

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
associationsrätt  
103 33 Stockholm

## Yttrande över betänkandet "Stärkt ställning för hyresgäster" (SOU 2017:33)

(Ju2017/03853/L1)

---

### Sammanfattning

En central del av Hyresgästutredningens betänkande avser frågan om hur hyresgästers inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten ska kunna stärkas. Utredningen har dock inte analyserat den avvägning som ska göras mellan hyresvärdens intresse av att kunna driva en ekonomiskt rimlig fastighetsförvaltning och hyresgästernas intressen på det sätt som krävs för att lagstiftningen ska vara godtagbar ur ett rättsstatsperspektiv. Det förslag som presenteras lämnar också ett mycket stort utrymme för godtyckliga bedömningar som riskerar att leda till en betydande rättsosäkerhet för parterna. Förslaget skulle med stor sannolikhet leda till avsevärt fler tvister och en kraftigt fördyrad handläggning i hyresnämnder och hovrätten. Flera frågor av betydelse för den praktiska tillämpningen lämnas vidare obesvarade. För hovrätten framstår det som ytterst tveksamt vilket mervärde förslaget kommer att få för hyresgästerna. Sammanfattningsvis anser hovrätten att det förslag som läggs fram inte kan ligga till grund för lagstiftning. Mot den bakgrunden avstyrker hovrätten utredningens förslag om att ändra reglerna i 12 kap. 18 f § jordabalken. Hovrätten avstyrker även förslaget om att införa en utökad trappningsregel vid infasning av höjd hyra. Hovrätten har därutöver ett antal synpunkter på utredningens övriga förslag.

### Allmänna utgångspunkter

Betänkandet är omfattande och innehåller åtskilliga förslag och bedömningar. Utredningsarbetet är i flera avseenden ambitiöst men hovrätten ställer sig tveksam till flera av förslagen. Hovrättens begränsar i allt väsentligt sitt yttrande till de förslag som rör hyresnämndsämål som överklagas till hovrätten och där hovrätten har synpunkter på förslagen.

Yttrandet följer betänkandets disposition.

### 3 Ingreppande mot missskött förvaltning av hyreshus, m.m.

#### 3.6.3. Förändring av ingripandeformerna i bostadsförvaltningslagen

Som utredningen anger är det angeläget att sanktioner kan riktas mot en fastighetsägare som brister i förvaltningen av en fastighet innan bristerna blir så omfattande att de motiverar tvångsförvaltning. Då dagens förvaltningsåläggande inte verkar fylla den avsedda funktionen har hovrätten inte några invändningar mot att bestämmelsen utmönstras och ersätts med en annan ingripandeform. Utredningens förslag inger dock vissa betänkligheter.

Enligt betänkandet ska ett förvaltningsföreläggande inte bara kunna meddelas när det finns invändningar mot fastighetens skick utan även när det finns synpunkter på fastighetsägarens uppträdande, t.ex. att han eller hon brister i tillgänglighet. I betänkandet ges dock inte några exempel på hur ett sådant förvaltningsföreläggande skulle kunna utformas. Enligt hovrätten kan det bli svårt att precisera denna typ av förelägganden så att fastighetsägaren vet vad han eller hon har att rätta sig efter. Det kan mot den bakgrunden ifrågasättas om föreläggandena kommer att få önskad effekt. Det finns också en risk för att förvaltningsförelägganden som inte uppfyller de rättssäkerhetskrav som bör ställas på förelägganden av det här slaget, kommer att utfärdas. Detta är särskilt betänkligt mot bakgrund av att föreläggandet kan förenas med en vitessanktion.

Enligt utredningens förslag ska hyresnämnderna vidare kunna välja mellan att meddela ett förvaltningsföreläggande och att ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning). I betänkandet behandlas när respektive ingripandeform bör komma i fråga men ett antal frågor av betydelse för den praktiska tillämpningen av bestämmelserna förblir obesvarade. Bör t.ex. utgångspunkten vara att ett föreläggande första gången utfärdas utan vite och att det förenas med ett vite först om det första föreläggandet inte följs? Kan en fastighetsägare som inte följer ett förvaltningsföreläggande förenas med vite förpliktas att betala vitet samtidigt som fastigheten ställs under tvångsförvaltning eller ska endast en sanktion väljas? Och i vilka fall kan det finnas skäl att höja vitet i stället för att besluta om tvångsförvaltning?

