen med bindande verkan kan avstå från rätten till lägsta godtagbara standard. Vad gäller bestämmelserna om hyresvärdens underhålls- och reparationsskyldighet, kan de avtalas bort om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse (se 9 § andra stycket 2 och 15 § andra stycket 2 hyreslagen). Det förhållandet att hyresgästorganisation skall godkänna avvikelser från lagens huvudregel innebär en garanti mot missbruk. Vid ett genomförande av förslaget om frånval talar å ena sidan starka skäl för att hyreslagens bestämmelser om hyresvärdens underhålls- och reparationsskyldighet måste få avtalas bort i enskilda hyresavtal, om avtalet saknar förhandlingsklausul. Reformen torde annars få liten praktisk betydelse för denna typ av hyresförhållanden. Om å andra sidan dessa bestäm-

melser kan avtalas bort i enskilda hyresavtal, uppkommer risk för missbruk av avtalsfriheten. Exempelvis finns det risk att nedgångna lägenheter hyrs ut utan någon rätt till underhålls- eller reparationsåtgärder. De som erbjuds att hyra sådana lägenheter kan ha svårt att värja sig om det råder brist på bostäder.

Regeringens samlade bedömning

Det är framförallt omfattade och särpräglade tillval som i dag inte kommer till stånd eftersom det vid de slagen av tillval råder osäkerhet om bruksvärdet höjs i sådan utsträckning att fastighetsägaren får täckning för kostnaden för åtgärderna. Behovet av ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval får därför anses vara förhållandevis begränsat.

Som framgår av redogörelsen ovan medför ett genomförande av utredningens förslag att hyressättningen blir mer komplicerad för såväl parter som hyresnämnder. Om det genomförs kostnadsbaserade tillval eller frånval i en stor del av hyreshusbeståndet, får det negativa effekter för hyressättningen i hela beståndet. Till detta kommer de svårigheter som vi ser med regleringen av ansvaret för underhålls- och reparationsåtgärder och de risker som vi ser med möjligheten att avtala bort rätten till underhålls- och reparationsåtgärder.

Vid en samlad bedömning anser vi att nackdelarna med förslaget väger tyngre än fördelarna. Förslaget bör därför inte genomföras.

6 Hyresnämndens hyresprövning

Regeringens bedömning: Reglerna om bruksvärdeprövning bör inte ändras.

Regeringens förslag: Hyresnämnden skall alltid ange de skäl som bestämt utgången, om beslutet går någon part emot.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer med regeringens bedömning och förslag (se betänkandet s. 137–146).

Remissinstanserna: *Hyresnämnden i Växjö* har avstyrkt förslaget om hyresnämndens beslutsmotivering och framhållit svårigheterna att motivera hyressättningsbeslut på ett utförligare sätt än i dag. Övriga remissinstanser har godtagit utredningens bedömning och tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. Flera hyresnämnder har emellertid framhållit svårigheterna att motivera beslut bättre.

Bakgrund

Nuvarande regler

I hyreslagen anges att, vid tvist om hyrans storlek, hyran skall fastställas till skäligt belopp och att hyran härvid inte är att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vidare anges att vid prövningen skall främst beaktas

hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (se 55 § hyreslagen).

Av förarbetena till bestämmelsen (prop. 1983/84:137 s. 76–78) framgår att i första hand skall hyran bestämmas efter en *jämförelse* med hyran för andra lägenheter på samma ort. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för de kommunala bostadsföretagens lägenheter. Om det inte har åberopats jämförelse med några lägenheter eller om de lägenheter som har åberopats inte ger underlag för en bedömning av hyresnivån för jämförbara lägenheter eller om de lägenheter som har åberopats inte är likvärdiga med prövningslägenheten, skall hyran bestämmas efter en *skälighetsbedömning*. Vid en skälighetsbedömning får lägenheter på orten som inte har bedömts vara likvärdiga med prövningslägenheten och lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge beaktas.

SABO:s och utredningens undersökningar

År 2002 publicerade SABO en undersökning ("Det blir inte alltid som man tänkt sig" – en undersökning av om hyresnämnderna och Svea hovrätt använt sig av jämförelseprövning eller allmän skälighetsbedömning vid prövning av ändring av hyresvillkor åren 1995–2001) om hyresnämndernas och Svea hovrätt hyressättningsbeslut. Undersökningen omfattade dels de hyressättningsmål som Svea hovrätt prövat under åren 1995–2001, dels de hyressättningsärenden som prövats av hyresnämnderna i Stockholm, Västerås, Gävle och Örebro under samma period. Undersökningen visade att hyran i mer än 90 procent av ärendena fastställs efter en allmän skälighetsbedömning. Av undersökningen framgick att i mer än en tredjedel av fallen hade parterna inte åberopat något jämförelsematerial. Undersökningen visade också att i över två tredjedelar av ärendena beaktades åberopat jämförelsematerial i vart fall som s.k. bakgrundsmaterial.

En av Hyressättningsutredningen anordnad hearing om hyresnämndernas hyressättningsbeslut bekräftar beskrivningen i SABO:s undersökning. Vid hearingen angavs att en viktig orsak till att hyran i regel fastställs efter en skälighetsbedömning är att tvisterna numera ofta avser enstaka, ibland udda, lägenheter och att det i dessa fall är svårt att finna lägenheter som är direkt jämförbara; tidigare avsåg tvisterna hela lägenhetsbestånd och då fanns det bättre förutsättningar för jämförelseprövning.

Skälen för regeringens bedömning och förslag

Bestämmelserna om bruksvärdeprövning bör inte ändras

Utgångspunkten är att hyran för en lägenhet skall fastställas efter jämförelse med hyran för likvärdiga lägenheter, dvs. efter en jämförelseprövning. SABO:s undersökning och utredningens hearing visar att hyran bestäms efter en jämförelseprövning i färre än tio procent av ärendena och att alltså lagstiftningens andrahandsregel om skälighetsbedömning i allmänhet tillämpas.

Det finns sannolikt flera orsaker till att hyran i många ärenden bestäms efter en skälighetsbedömning. En orsak kan vara att parterna åberopar

jämförelse med ett fåtal lägenheter eller att de lägenheter som de åberopar inte är likvärdiga med prövningslägenheten. Orsaken till detta kan variera men en orsak kan, som angavs vid hearingen, vara svårigheter att finna jämförbara lägenheter. Det ökade antalet individuella anpassningar i lägenhetsbeståndet kan ha medfört att möjligheten att finna jämförbara lägenheter har försämrats. En annan orsak till att hyran i allmänhet fastställs efter en skälighetsbedömning kan vara hyresnämndernas höga krav på likvärdighet mellan jämförelselägenheten och prövningslägenheten. Hyresnämndernas krav på likvärdighet kan i praktiken medföra att det kan vara omöjligt att finna någon lägenhet som bedöms vara likvärdig med prövningslägenheten.

Bör då kraven på likvärdighet mellan lägenheterna sänkas för att hyran i fler fall skall kunna fastställas efter en jämförelseprövning?

Om hyresnämnden finner att åberopat jämförelsematerial inte kan läggas till grund för en jämförelseprövning beaktas i allmänhet materialet som ett s.k. bakgrundsmaterial vid skälighetsbedömningen. Materialet får sålunda viss betydelse för hyran. Vid en allmän skälighetsbedömning brukar hyresnämnderna även väga in sin allmänna kännedom om hyresläget på orten. Det innebär att den hyra som fastställs inte alltid återspeglas i bakgrundsmaterialet. Det kan i sin tur leda till att förutsägbarheten om hyran minskar men också till att parterna inte i tillräcklig grad anstränger sig för att finna ett relevant jämförelsematerial. Detta talar i viss mån för att kraven på likvärdighet mellan lägenheterna bör sänkas för att därigenom öka andelen hyressättningsbeslut som baseras på jämförelseprövningar.