Ovanstående frågor bör enligt hovrätten utvecklas närmare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

#### 3.6.5 Fördelning av kostnaden för förvaltarens arvode vid äganderättsövergång

Hovrätten har tidigare uttalat att betalningsskyldigheten för förvaltarens arvode, i enlighet med huvudregeln i 19 § bostadsförvaltningslagen, bör följa med fastigheten vid ett ägarbyte. Hovrätten har vidare uttalat att hela betalningsskyldigheten bör läggas på den nye ägaren eftersom det inte finns någon grund för att dela upp betalningsskyldigheten och en uppdelning inte heller är önskvärd. En annan

sak är att säljaren och köparen kan avtala om vem som slutligt ska bära kostnaden för tvångsförvaltningen. (Se Svea hovrätts beslut den 23 april 2015 i mål nr ÖH 11434-14.)

Enligt hovrätten riskerar utredningens förslag om att den ursprunglige ägaren ska svara för förvaltarens arvode för tiden fram till äganderättsövergången att göra förvaltaruppdraget mindre attraktivt. Eftersom säljaren inte längre får någon avkastning från fastigheten, utan ska betala arvodet ur egen ficka, ökar risken för att han eller hon försöker undandra sig betalningsansvaret. Dessutom måste förvaltaren vända sig till två olika subjekt för att få betalt. Mot bakgrund av att det redan i dag råder brist på förvaltare, och förvaltaruppdraget nu riskerar att bli än mindre attraktivt, bör konsekvenserna av utredningens förslag analyseras närmare innan förslaget genomförs.

## 4 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

### 4.8.2 Skärpt krav på innehållet i meddelande om ombyggnation

Utredningens förslag om att skärpa kraven på den information som hyresgäster ska få del av vid förbättrings- och ändringsarbeten bidrar i och för sig på ett bra sätt till möjligheterna för hyresgästerna att påverka ombyggnadsprocessen. Hovrätten har dock följande synpunkter.

Om utredningens förslag om en ändrad skälighetsbedömning genomförs bör det framgå av informationen vilka av de åtgärder som planeras som enligt hyresvärden är standardhöjande och därmed kan påverka hyran och vilka åtgärder som endast utgör sedvanligt underhåll.

Utredningen har stannat för att inte kräva att hyresvärden ska lämna uppgift om vilken hyran blir efter att åtgärderna genomförts, om inte hyran är överenskommen. Hovrätten instämmer i att det finns en rad problem med att kräva att hyresvärden i ett tidigt skede ska ange den framtida hyran. Med hänsyn till att utredningen föreslår att den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden ska beaktas särskilt vid tillståndsprovningen bör emellertid informationsmeddelandet innehålla uppgift om den *förväntade* hyreshöjningen.

I författningskommentaren anges att om ett informationsmeddelande inte har lämnats eller innehåller så stora brister att kravet på information inte kan anses uppfyllt bör en ansökan om tillstånd avvisas (s. 425). Om systemet är tänkt att fungera på det sätt som anges i betänkandet bör det övervägas om inte detta ska framgå av lagtexten. Därutöver bör ”huruvida” i förslagets 12 kap. 18 e § 7 JB utgå.

### 4.8.5 Skälighetsbedömningen vid provning om tillstånd till åtgärder

De underrubriker som anges nedan är hovrättens egna.

### Hyresvärdens intresse

Enligt utredningens förslag ska, precis som i dag, hyresnämnden först pröva om hyresvärderna har ett beaktansvärt intresse av att få genomföra den åtgärd som begärs. I författningskommentaren anges att ett beaktansvärt intresse är att hyresvärderna vill rusta upp lägenheten till modern boendestandard eller t.o.m. till en modern nybyggnadsstandard, om det t.ex. sker i samband med stambyte (s. 427). Därefter anger utredningen att endast standardhöjande åtgärder som har ett sådant samband med sedvanligt underhåll att åtgärderna är nödvändiga för att underhållet ska kunna säkras utgör ett beaktansvärt intresse (s. 428). Det bör klargöras om någon ändring i förhållande till vad som gäller i dag är avsedd.