Utredningen har emellertid ansett att ett ökat utrymme att jämföra olikartade faktorer leder till att den skönsmässighet som i dag finns vid en skälighetsbedömning i stället kommer att finnas vid själva jämförelseprövningen. Utredningen har mot denna bakgrund och med beaktande av att åberopat jämförelsematerial beaktas som bakgrundsmaterial ansett att det inte finns tillräckliga skäl att föreslå någon ändring av reglerna om jämförelseprövning. Utredningens ståndpunkt har inte ifrågasatts av någon remissinstans. Också vi anser att det saknas skäl att föreslå att reglerna om bruksvärdeprövning skall ändras.

Hyresnämndens beslutsmotiveringar

Enligt lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) skall i nämnds beslut anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövligt (se 21 § nämndlagen). I förarbetena till bestämmelsen anges följande (prop. 1968:91 bilag B s. 22). Det är ”av väsentlig betydelse att hyresnämnderna kan tillämpa ett relativt snabbt och enkelt förfarande. Det är med hänsyn härtill angeläget att nämnden inte betungas med någon skyldighet att ingående motivera sina beslut. Å andra sidan måste krävas att nämnden i vissa fall, åtminstone i korthet, anger de skäl som ligger till grund för beslutet.”

Hyressättningsutredningen har gjort en genomgång av beslut i hyressättningsärenden som olika hyresnämnder har meddelat. Genomgången har visat att det i besluten i regel redovisas hur prövningslägenheten och jämförelselägenheterna ser ut och vilken hyra som har åsatts dem. Vidare har det i allmänhet konstaterats att någon direkt jämförelseprövning inte

är möjlig varefter hyresnämnden bestämt hyran med hänvisning till sin allmänna kännedom om hyresläget på orten, till vad som har förekommit vid besiktning och till åberopat material. Enligt utredningen förekommer det sällan att hyresnämnden beskriver vad nämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten består i och sedan relaterar denna beskrivning till den beskrivning som nämnden har gjort av prövningslägenheten och de åberopade jämförelselägenheterna. Enligt utredningens mening medför detta att det är svårt för parterna att förstå hur hyresnämnden har kommit fram till sitt beslut.

Det är viktigt att parter och andra kan följa hur hyresnämnden resonerar. Det underlättar för parterna att förstå hyresnämndens ställningstagande och att bedöma om ställningstagandet är korrekt. Klargörande beslutsmotiveringar torde också öka förutsägbarheten om hyresnivåerna och kan leda till att antalet hyressättningsärenden i nämnden minskar. Utredningens genomgång visar emellertid att hyresnämndernas beslutsmotiveringar i allmänhet inte ger någon närmare vägledning om hur hyresnämnden har kommit fram till sitt beslut. Exempelvis beskrivs inte vari hyresnämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten består eller vilken närmare betydelse som åberopat jämförelsematerial har för hyresnämndens slutliga ställningstagande. Enligt vår mening finns det därför anledning att skärpa kraven på hyresnämndens beslutsmotiveringar. Det bör, som utredningen har föreslagit, ske med 28 § lagen (1996:242) om domstolsärenden som förebild. Hyresnämnderna skall alltså vara skyldiga att ange de skäl som bestämt utgången i ett ärende, om beslutet går någon part emot. Detsamma skall gälla andra beslut, om det behövs. Motsvarande skyldighet bör gälla för arrendenämnderna. Vad gäller den närmare innebörden av bestämmelsen hänvisar vi till författningskommentaren (se kommentaren till 21 § nämndlagen).

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 2006.

En fråga är om de föreslagna bestämmelserna om hyra för nybyggda lägenheter bör ges retroaktiv verkan (jfr prop. 1987/88:146 s. 42 och 43 och prop. 2001/02:41 s. 65). Visserligen är risken för rättsförluster begränsad, eftersom en förutsättning för att bestämmelserna skall vara tillämpliga är att det i en förhandlingsöverenskommelse har bestämts att hyran skall fastställas enligt de föreslagna bestämmelserna (se 55 c § första stycket 2). Om bestämmelserna ges verkan på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skulle det emellertid riskera att rubba förutsättningarna för upplåtelseerna på ett alltför vittgående sätt. Övervägande skäl talar därför för att bestämmelserna inte bör ges verkan på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

De föreslagna bestämmelserna om att hyresnämnden skall ange de skäl som bestämt utgången, om beslutet går part emot, bör gälla för ärenden som handläggs vid hyresnämnd vid ikraftträdandet. Någon särskild övergångsregel om detta behövs inte.

8 Kostnader och andra konsekvenser

Konsekvenser för hyresmarknadens parter

Enligt vår bedömning bör förslaget om särskilda hyresättningsregler för nybyggda lägenheter på sikt kunna leda till en viss ökning av byggnationen av hyreslägenheter. Förslaget kan också leda till att hyrorna i en del av det nybyggda beståndet blir något högre jämfört med om förslaget inte genomförs. Förslaget kommer däremot inte att påverka hyrorna i det befintliga beståndet.

Förslaget får sammantaget anses vara positivt för hyresgästernas del. Förslaget får också antas vara positivt för hyresvärdar och byggföretag, eftersom det leder till större förutsägbarhet och något högre lönsamhet än i dag.

Förslaget innebär att det tydliggörs att det är möjligt att förhandla om och träffa förhandlingsöverenskommelse om hyran för planerade och påbörjade lägenheter. Förslaget kan förväntas leda till ett ökat förhandlingsarbete för hyresvärdarna och hyresgästorganisationerna i samband med nybyggnation. Om det träffas förhandlingsöverenskommelser om hyran, kommer hyran under den tioåriga presumtionstiden enbart att kunna anpassas efter den allmänna hyresutvecklingen i orten. Det löpande förhandlingsarbetet för nybyggda lägenheter bör därför minska något under presumtionstiden. I samband med att lägenheterna vid presumtionstidens utgång fasas in i bruksvärdessystemet, kan förhandlingsarbetet öka något. Totalt sett bör förslaget dock inte leda till ökat förhandlingsarbete.

Förslaget om hyresnämndens beslutsmotiveringar underlättar för hyresgästerna och hyresvärdarna att förstå innebörden i hyresnämndernas beslut. Klargörande motiveringar torde, som redan har framhållits, öka förutsägbarheten om hyresnivåerna och kan på sikt leda till att antalet hyressättningsärenden i hyresnämnden minskar.

Konsekvenser för det allmänna

Om det förslagna systemet för att bestämma hyra för nybyggda lägenheter leder till positiva effekter på hyreshusbyggandet, medför det att statens utgifter för investeringsbidrag och räntebidrag ökar. Förslaget får då samtidigt positiva effekter i form av minskad bostadsbrist, minskad arbetslöshet och ökade skatteintäkter i samband med nybyggnation. Om nyproduktionen av hyresbostäder ökar i en region där det behövs fler hyresbostäder, blir det lättare för företagen i regionen att rekrytera personal. Arbetsmarknaden kommer sålunda att fungera bättre. Totalt sett får förslaget därför antas vara positivt för såväl staten som kommunerna.

Det föreslagna systemet för att bestämma hyra för nybyggda lägenheter innebär att hyra som har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse som uppfyller tidigare beskrivna kriterier (se avsnitt 4.4) skall presumeras vara skäligen under en tioårsperiod. Det medför att det normalt inte kommer att vara möjligt att bruksvärdepröva hyran under denna tid. Däremot kan hyresnämnden pröva om hyran skall ändras på grund av den allmänna hyresutvecklingen i orten. Det slaget av tvister torde vara enklare än vanliga bruksvärdeprövningar. Eftersom förslaget omfattar

enbart nybyggda lägenheter torde antalet tvister totalt sett dock inte komma att minska.