För hyresvärdar är det naturligtvis av stort intresse att kunna renovera lägenheter så att de alltiämt är attraktiva på hyresmarknaden om 20-25 år. Hur detta intresse ska vägas in vid tillståndsprövningen behandlas inte närmare i betänkandet (se vidare nedan).

### Hyresgästernas intressen

#### *Påverkan i tillräcklig utsträckning*

Vid den skälighetsbedömning som enligt utredningens förslag ska göras ska hyresnämnden särskilt beakta om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning (punkt 1). I författningskommentaren anges att hyresgästen ska ha haft möjlighet att påverka såväl vilka åtgärder som hyresvärderna vill genomföra som hur dessa ska genomföras (s. 430). Det framgår även att inflytandegraden ska anpassas efter omfattningen av åtgärderna. I övrigt ges dock mycket liten ledning för hur bedömningsgrunden ska tillämpas.

I ”tillräcklig omfattning” är ett mycket vitt begrepp. Eftersom det inte finns någon praxis att luta sig mot och motivuttalandena inte ger någon närmare vägledning blir utrymmet för godtyckliga bedömningar stort. Detta innebär i sin tur att hyresvärdar och hyresgäster har mycket små möjligheter att bedöma vilken påverkan som krävs för att en ombyggnadsåtgärd ska godtas.

Det förhållandet att hyresgästen ska kunna påverka *hur* åtgärderna ska genomföras innebär en förändring i förhållande till vad som gäller i dag. Hovrätten noterar att utredningen samtidigt anger att det är hyresvärderna som ska göra de tekniska bedömningar som krävs vid en ombyggnation, vilket talar mot att hyresgästen ska kunna påverka själva genomförandet av åtgärden (s. 427 f.). Denna oklarhet måste undanröjas och vad som avses med den eventuella ändringen klargöras.

#### *Rimlighet i förhållande till förväntad hyreshöjning*

Hyresnämnden ska därutöver särskilt beakta om åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden (punkt 2). I den allmänna motiveringen anges kortfattat att detta, läst tillsammans med punkt 1,

innebär att hyresvärden i betydligt större utsträckning än i dag måste erbjuda hyresgästen olika upprustningsnivåer. I författningskommentaren utvecklas detta. Där framgår bl.a. att hyresvärden måste vidta åtgärder för att försöka förhindra att hyresgäster riskerar att hamna under en skälig levnadsnivå enligt socialtjänstlagen. Vidare anges att om hyresökningen uppgår till 25 procent bör hyresvärden erbjuda hyresgästerna olika upprustningsnivåer och om den uppgår till 50 procent eller mer så måste hyresvärden erbjuda olika upprustningsnivåer och bl.a. s.k. trappning av hyran för att få bifall till sin tillståndsansökan. (Se s. 432 f.)

Även begreppet ”rimlig” är mycket vitt. De detaljerade uttalandena i författningskommentaren om när olika upprustningsnivåer m.m. ska erbjudas står i bjärt kontrast till lagtextens utformning. Att på detta sätt lagstifta genom motivuttalanden bör inte komma i fråga. Om det, för att tillstånd ska ges, är ett absolut krav att en hyresvärd erbjuder hyresgästerna olika upprustningsnivåer m.m. när hyreshöjningen kan antas bli betydande bör detta framgå av lagtexten. Om det inte är tänkt att vara ett absolut krav bör motivuttalandena mjukas upp. Trots att det alltså finns vissa detaljerade uttalanden beträffande denna bedömningsgrund lämnas hyresnämnder och hovrätten ett mycket stort utrymme att i det enskilda fallet avgöra vilka hyreshöjningar som ska godtas. Någon ledning för vilka hyreshöjningar som är rimliga när olika upprustningsnivåer har presenterats lämnas i princip inte.

Det förhållandet att den aktuella åtgärden uttryckligen ska prövas mot den förväntade hyreshöjningen innebär även att hyresnämnder och hovrätten i betydligt större utsträckning än i dag kommer att behöva ta ställning till vilka åtgärder som är standardhöjande och vilka som endast utgör sedvanligt underhåll. Gränsdragningen är ofta besvärlig och prövningarna i hyresnämnder och hovrätten kommer därför att bli betydligt mer komplicerade. I dagsläget görs ingen närmare åtskillnad mellan underhåll och standardhöjande åtgärder i samband med tillståndsprövningen (se bl.a. Svea hovrätts avgörande den 15 december 2015 i mål nr ÖH 11421-15). Genomförs förslaget kommer prövningarna i hyresnämnder och hovrätten att kräva ytterligare resurser.

I betänkandet anges att det alltjämt ska vara hyresvärden som gör de fastighetsekonomiska och tekniska bedömningar som behövs vid en ombyggnation, och att man bör undvika att en diskussion om detta förs vid hyresnämnden (s. 427 f. jfr dock uttalandet på s. 430 om att hyresgästerna ska ges ett inflytande också i denna fråga). Frågan är dock om dessa bedömningar på samma sätt som i dag kan hållas utanför prövningen i hyresnämnder och hovrätten. När man i stället för en oskälighetsbedömning ska göra en skälighetsbedömning där rimligheten av hyreshöjningen i förhållande till vidtagna åtgärder särskilt ska beaktas finns det enligt hovrätten en risk för att hyresnämnder och hovrätten måste ta ställning till vilka olika tekniska lösningar som är möjliga för att genomföra den aktuella åtgärden. Alternativet är att hyresvärdens uppgift om att den valda lösningen är nödvändig godtas, vilket i sin tur bör leda till att hyreshöjningen får anses rimlig.

Anser hyresvärden att hyran inte svarar mot bruksvärdet är risken också påtaglig för att hyresvärden vill att lägenheterna bruksvärdesätts innan en upprustning påbörjas. Detta kommer att leda till ett ökat antal tvister. Hyressättningsmål är många gånger långdragna och kostnadskrävande bl.a. eftersom nya jämförelseobjekt regelmässigt förs in i processen i hovrätten. Hovrätten finner därför skäl att även i det här sammanhanget föra fram att en preklusionsregel bör införas för hyressättningsmål (se hovrättens yttrande över promemorian Effektivare hyres- och arrendenämnder, Ds 2016:4, Justitiedepartementets ärendenummer Ju2016/02399/DOM).

Som angetts ovan bör enligt betänkandet särskilda krav ställas på hyresvärden när en hyresgäst riskerar att hamna under en skälig levnadsnivå. I dag får omständigheter som hänför sig till den enskilda hyresgästen beaktas endast om det finns särskilda skäl för det. I betänkandet anges att någon ändring inte är avsedd utan att det alltjämt i första hand är de objektiva hyresgästintressena som beaktas vid skälighetsbedömningen (s. 429). Utredningens förslag leder dock ofrånkomligen till att individuella hänsyn måste tas på ett helt annat sätt än vad som sker i dag. Hovrätten ställer sig mycket tveksam till detta. Utredningen behandlar inte heller hur det är tänkt att hyresvärden ska få kännedom om hyresgästernas privatekonomi, hur uppgifterna ska kontrolleras eller hur dessa många gånger känsliga uppgifter ska behandlas. Inte heller kommenteras hur hyresnämnder och hovrätten ska agera om uppgifterna om hyresgästens ekonomi läggs fram först sedan ärendet kommit in till hyresnämnden eller till hovrätten.