Förslaget om hyresnämndens beslutsmotiveringar innebär att hyresnämnderna måste lägga ned mer tid på att formulera sina beslut. Det merarbete som härigenom uppkommer är begränsat och kräver inte att hyresnämnderna tillförs några ytterligare resurser. Som framhållits kan klargörande motiveringar dessutom leda till att antalet hyressättningsärenden i hyresnämnderna på sikt minskar.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 53 §

Bestämmelserna i 54–55 d §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 d §§ endast om det följer av nämnda lag.

(Jfr 12 kap. 53 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om i vilka fall som bestämmelserna om prövning av hyran och andra hyresvillkor gäller. I *första* och *andra styckena* har gjorts följdändringar med anledning av att det har införts ytterligare en paragraf om prövning av hyran för bostadslägenheter.

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 sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om 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 får hyran för en lägenhet inte beaktas, om hyran för lägenheten skall anses som skälig enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a–55 c §§ iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen *trots* bestämmelserna i första, *andra* och *fjärde* 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 *sjätte* 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.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyrans storlek. Enligt det nya *tredje stycket* får hyran för en lägenhet inte beaktas vid en hyressättnings-tvist om hyran för den lägenheten skall anses som skälig enligt 55 c §. För att hyra skall anses som skälig enligt 55 c § måste flera förut-sättningar vara uppfyllda. Bland annat måste hyran ha fastställts i en förhandlingsöverenskommelse. Vidare får det inte ha gått mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten (se kommentaren till 55 c §). Hyran för en sådan lägenhet får varken beaktas vid en jämförelseprövning eller som s.k. bakgrundsmaterial vid en skälighets-bedömning. Hyresnämnden får inte heller väga in sådana hyror inom ramen för sin allmänna kännedom om hyresläget på orten. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 4.5.

Fjärde–sjunde styckena i paragrafen motsvarar de nuvarande tredje–sjätte styckena. Till följd härav har det i femte och sjunde styckena gjorts följdändringar i hänvisningarna till paragrafens tidigare stycken. Vidare har det i fjärde stycket införts en hänvisning till den nya 55 c §, som innebär att även bestämmelserna i 55 c § skall beaktas vid en prövning av hyran enligt förevarande paragrafs bestämmelser.

12 kap. 55 c §

Vid prövning av hyran skall hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

- 1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,*
- 2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran skall fastställas enligt denna paragraf,*
- 3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och*
- 4. det inte har förflutit mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.*

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus skall vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga tillkommande bostadslägenheter.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

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

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om bestämning av hyran för planerade, påbörjade och nybyggda hus. Frågan har behandlats i avsnitt 4.4.

Av *första stycket* framgår att hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagens bestämmelser, vid en prövning skall anses som skälig, om de förutsättningar som anges i stycket är uppfyllda. Hyra som har fastställt i en förhandlingsöverenskommelse och som uppfyller de aktuella kriterierna skall anses som skälig oavsett om lägenheten hyrs av den ursprunglige hyresgästen eller av en ny hyresgäst eller hyrs ut i andra hand. Den avtalade hyran i förhandlingsöverenskommelsen skall vid en prövning anses som skälig också om det i ett enskilt hyresavtal har avtalats om en hyra som avviker från överenskommelsen eller om det har träffats en överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen om eller bestämts av hyresnämnden att lägenheten inte längre skall omfattas av förhandlingsordningen.

Något hinder mot att begära ändring av hyra som har fastställts med stöd av förevarande paragraf och att hänskjuta en tvist till hyresnämnd för prövning finns inte. Det kan sålunda ske med stöd av hyresförhandlingslagens eller hyreslagens bestämmelser (se 22 och 24 §§ hyresförhandlingslagen och 54 § hyreslagen jämförd med 5 § hyresförhandlingslagen). Att hyran skall ”anses som skälig” innebär att hyran vid en prövning inte skall ändras. Det gäller även om hyran för likvärdiga lägenheter skulle vara på en annan nivå (jfr 55 § hyreslagen). Hyran skall med ett annat ord presumeras vara skälig.

I fyra punkter i första stycket anges fyra nödvändiga förutsättningar för att hyran för en lägenhet skall anses som skälig.

En första förutsättning är att den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks (*punkten 1*). En ”organisation av hyresgäster” måste vara rättskapabel och ha som syfte att ta till vara hyresgästernas intressen i hyresfrågor. Bestämmelsen innebär att organisationen då överenskommelsen ingås måste uppfylla de krav som enligt hyresförhandlingslagen ställs på en hyresgästsorganisation, däribland måste den ha kapacitet att på ett tillfredsställande sätt fortlöpande bevaka hyresgästernas intressen (se prop. 1977/78:175 s. 113). Något krav på att organisationen har medlemmar som avser att bosätta sig i det hus som förhandlingsöverenskommelsen omfattar eller har medlemmar som bor i huset finns inte. Med att organisationen skall vara ”etablerad på orten när överenskommelsen ingicks” avses att organisationen minst ett par år innan överenskommelsen ingicks skall ha haft avtal om förhandlingsordning för ett inte alltför obetydligt lägenhetsbestånd; en riktpunkt bör vara att förhandlingsrätten omfattar minst ett fyrtiotal lägenheter. Ortsbegreppet är avsett att ha samma innebörd som i 55 § hyreslagen (jfr Svea hovrätts, avd 16, beslut den 22 april 2004 i mål nr ÖH 1992-03).

En hyresgästorganisation kan förlora förhandlingsrätt i sådan utsträckning att den inte längre kan anses som etablerad på orten. Organisationen uppfyller då inte kraven enligt punkten 1 och förhandlingsöverens-

kommelser som den ingår får inte presumtionsverkan. Däremot så är kraven enligt punkten 1 uppfyllda beträffande förhandlingsöverenskommelser som organisationen ingick när den var att anse som etablerad på orten.

En andra förutsättning är, enligt *punkten 2*, att det i förhandlingsöverenskommelsen har bestämts att hyran skall regleras enligt förevarande paragraf. Parterna kan alltså välja mellan att låta hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdereglerna eller enligt förevarande paragrafs bestämmelser. Om parterna i förhandlingsöverenskommelsen inte har angett vilket system som skall tillämpas, skall de vanliga bruksvärdereglerna tillämpas.

Ytterligare förutsättningar för att en i förhandlingsöverenskommelse fastställd hyra skall presumeras vara skäligen är att överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna (*punkten 3*). Om överenskommelsen inte omfattar samtliga bostadslägenheter i huset eller sluts efter det att det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, får överenskommelsen inte presumtionsverkan. Hyran kan då bestämmas enligt de vanliga bruksvärdereglerna.

Genom föreslagen ändring i hyresförhandlingslagen (se 3 och 6 §§) klargörs att det är möjligt att ingå förhandlingsordning för ett planerat hus. Något hinder mot att förhandlingsöverenskommelsen träffas innan huset uppförs, t.ex. under själva projekteringsstadiet, finns inte.

I ett hus som har använts för annat ändamål än bostadsändamål kan det inrättas bostadslägenheter. Även en överenskommelse som avser ett sådant hus kan få presumtionsverkan om den omfattar samtliga bostadslägenheter och träffats innan hyresavtal för någon av lägenheterna träffats.

Punkten 4 innebär att den hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse skall godtas om det inte har förflutit mer än tio år sedan den första bostadshyresgästens tillträde till lägenheten. Sedan tioårsfristen har löpt ut, får hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdereglerna.

I vissa fall byggs utrymmen som har använts för annat ändamål än bostadsändamål om till bostadslägenheter. Exempelvis kan lokaler som är insprängda i hyreshus eller oinredda vindsutrymmen i sådana hus byggas om till bostadslägenheter. Ibland byggs hus till. Bestämmelserna i första stycket möjliggör inte att det träffas en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan för lägenheter som tillkommer genom ombyggnader i eller tillbyggnader av hyreshus, eftersom det redan finns hyresavtal för befintliga lägenheter i huset. I *andra stycket* har införts bestämmelser om att vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus skall vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga tillkommande bostadslägenheter. Bestämmelsen innebär att det är möjligt att sluta en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan för de tillkommande lägenheterna. En förutsättning för att förhandlingsöverenskommelsen skall få presumtionsverkan är dels att den omfattar samtliga bostadslägenheter som tillkommer genom om- eller tillbyggnaden, dels att det inte har träffats något hyresavtal för de tillkommande lägenheterna.

En ”ombyggnad av del av hus” innefattar de åtgärder som vidtas i ett sammanhang för att bygga om ett hus. Med ”samtliga tillkommande

lägenheter” avses därför samtliga lägenheter som tillkommer efter ombyggnaden. Det innebär att om det bestäms att det skall inrättas bostadslägenheter i en oinredd vind och byggnationen av lägenheterna påbörjas vid olika tidpunkter, måste förhandlingsöverenskommelsen för att få presumtionsverkan omfatta samtliga lägenheter i vindsutrymmet. Det är alltså inte möjligt att genom en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan reglera hyran för enbart vissa av lägenheterna – t.ex. de lägenheter som färdigställs först eller som ligger i en viss del av vinden.

I samband med en genomgripande renovering av ett hus kan lägenhetsbeståndet i huset väsentligt förändras. Exempelvis kan lägenheter slås samman eller delas upp. Lägenheter som efter det slaget av åtgärder inte motsvaras av tidigare lägenheter men som avser utrymmen som tidigare har använts för bostadsändamål, skall inte anses som ”tillkommande bostadslägenheter”. Om det däremot har bildats en lägenhet som omfattar ett utrymme som tidigare inte till någon del har använts för bostadsändamål, skall lägenheten anses som en tillkommande lägenhet.

I *tredje stycket* finns bestämmelser om att en förhandlingsöverenskommelse inte har presumtionsverkan enligt första stycket om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i överenskommelsen som skälig. Synnerliga skäl att inte godta hyran föreligger om avtalet är att anse som ogiltigt eller om avtalet kan jämkas enligt avtalslagens bestämmelser (se 28–36 §§ avtalslagen). Synnerliga skäl föreligger också vid sådana ovanliga situationer som att en etablerad hyresgästorganisation på orten haft sådana bindningar till hyresvärderna att föreningen närmast är att betrakta som bulvan åt hyresvärderna. Synnerliga skäl att inte godta hyran kan också föreligga om det underlag som fastighetsägaren har presenterat i samband med förhandlingen har varit oriktigt eller inte motsvarat den byggnation som slutligen kommit till stånd och detta kan antas ha påverkat hyran i inte obetydlig utsträckning utan att situationen för den skull är sådan att ogiltighetsreglerna i avtalslagen är tillämpliga. Enbart det förhållandet att det avtalats om en hyra som är väsentligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter och som kan anses vida överstiga hyresvärdens kostnader utgör inte skäl att frångå överenskommelsen under förutsättning att hyresvärdens underlag varit korrekt och den byggnation som kommit till stånd motsvarar de krav som uppställts i underlaget.

I en förhandlingsöverenskommelse kan det bestämmas att en viss del av hyran utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete, s.k. förhandlingsersättning (se 20 § hyresförhandlingslagen). Om det i en förhandlingsöverenskommelse som skall ha presumtionsverkan fastställs att viss del av hyran utgör förhandlingsersättning, följer av andra stycket att den del av överenskommelsen som avser förhandlingsersättning inte får någon presumtionsverkan. Frågan om förhandlingsersättningens skälighet kan därför prövas enligt de vanliga reglerna. Det innebär att förhandlingsersättningens skälighet kan prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt (se 22 § hyresförhandlingslagen).

I *fjärde stycket* slås fast att hyran, utan hinder av vad som sägs i första stycket, får ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan förhandlingsöverenskommelsen träffades. ”Den allmänna hyresutvecklingen på orten” är vanligen detsamma

som hyresutvecklingen i det kommunala hyreshusbeståndet på orten. Om det saknas kommunala bostäder på orten får ledning i stället sökas i hyresutvecklingen i det privata beståndet. Hänsyn skall tas till hyresutvecklingen sedan förhandlingsöverenskommelsen träffades. Beslut om ändring av hyresvillkoren skall dock gälla från samma tidpunkt som vanliga beslut om ändring av hyresvillkor (se den föreslagna 55 d § hyreslagen och 24 § hyresförhandlingslagen).

Om det i en hyressättningstvist under åberopande av förevarande paragraf görs gällande att hyran är skälig och skall godtas, måste det – om parterna är oense om detta – prövas om de förutsättningar som anges i de fyra punkterna i första stycket är uppfyllda. Det kan därvid prövas exempelvis om den hyresgästorganisation som har ingått förhandlingsöverenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks (punkten 1) och om det har förflutit mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten (punkten 4). Om förhandlingsöverenskommelsen exempelvis inte har ingåtts av en hyresgästorganisation som är att anse som etablerad, skall den i förhandlingsöverenskommelsen avtalade hyran vid en prövning inte presumeras vara skälig. I stället skall det prövas om hyran är skälig med tillämpning av bestämmelserna i 55 § hyreslagen. Även om den hyra som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse skall anses som skälig enligt första stycket, kan det finnas anledning att enligt tredje stycket ändra hyran med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Som tidigare nämnts skall hyra som har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse som uppfyller de kriterier som anges i paragrafen presumeras vara skälig. Det skall gälla även om det i ett enskilt hyresavtal har avtalats om hyra som avviker från den i förhandlingsöverenskommelsen fastställda hyran. Detsamma skall gälla om den förhandlingsordning som förhandlingsöverenskommelsen baseras på har slopats. Om däremot de parter som har ingått förhandlingsöverenskommelsen eller, om huset omfattas av en ny förhandlingsordning, de parter som omfattas av den, avtalar att förhandlingsöverenskommelsen inte längre skall gälla, bryts presumtionsverkan. Hyran kan då prövas enligt de vanliga bruksvärdereglerna. Parterna i förhandlingsöverenskommelsen kan också avtala om ändring i överenskommelsen. En sådan förhandlingsöverenskommelse får presumtionsverkan under samma förutsättningar som den ursprungliga överenskommelsen, dvs. under förutsättning att de villkor som anges i första stycket är uppfyllda. Det krävs alltså – om överenskommelsen avser ett planerat, påbörjat eller nybyggt hus – att överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och ingås innan det ingåtts hyresavtal för någon av lägenheten (se första stycket 3). Om något av villkoren i 1–4 inte är uppfyllt, får förhandlingsöverenskommelsen inte presumtionsverkan och hyran får fastställas enligt de vanliga reglerna. Detsamma gäller om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Enbart det förhållandet att parterna har avtalat om ändring av hyran som är motiverad med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten (se fjärde stycket) innebär givetvis inte att presumptionen bryts.

Vilka kriterier skall då en hyresgästorganisation tillämpa när den förhandlar om hyra som skall ha presumtionsverkan?