#### *God sed i hyresförhållanden*

Hyresnämnden ska slutligen särskilt beakta om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden (punkt 3). I den allmänna motiveringen anges att hyresnämnden t.ex. kan få ledning av Boverkets vägledning om boendeinflytande vid ombyggnad och tidigare tecknade ramavtal i fråga om vad som ska anses vara god sed i hyresförhållanden. I författningskommentaren anges vidare att den manual som partsorganisationerna håller på att ta fram bör ge ledning men att även frågor som gäller hållbarhet, miljöaspekter och energieffektiviseringar m.m. kan tas upp. Som framgår finns det inte heller beträffande denna punkt något mer substantiellt att förhålla sig till när det gäller begreppets innebörd. Bedömningsutrymmet för hyresnämnder och hovrätten blir därmed mycket stort och möjligheterna för parterna att avgöra om det förfarande som tillämpats når upp till god sed i hyresförhållanden ytterst begränsade.

#### **Skälighetsprövningen**

När det gäller avvägningen mellan hyresvärdens- och hyresgästintressena anger utredningen att hyresgästinflytandet inte får ske på bekostnad av hyresvärdens intresse av att bedriva en i ett längre perspektiv ekonomiskt rimlig fastighetsförvaltning (s. 427). Trots det behandlar utredningen överhuvudtaget inte vilken betydelse hyresvärdens intresse av att renovera lägenheterna till en modern stan-

dard för att kunna hyra ut dem i framtiden ska tillmätas. Med tanke på hur central frågan är för tillståndsprövningen är detta anmärkningsvärt. Att frågan inte analyseras eller kommenteras närmare innebär att lagförslaget inte lever upp till de krav som bör ställas på ett lagförslag ur ett rättsstatsperspektiv. Det innebär också att hyresnämnder och hovrätten kan komma till vitt skilda slutsatser när det gäller vilka tillståndsansökningar som ska bifallas.

Utredningens föreslagna skälighetsbedömning, där de tre punkter som redogjorts för ovan ska beaktas särskilt, torde även innebära att hyresnämnder och hovrätten kommer att behöva hålla syn i väsentligt fler fall och ta upp muntlig bevisning i större utsträckning än vad som sker för närvarande. Detta eftersom en betydligt mer ingående bedömning måste göras för att ta ställning till vad som enligt förslaget ska anses skäligt mot hyresgästerna jämfört med den oskälighetsbedömning som görs i dag. Med hänsyn till att det ofta är ett stort antal hyresgäster som motsätter sig de åtgärder som hyresvärderna vill genomföra kommer förslaget dessutom troligen att leda till att hyresnämnder och hovrätten måste hålla syn i samtliga de lägenheter där hyresgäster har motsatt sig genomförandet eftersom en mer individuell prövning följer med förslaget. Detta leder till att hovrättens handläggning blir avsevärt mycket dyrare och kommer att ta längre tid.

### Villkor

Utredningen föreslår att hyresnämnden ska få förena ett tillståndsbeslut med villkor. Hovrätten har inte några synpunkter på detta. Som exempel på vilka villkor som kan komma i fråga anges t.ex. tidsplaner och behov av evakuering (s. 434). För att det inte ska råda någon oklarhet om vilken typ av villkor ett tillstånd kan förenas med bör detta dock anges uttryckligen. I annat fall finns det en risk för att tillståndsbeslut kan komma att förenas med villkor som avser ombyggnadsåtgärden som sådan. Utredningen har inte heller behandlat frågan om vad som blir följderna av att ett villkor inte följs.

### Avslutande synpunkter

Utredningen anger att det finns ett stort behov av renoveringar i det befintliga bostadsbeståndet (s. 144). Man tror dock inte att de förändringar som föreslås kommer att resultera i att renoveringar senareläggs eller att det finns någon större risk för att fastighetsägare endast kommer att renovera friställda lägenheter. Utredningen tror inte heller att förslagen kommer att påverka nyproduktion, försäljning eller ombildning i någon större utsträckning. När det gäller antalet tvister bedömer utredningen visserligen att det kommer att öka initialt men att tvisterna sedan kommer att avta.