Utgångspunkten är att den hyra som avtalas kommer att anses som skälig. Det får mot denna bakgrund anses naturligt att hyresgästorganisationen utgår från det underlag som hyresvärden presenterar – bestående av ritningar, kostnadsberäkningar, kalkyler m.m. – och utifrån det bedömer vilken hyra som är skälig. En hyra skall anses som skälig om den ger kostnadstäckning och rimlig avkastning på hyresvärdens insats. De villkor som i övrigt kommer att gälla för en överenskommelse, exempelvis att den kommer att ha presumtionsverkan under tio år och att vissa slag av hyresjusteringar är tillåtna under presumptionstiden, måste givetvis beaktas vid skälighetsbedömningen. Vid fördelningen av hyran på de enskilda lägenheterna bör en utgångspunkt vara att hyran skall täcka kostnaderna för lägenheterna. I allmänhet bör hyran sättas i relation till lägenheternas bruksvärde. I undantagsfall kan särskild inredning och utrustning dock leda till hyresskillnader som väl kan motiveras utifrån kostnadsaspekter men inte vid en bruksvärdeprövning. Sådana skillnader kan accepteras. Av 21 § hyresförhandlingslagen följer att likhetsprincipen inte gäller i dessa fall. Enskilda hyresgästers önskemål eller betalningsförmåga eller den högsta hyra som hyresgäster kan antas vara villiga att betala för lägenheten bör däremot inte beaktas.

12 kap. 55 e §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelse för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om återbetalning av hyra vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet.

I *andra stycket* har införts bestämmelse om att det nya tredje stycket i 55 § skall beaktas. Ändringen innebär att vid en prövning av om den hyra

som hyresvärden tar emot är skälig får inte beaktas lägenheter vars hyra presumeras vara skälig enligt 55 c §.

Vidare har det införts en bestämmelse om att 55 c § skall beaktas vid bedömningen av om hyran är skälig. Om det för lägenheten har bestämts hyra i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan enligt 55 c §, skall det beaktas vid bedömningen av om hyran är skälig. Utgångspunkten skall därvid vara att den hyra som bestämts i förhandlingsöverenskommelsen skall anses som skälig. Om det gjorts visst påslag på hyran på grund av att lägenheten är möblerad, bör på samma sätt utgångspunkten vara att den i förhandlingsöverenskommelsen bestämda hyran för själva lägenheten skall anses skälig. Därutöver kan i enlighet med nuvarande praxis ett visst påslag för att lägenheten är möblerad anses skäligt.

I *tredje stycket* har gjorts motsvarande ändringar som i andra stycket. Vidare har gjorts en följdändring med anledning av att nuvarande 55 c § har betecknats 55 d §.

12 kap. 66 §

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 e § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

(Jfr 12 kap. 66 § i utredningens förslag.)

I paragrafen har gjorts en följdändring med anledning av att nuvarande 55 d § har betecknats 55 e §.

12 kap. 67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 d, 55 e eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

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

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

(Jfr 12 kap. 67 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* har gjorts en följdändring med anledning av att nuvarande 55 c och 55 d har betecknats 55 d och 55 e.

12 kap. 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 e, 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 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

(Jfr 12 kap. 70 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* har gjorts samma ändring som i 66 §.

12 kap. 73 §

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 e § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömmande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

(Jfr 12 kap. 73 § i utredningens förslag.)

I paragrafen har gjorts samma ändring som i 66 och 70 §§.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.

2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 12 kap. tillämpas i sin äldre lydelse.

(Jfr ikraftträdandebestämmelsen i utredningens förslag.)

De föreslagna bestämmelserna skall träda i kraft den 1 juli 2006.

Punkten 2 innebär att om en lägenhet omfattas av en förhandlingsordning skall hyra som har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse inte presumeras vara skäligen om hyresavtal för lägenheten har ingåtts före ikraftträdandet. Det gäller även om förhandlingsöverenskommelsen skulle uppfylla samtliga kriterier som anges i 55 c § (se avsnitt 7). Vid tvist om hyrans storlek skall hyran sålunda fastställas med tillämpning av äldre regler. Om hyresavtalet har ingåtts efter ikraftträdandet skall däremot bestämmelserna i 55 c § om presumtionsverkan tillämpas.

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

3 §

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

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

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

(Jfr 3 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om en förhandlingsordnings omfattning.

En förhandlingsordning omfattar lägenheter i färdigställda hus; normalt sett uthyrda lägenheter. Detta har klargjorts i *första stycket* genom att det har angetts att en förhandlingsordning omfattar bostadslägenheter i befintliga hus. Det har vidare angetts att en förhandlingsordning kan omfatta bostadslägenheter i planerade eller påbörjade hus. Syftet med det tillägget är att klargöra att det är möjligt att för hus som är på planeringsstadiet eller som är under byggnation ingå förhandlingsöverenskommelser om hyran som har s.k. presumtionsverkan (se avsnitt 4.4). Det finns inte heller något som hindrar att det för planerade eller påbörjade hus ingås förhandlingsöverenskommelser om hyran som kan bli föremål för sedvanlig bruksvärdeprövning.

För att ett hus skall anses vara på planeringsstadiet bör det ha vidtagits konkreta åtgärder för planeringen av husets uppförande, såsom upprättande av olika slag av planer. Planerna måste vara seriösa. Ett hus får anses vara påbörjat när konkreta byggnadsarbeten påbörjats, exempelvis i form av grävning och schaktning.

5 §

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,
3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,

4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 d §§ samma balk.

(Jfr 5 § i utredningens förslag.)

I *ffjärde stycket* har gjorts en följdändring med anledning av att nuvarande 55 c § hyreslagen har betecknats 55 d § och att det införts en ny paragraf i lagen.

6 §

Ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera *planerade, påbörjade eller befintliga* hus. Avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas.

(Jfr 6 § i utredningens förslag.)

I paragrafen har angetts att en förhandlingsordning skall avse planerade, påbörjade eller befintliga hus. Vad som har sagts om begreppen planerade och påbörjade hus i kommentaren till 3 § gäller även här.

9 §

Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning *för ett påbörjat eller befintligt hus*, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärden sluta avtal om förhandlingsordning.

(Jfr 9 § i utredningens förslag.)

Utgångspunkten är att hyresgästorganisation och hyresvärdar har rätt till förhandlingsordning. I paragrafen anges att om hyresvärden efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster vägrar sluta avtal om förhandlingsordning, har hyresgästorganisation rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Ett tillägg har gjorts som innebär att möjligheten för hyresgästorganisation och hyresvärd att hänskjuta frågan om förhandlingsordning till hyresnämnden för prövning gäller förhandlingsordningar för påbörjade och befintliga hus. En ansökan om förhandlingsordning som gäller ett hus som är på planeringsstadiet, kan alltså inte bifallas. Frågan har behandlats i avsnitt 4.4.

Ett hus skall anses vara påbörjat när konkreta byggnadsarbeten har påbörjats (se kommentaren till 3 §).

21 §

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. *Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.*

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning skall ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

(Jfr 21 § i utredningens förslag)

I *första stycket* finns bestämmelser om den s.k. likhetsprincipen. Likhetsprincipen innebär att i en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärde. I en ny andra mening har angetts att bestämmelsen inte gäller om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken. Om det i ett hus finns både lägenheter vars hyra bestäms enligt de nuvarande bestämmelserna och vars hyra bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan enligt 55 c § hyreslagen – vilket kan bli fallet om t.ex. ett oinrett vindstrymme byggs om till bostadslägenheter – gäller likhetsprincipen alltså enbart den förstnämnda kategorin av lägenheter. För lägenheter vars hyra bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan gäller däremot inte likhetsprincipen. Frågan har diskuterats i avsnitt 4.4.

25 §

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 d § fjärde-åttonde styckena jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

(Jfr 25 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns vissa bestämmelser om prövning av tvist om ändring av hyresvillkor med anledning av att en förhandling enligt förhandlingsordning avbrutits utan att någon överenskommelse träffats. I *fjärde stycket* har gjorts en följdändring med anledning av att nuvarande 55 c § hyreslagen har betecknats 55 d §.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet skall 5 och 21 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

(Jfr ikraftträdandebestämmelsen i utredningens förslag.)

De nya bestämmelserna skall träda i kraft den 1 juli 2006.

Punkten 2 innebär att för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet skall de nuvarande bestämmelserna i 5 och 21 §§ hyresförhandlingslagen tillämpas (se avsnitt 7).

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

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–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 eller kooperativ hyresrätt.

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.

(Jfr 4 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka ärenden som hyresnämnden prövar. Med anledning av att beteckningen på den paragraf i hyreslagen som behandlar återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand har ändrats, har det i *första stycket 2* gjorts en följdändring.

21 §

Av ett beslut genom vilket nämnden avgör ett ärende skall de skäl som bestämt utgången framgå, om beslutet går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser ett beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, skall det i beslutet anges vad parten skall iaktta.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, skall beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas skall lämnas vid sammanträdet.

Slutligt beslut skall tillställas part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

(Jfr 21 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om beslutsmotiveringar, tidpunkten för meddelande av beslut och nämnds skyldighet att skicka beslut till part.

Enligt *första styckets* första mening i paragrafens hittills gällande lydelse skall i en hyresnämnds eller arrendenämnds beslut anges de skäl på vilka beslut grundas, i den mån det är behövligt. Denna mening har ersatts av två nya meningar. I dessa föreskrivs att de skäl som bestämt utgången skall framgå av ett beslut genom vilket nämnden avgör ett ärende, om beslutet har gått någon part emot, och att detsamma gäller andra beslut, om det behövs. En bestämmelse med samma lydelse finns i 28 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. Den föreslagna bestämmelsen är avsedd att ha samma innebörd som bestämmelsen i lagen om domstolsärenden (se prop. 1995/96:115 s. 169). Syftet med ändringen är att hyres- och arrendenämnderna skall motivera sina beslut på ett tydligt sätt (se avsnitt 6).

Den i första meningen föreskrivna absoluta skyldigheten för hyres- och arrendenämnder att motivera sina beslut gäller om nämnden avgör ärendet och beslutet går part emot. Bestämmelsen är alltså inte tillämplig på handläggningsbeslut. Den är inte heller tillämplig på beslut som inte går någon part emot, t.ex. beslut som innebär att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd godkänns.

Om nämnden avgör ett ärende och beslutet går part emot, skall de skäl som har bestämt utgången framgå. Det innebär att det skall vara möjlig för parter och andra att följa hur hyresnämnden har resonerat för att komma fram till sitt slutliga ställningstagande. Om hyresnämnden har avgjort ett hyressättningsärende bör en utgångspunkt vara, såväl när hyran fastställts efter en jämförelseprövning som när den har fastställts efter en skälighetsprövning, att beslutet innehåller tydliga resonemang som gör det möjligt att koppla den fastställda hyresnivån till de hyresnivåer som finns i det åberopade jämförelse- och bakgrundsmaterialet eller i annat material. Exempelvis kan det många gånger vara lämpligt att det anges vilka lägenheter i det åberopade jämförelse- och bakgrundsmaterialet som har beaktats, vilka hyresnivåer som gäller för dem, vilka skillnader i olika bruksvärdefaktorer som finns mellan dem och prövningslägenheten och vilken betydelse som dessa skillnader har för den hyra som har fastställts. Om hyresnämnden har beaktat sin allmänna kännedom om hyresläget på orten kan det vara lämpligt att ange vari denna kännedom består – exempelvis av tidigare hyressättningsbeslut – och vilken närmare betydelse som denna har haft.

Av första styckets andra mening framgår att hyresnämnden och arrendenämnden, om det behövs, skall motivera även andra beslut än beslut som avses i första meningen. Denna bestämmelse är av betydelse framförallt på handläggningsbeslut.

Övriga bestämmelser i paragrafen är oförändrade.

32 §

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

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 d § åttonde stycket eller 55 e § 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.

(Jfr 32 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* har gjorts en följdändring med anledning av att 55 c och 55 d §§ hyreslagen har getts nya beteckningar (55 d och 55 e §§).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 4 och 32 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

(Jfr ikraftträdandebestämmelsen i utredningens förslag.)

De nya bestämmelserna skall träda i kraft den 1 juli 2006.

Punkten 2 innebär att för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet skall 4 och 32 § tillämpas i sin äldre lydelse (se avsnitt 7).

Ändringen i 21 § om hyresnämndens beslutsmotivering skall tillämpas på beslut som hyres- och arrendenämnderna fattar efter ikraftträdandet oavsett om ärendet har inletts före eller efter ikraftträdandet.

9.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

3 kap. 12 §

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 *b* och 55 *d* §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafen har gjorts en följdändring med anledning av att 55 c § hyreslagen har getts en ny beteckning (55 d §).

Ikraftträdandebestämmelse

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2005.

(Ikraftträdandebestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Av bestämmelsen framgår när lagändringen träder i kraft.

Bakgrund

Bostadshyror bestäms sedan länge enligt bruksvärdesprincipen, om de prövas av hyresnämnden i samband med en tvist. Denna princip innebär att en hyra skall bestämmas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter. Vid den jämförelsen beaktar hyresnämnden i första hand hyran för sådana lägenheter som ägs av kommunala bostadsföretag (allmännyttan).

Ett annat viktigt inslag i hyressättningsystemet är det kollektiva förhandlingssystemet, där de flesta bostadshyror i Sverige bestäms genom en överenskommelse mellan å ena sidan en hyresgästorganisation, t.ex. Hyresgästföreningen, å andra sidan den enskilde fastighetsägaren.

Utredningen har haft i uppdrag att överväga vissa ändringar av reglerna för bestämmandet av bostadshyror. Utgångspunkten har varit att eventuella ändringar skall ske inom ramen för bruksvärdessystemet. Utredningen har alltså inte haft i uppdrag att genomföra något systemskifte på det hyresrättsliga området.

Uppdraget har innehållit följande fyra frågeställningar:

– Bör det införas särskilda hyressättningsregler för lägenheter i nyproducerade hus?

– Bör reglerna ändras så att det blir lättare att anpassa hyrorna efter bruksvärdet i det befintliga lägenhetsbeståndet? Bör det vara möjligt att i ett hus tillämpa skilda hyresnivåer för nyinflyttade och befintliga hyresgäster?

– Bör man underlätta för hyresgästerna att åstadkomma individuella variationer av sina lägenheter genom s.k. tillval och frånval?

– Bör det ske några förändringar av reglerna om jämförelseprövning i bruksvärdessystemet? Finns det skäl att meddela närmare föreskrifter om hyresnämndernas utformning av beslut i hyressättningsärenden?

Hyrorna för nybyggda lägenheter

Den som överväger att bygga ett hyreshus kan inte alltid förutse om hyran kommer att täcka produktionskostnaderna, ifall den prövas enligt bruksvärdesprincipen. Detta problem blir särskilt påtagligt på orter där allmännyttan inte bygger nya bostäder samt i en situation där kostnaderna för nyproduktion av hyresbostäder ökar. Bristen på förutsebarhet kan bidra till att det inte byggs tillräckligt många nya hyresbostäder.