Hovrätten är inte lika optimistisk. Redan i dag är utrymmet för skönsmässiga bedömningar vid tillståndsprövningar stort. Genomförs utredningens förslag kommer det skönsmässiga inslaget i prövningen att öka i stor omfattning. Det förhållandet att flera nya bedömningsgrunder införs och att betydligt fler omständigheter ska beaktas innebär också att tvisterna kommer att bli mer kompli-

cerade och resurskrävande. När parterna inte har möjlighet att förutse vilka ombyggnadsåtgärder som kommer att godkännas ökar naturligtvis även konflikt-nivån. Det finns därmed en överhängande risk för att antalet tvister i hyresnämnder och hovrätten kommer att bli betydligt fler. Med hänsyn till att tvisterna dessutom kommer att vara mer komplicerade kommer de att ta längre tid och kräva mer resurser. Detta leder i sin tur till att ombyggnadsprocesserna, som redan i dag är långa, kommer att förlängas och fördyras ytterligare. Med hänsyn till de många oklarheter som förslaget innehåller och de tillämpningsproblem hovrätten pekat på finns det dessutom en avsevärd risk för att det kommer att ta lång tid innan en någorlunda fast praxis etableras. En konsekvens av detta är att antalet tvister förmodligen kommer att fortsätta att vara högt under många år.

För att undvika tvister med svårforutsebar utgång är det enligt hovrätten troligt att flera hyresvärdar kommer att vänta med att genomföra renoveringar till dess lägenheterna är friställda. När renoveringarna så småningom genomförs behöver hyresvärderna då inte beakta några hyresgästintressen överhuvudtaget. Det är tveksamt om en sådan utveckling är önskvärd från samhällets utgångspunkt.

Sammanfattningsvis anser hovrätten att förslaget i sin nuvarande utformning inte bör läggas till grund för lagstiftning. Om förslaget genomförs skulle det leda till en betydande rättsosäkerhet för parterna och med stor sannolikhet till betydligt fler tvister och en kraftigt fördyrad handläggning i hyresnämnder och hovrätten. Mot den bakgrunden, och då det är ytterst tveksamt vilket mervärde förslaget kommer att få för hyresgästerna, avstyrker hovrätten förslaget i sin helhet.

#### 4.8.6 Utökad trappningsregel

I dag finns en fast praxis om hur gällande lagstiftning ska tolkas och därmed när och på vilket sätt s.k. trappning av nya hyror ska ske. Skyddsregeln gäller generellt men standardhöjande åtgärder som godkänts av hyresgästen eller hyresnämnden får ofta ett relativt snabbt genomslag och övergångstiden överstiger endast i undantagsfall fem år. (Se prop. 2009/10:185 s. 91 f. och RH 2013:9 I-III.)

Någon närmare förklaring till varför utredningen anser att de skäl som den nuvarande ordningen grundas på inte längre är relevanta ges inte. Utredningen konstaterar bara kort att man till skillnad från tidigare uttalanden i förarbetena anser att skyddsregeln ska tillämpas fullt ut även vid standardhöjande åtgärder i fastigheten och att det kan vara särskilt angeläget med trappning när sådana åtgärder leder till betydande hyreshöjningar (s. 441). Frågan har behandlats i praxis (se RH 2013:9 I). I rättsfallet har trappning tillämpats även vid standardhöjande åtgärder. Utredningen berör överhuvudtaget inte rättsfallet. Utredningen bemöter inte heller hur dess förslag förhåller sig till praxis i fråga om att inte något av trappans steg får understiga av hyresgästen medgivet belopp (jfr RH 2013:9 III).

Förslaget innebär att dagens trappningsregel som i huvudsak är en generell skyddsregel mot plötsliga och stora hyreshöjningar ersätts med en regel som sär-



skilt ska skydda ekonomiskt utsatta personer från att behöva flytta när lägenheternas standard förbättras. Till skillnad mot vad som gäller i dag ska alltså hyresgästernas individuella ekonomiska förhållanden beaktas vid prövningen av om en hyra ska trappas. Hur hyresvärd, hyresnämnd och hovrätten ska få tillgång till dessa uppgifter, hur de ska kontrolleras och behandlas berörs inte i betänkandet. Inte heller behandlas hyresvärdens intresse av att inom en inte alltför avlägsen framtid kunna få betalt fullt ut för gjorda investeringar och hur detta bör vägas in i bedömningen av vilken trappning som ska ske.