Utredningen föreslår att en kollektivt avtalad hyra för en nyproducerad bostadslägenhet skall undantas från bruksvärdesprövningen under tio år från det att den första hyresgästen fick tillträde till lägenheten, om det inte finns synnerliga skäl för annat. Huvudregeln skall alltså vara att den avtalade hyran skall gälla under tio år, om den bestämts i en förhandlingsöverenskommelse mellan en fastighetsägare och en hyresgästorganisation och den överenskommelsen har slutits före hyresavtalet.

Detta gäller inte vid ombyggnad av befintliga hyreslägenheter. Det gäller inte heller den del av hyran som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Hyran skall dessutom kunna

ändras under tioårsperioden, om det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten eller till tillval eller frånval som hyresgästen har gjort.

Huvudregeln om att den kollektivt avtalade hyran skall undantas från bruksvärdesprövningen skall som sagt inte gälla om det finns synnerliga skäl för annat. Med synnerliga skäl menas att det har förekommit klara oegentligheter vid hyresförhandlingarna. Har så varit fallet, skall hyran kunna prövas enligt bruksvärdesprincipen.

När tioårsperioden är slut, skall hyran kunna prövas på vanligt sätt.

Förslaget innebär att en fastighetsägare kan välja antingen att försöka nå en överenskommelse med en hyresgästorganisation som är etablerad på orten och på så sätt få hyran undantagen från bruksvärdesprövning eller att efter en strandad förhandling bestämma en hyra, som vid en tvist kan prövas enligt bruksvärdesprincipen.

Hyrorna i det befintliga beståndet

Under de senaste åren har det allt oftare ifrågasatts om de hyresskillnader som finns mellan olika lägenheter alltid är rimliga ur bruksvärdes synpunkt. Synpunkten att hyran för en lägenhet kan vara för hög eller för låg i förhållande till lägenhetens bruksvärde – beroende t.ex. på hur attraktivt lägenheten är belägen – har fått stöd i olika undersökningar. På vissa orter i Sverige har detta lett till förändringar av hyresstrukturen inom ramen för de kollektiva förhandlingarna om hyran för allmännyttans lägenheter. Bruksvärdet för vissa lägenheter höjs då, ibland kraftigt, medan bruksvärdet för andra ligger stilla eller sänks. I de fall där bruksvärdet höjs tas på vissa orter, bl.a. i Malmö, den nya, högre bruksvärdeshyran ut direkt av nya hyresgäster, medan befintliga hyresgäster under en övergångstid får en hyresrabatt och därmed en långsammare anpassning till den nya hyresnivån.

Utredningen föreslår regler som gör det möjligt att med giltig verkan sluta sådana förhandlingsöverenskommelser.

Alla fastighetsägare på en ort sluter emellertid inte förhandlingsöverenskommelser om skilda hyror beroende på om en lägenhet bebos av en ny eller befintlig hyresgäst. Gällande rätt innebär att en fastighetsägare, som inte har slutit en sådan förhandlingsöverenskommelse, skulle kunna åberopa allmännyttans nya – högre – bruksvärdeshyra vid en prövning i hyresnämnden så att denna högre nivå läggs till grund för prövningen av hyran för alla hyresgäster, alltså även för de befintliga hyresgästerna. Detta skulle enligt utredningens mening inte vara godtagbart. För att hindra att så sker behöver det införas en skyddsregel för befintliga hyresgäster.

Den skyddsregel utredningen föreslår innebär att en privat fastighetsägare som vill åberopa den hyra för nya hyresgäster (bruksvärdeshyran) som har bestämts inom ramen för ett system med skilda hyresnivåer för nya och befintliga hyresgäster måste acceptera att hela systemet med skilda hyresnivåer tillämpas. Befintliga hyresgäster skall alltså i en sådan situation få del av den hyresrabatt för befintliga hyresgäster som har förhandlats fram i systemet med olika hyresnivåer, även om deras lägenheter inte omfattas direkt av systemet.

Enligt utredningens förslag skall skyddsregeln inte tillämpas vid byte av lägenhet, när en lägenhet har renoverats till högre standard eller under den tid en lägenhet är uthyrd i andra hand.

Tillval och frånval

Det är önskvärt att det finns möjligheter för hyresgäster att göra tillval och frånval, dvs. individuella variationer när det gäller underhållsintervall, utrustning o.d. Regleringen av tillval och frånval bör utgå från fri-villighet.

Tillval och frånval behandlas i dag i de flesta fall som en del av hyran. Så bör även fortsättningsvis vara fallet. Utredningen föreslår dock en kostnadstäckningsregel som innebär att kostnaden för tillval och frånval skall beaktas vid en bruksvärdesprövning. Den kortaste avskrivningstid som därvid bör godtas för tillval är enligt utredningens mening ungefär fem år. Om tillvalens andel av hyran inte uppgår till mer än ungefär 20 procent, skall dock kortare avskrivningstid kunna godtas.

Flyttar den hyresgäst som har gjort ett tillval eller frånval, föreslår utredningen att den nya hyresgästens hyra skall bestämmas enligt bruksvärdesprincipen utan tillämpning av regeln om att kostnaden för tillvalet eller frånvalet skall beaktas.

Har priset för tillvalet eller frånvalet bestämts enligt en kollektivt förhandlad prislista eller på annat sätt förhandlats kollektivt, bör det enligt utredningens mening få följande konsekvenser:

- Kostnadstäckningsregeln tillämpas även för en ny hyresgäst.
- Priset för tillvalet eller frånvalet anses motsvara kostnaden för detta, så länge det inte förekommit klara oegentligheter vid de kollektiva förhandlingarna.
- Den skyldighet fastighetsägaren har att förhandla med hyresgästorganisationen inför en hyreshöjning anses uppfylld genom förhandlingen om prislistan. En kollektiv förhandling behöver därför inte ske varje gång en hyresgäst gör ett tillval.

Hyresnämndernas hyresprövning

Utredningen anser inte att regeln om jämförelseprövning i bruksvärdes-systemet bör ändras. Hyresnämndernas skyldighet att motivera sina beslut bör dock vara mer långtgående än vad som är fallet i dag. En hyresnämnd bör alltid vara skyldig att motivera sig, om ett beslut går någon part emot. Motiveringarna bör utformas så att de är lätta att följa för parter och andra.

Konsekvenserna av utredningens förslag

De ekonomiska konsekvenserna av utredningens förslag om tillval och frånval och om hyresnämndernas beslutsmotiveringar är små eller försumbara. Vilken betydelse utredningens förslag i övrigt får beror på i vilken utsträckning och på vilket sätt parterna på hyresbostadsmarknaden utnyttjar de möjligheter förslagen ger dem. *Statsfinansiellt* kan förslagen påverka kostnaderna för räntebidrag och, i mindre utsträckning, bostads-

bidrag. Vid nyproduktion av hyresbostäder kan kostnaderna för arbetslösheten minska och skatteintäkterna öka. Förslaget om hyresnämndernas beslutsmotiveringar innebär inte att hyresnämnderna behöver några resurstillskott. *Kommunalekonomiskt* kan kostnaderna för socialbidrag påverkas i mindre utsträckning, och i den mån förslagen bidrar till ökad nyproduktion uppkommer det ökade kostnader för infrastruktur. *Hushållsekonomiskt* kan förslagen leda till att vissa personer får högre hyra och andra personer lägre hyra än vad som annars skulle ha blivit fallet. *Företagsekonomiskt* leder förslagen till större förutsebarhet för fastighetsägarna och kan i vissa fall även leda till ökad lönsamhet. *Samhällsekonomiskt* kan förslagen bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad genom att underlätta för nyproduktion av bostäder.

De integrationspolitiska konsekvenserna av utredningens förslag är marginella. I den mån förslagen får sådana konsekvenser kan de vara av såväl positiv som negativ art.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Häriigenom föreskrivs beträffande 12 kap. jordabalken¹
dels att 55 c–55 d §§ skall betecknas 55 e–55 f §§,
dels att 53, 55, 55 b, 55 f, 66, 67, 70 och 73 §§ skall ha följande
 lydelse,
dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 55 c och 55 d §§.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***12 kap.**53 §²

Bestämmelserna i 54–55 c §§ gällerna vid upplåtelser av bostads-
 lägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för
 fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan
 hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 c §§ endast om det följer av nämnda lag.

Bestämmelserna i 54–55 e §§ gällerna vid upplåtelser av bostads-
 lägenheter, om inte

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 e §§ endast om det följer av nämnda lag.

55 §³

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 sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om 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 får hyran för en jämförelselägenhet inte beaktas, om det enligt 55 d § krävs synnerliga skäl för att ändra hyran för jämförelselägenheten.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1997:62.

³ Senaste lydelse 2002:103.

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.

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, *andra och fjärde* styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *sjätte* 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 b §⁴

Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

Har en hyresvärd på hyresgästens begäran utrustat eller underhållit lägenheten utöver vad som skulle ha varit fallet utan en sådan begäran (tillval), skall kostnaden för detta beaktas vid tillämpningen av 55 § första stycket. Har priset för tillvalet fastställts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), gäller detta även för en senare hyresgäst. I sådant fall skall dessutom priset anses motsvara kostnaden för åtgärden, om inte synnerliga skäl talar för annat.

Vad som sägs i andra stycket

⁴ Senaste lydelse 1994:817.

skall gälla på motsvarande vis, om hyresgästen har avstått från visst underhåll eller viss utrustning, som utan detta avstående skulle ha utförts eller installerats (frånval).

55 c §

Om tvist råder om hyrans storlek samt

1. en lägenhet, vars hyra beaktas vid prövningen enligt 55 §, omfattas av en förhandlingsöverenskommelse om skilda hyresnivåer enligt 21 § hyresförhandlingslagen (1978:304), och

2. den hyresgäst vilkens hyra prövas har fått tillträde till sin lägenhet innan de skilda hyresnivåerna enligt 1 började tillämpas,

skall vid bestämmandet av hyran beaktas även vad som föreskrivs i förhandlingsöverenskommelsen i fråga om hur hyran för en hyresgäst som fått tillträde till lägenheten före denna tidpunkt skall bestämmas.

Detta gäller dock inte

1. närmast efter utförandet av en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde utom i de fall en sådan åtgärd inte skall beaktas enligt 55 a §,

2. vid upplåtelse av en lägenhet i andra hand, eller

3. vid överlåtelse enligt 35 §.

55 d §

Om hyran för en nybyggd lägenhet har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall hyran godtas vid en prövning enligt 55 § under tio år från tillträdesdagen för den första hyresgästen i lägenheten under förutsättning att

1. förhandlingsöverenskommelsen slutits innan det första hyresavtalet ingåtts för lägenheten,

2. förhandlingsöverenskommelsen slutits mellan en fastighets-

ägare och en hyresgästorganisation som är etablerad på orten, samt

3. det inte föreligger synnerliga skäl för annat.

Bestämmelsen i första stycket gäller inte ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Utan hinder av första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till

1. den allmänna hyresutvecklingen på orten eller

2. tillval eller frånval som hyresgästen har gjort enligt 55 b §.

55 d §⁵

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första *och andra* styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första *och andra* styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får

55 f §

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–*tredje* styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–*tredje* styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får

⁵ Senaste lydelse 1994:817.

hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 c § femte–åttonde styckena.

hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

Om lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad och den hyra upplåtaren skall betala för bostaden bestäms med tillämpning av 55 c §, skall den bestämmelsen även tillämpas vid prövning eller fastställande av hyran enligt andra och tredje styckena.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

66 §⁶

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 d § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 f § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

67 §⁷

Överenskommelse om villkor i Överenskommelse om villkor i

⁶ Senaste lydelse 1999:199.

⁷ Senaste lydelse 1994:817.

fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 c, 55 d eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagar- sidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

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

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

70 §⁸

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.

73 §⁹

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 d § och i mål om åtgärds- föreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 §

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 f, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärds- föreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 §

⁸ Senaste lydelse 1998:146.

⁹ Senaste lydelse 1998:146.

rättegångsbalken.

rättegångsbalken.

Bilaga 2

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

Härigenom föreskrivs att 3, 5, 6, 9, 21, 22 och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

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

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett *befintligt eller planerat* hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

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

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

5 §²

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,

1. höjning av hyran för en lägenhet *utom när hyreshöjningen grundar sig på ett tillval enligt 12 kap. 55 b § andra stycket jordabalken och priset för tillvalet fastställts i en förhandlingsöverenskommelse,*

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,

3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller

4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,

2. lägenheternas och husets skick,

3. gemensamma anordningar i huset,

¹ Senaste lydelse 1997:64.

² Senaste lydelse 1997:64.

4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

<p>Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 c §§ samma balk.</p>	<p>Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 e §§ samma balk.</p>
---	---

6 §³

<p>Ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera hus. Avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas.</p>	<p>Ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera <i>befintliga eller planerade</i> hus. Avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas.</p>
---	---

9 §

Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärden sluta avtal om förhandlingsordning.

Vad som sägs i första stycket gäller dock inte en förhandlingsordning för ett planerat hus.

21 §⁴

<p>I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.</p>	<p>I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. <i>I fall som avses i 12 kap. 55 d § jordabalken gäller detta dock endast för lägenheter som ligger i samma hus och som omfattas av den bestämmelsen.</i></p>
--	--

Bestämmelsen i första stycket

³ Senaste lydelse 1994:816.

⁴ Senaste lydelse 1997:403.

hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms skilda hyresnivåer beroende på om hyresgästen fått tillträde till lägenheten innan de skilda hyresnivåerna började tillämpas eller efter denna tidpunkt samt, om en förhandlingsöverenskommelse fått sådant innehåll, även beroende på om det föreligger en sådan situation som avses i 12 kap. 55 c § andra stycket jordabalken.

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning skall ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte *heller* att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning skall ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

22 §⁵

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 55, 55 c och 55 d §§ jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Röntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

⁵ Senaste lydelse 1984:696.

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken. Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 12 kap. 55, 55 c och 55 d §§ jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 c § fjärde–åttonde styckena jordabalken skall tillämpas. Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 e § fjärde–åttonde styckena jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

⁶ Senaste lydelse 1994:816.

Härigenom föreskrivs att 4, 21 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

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,
- 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
 6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller

¹ Lagen omtryckt 1985:660

² Senaste lydelse 2003:32.

förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk, Bilaga 2

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 eller kooperativ hyresrätt.

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.

21 §³

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Av ett beslut genom vilket nämnden avgör ett ärende skall de skäl som bestämt utgången framgå, om beslutet går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

32 §⁴

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

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

³ Senaste lydelse 1988:928.

⁴ Senaste lydelse 2003:32.

- 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.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

Efter remiss har yttrande över betänkandet avgetts av Svea hovrätt, Hovrätten för Nedre Norrland, Göteborgs tingsrätt, Linköpings tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Växjö, Hyresnämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Statskontoret, Konsumentverket, Socialstyrelsen, Skatteverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Boverket, Konkurrensverket, Integrationsverket, Statens bostadskreditnämnd, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Härnösands kommun, Sveriges advokatsamfund, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Handikappförbundets samarbetsorgan, Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC), HSB:s Riksförbund, Riksbyggen, Svenska Bankföreningen och Sveriges Byggindustrier.

Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet har avstått från att yttra sig.

Yttrande har inkommit även från vissa organisationer och privatpersoner.