Enligt hovrätten är förslaget dåligt underbyggt och riskerar att leda till tillämpningsproblem. Förslaget avstyrks därför.

## 5 Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m.

### 5.5.1. Endast vissa regler från privatuthyrningslagen bör behållas

*Den särskilda hyressättningsmodellen vid upplåtelser av ägda bostäder behålls*

Utredningen föreslår att den särskilda hyressättningsmodellen vid upplåtelser av ägda bostäder ska behållas men flyttas till 12 kap. 55 d § JB. Det påtaglighetsrekvisit som finns i 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad kan dock inte utan vidare föras över till jordabalken. I jordabalken har påtaglighetsrekvisitetet nämligen en annan innebörd än i privatuthyrningslagen. När hyran ska fastställas enligt reglerna i jordabalken ska det i första hand ske efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter. Någon sådan jämförelse ska inte göras vid en prövning enligt 4 § privatuthyrningslagen. Paragraferna har också olika syften. Medan bestämmelsen i jordabalken syftar till att ge visst utrymme för en allmän justering uppåt av hyresnivån syftar rekvisitet i privatuthyrningslagen i stället till att lämna en viss marginal vid hyresprövningen eftersom det finns en osäkerhet förenad med bedömningen av bostadsägarens kostnader. (Se Svea hovrätts beslut den 23 december 2016 i mål nr ÖH 5119-16.) Påtaglighetsrekvisitetet i den föreslagna bestämmelsen bör därför ersättas med t.ex. ”väsentligen överstiger”.

Den föreslagna bestämmelsens tredje stycke har vidare formulerats på ett onödigt krångligt sätt. Det behöver knappast anges att tvisten gäller hyresvärd och hyresgäst och att paragrafen endast gäller de i första stycket angivna upplåtelseerna framgår redan av bestämmelsens första stycke.

Enligt hovrätten borde bestämmelsen kunna formuleras på t.ex. följande sätt:

*Vid tvist om hyrans storlek ska hyran fastställas till ett belopp som inte väsentligen överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, om inte en högre hyra följer av 55 §.*

### 5.5.4. Möjligheter till retroaktiv återbetalning av hyra vid privatuthyrning

I 12 kap. 55 f § tredje stycket JB bör det inte hänvisas till 55 e § femte-åttonde styckena utan till motsvarande stycken i 55 d §.

## 8 Substitution

### 8.3.1. Behövs den s.k. semesterparagrafen och 8.3.3. Substitution utan verksamhetsöverlåtelse

Hovrätten har inte några synpunkter på att den s.k. semesterparagrafen i 12 kap. 32 § andra stycket jordabalken slopas.

När det gäller lokalhyresgäster som inte bedriver kommersiell verksamhet föreslår utredningen att en rätt till överlåtelse av hyresrätten ska införas, utan något krav på att verksamheten samtidigt överläts. Däremot ska inte näringsidkande hyresgäster få rätt att genomföra en ren lokalöverlåtelse. Utredningens skäl till den åtskillnad som görs är mycket kortfattade och, enligt hovrätten, inte övertygande. Om en åtskillnad är motiverad bör den analyseras närmare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

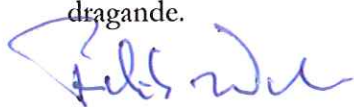
### 8.3.4. Substitution utan verksamhetsöverlåtelse för hyresgäster som inte bedriver kommersiell verksamhet

Enligt det förslag som läggs fram ska för tillstånd till överlåtelse krävas att hyresgästen har beaktansvärda skäl för överlåtelsen och att hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överläts. Hyresnämndens beslut i dessa ärenden ska få överklagas till Svea hovrätt.

Enligt författningskommentaren bör beaktansvärda skäl anses föreligga när hyresgästen av skäl av väsentlig betydelse behöver komma ifrån hyresavtalet genom att kunna överlåta hyresrätten. Det ankommer på hyresgästen att visa att sådana skäl föreligger. Det kan till exempel handla om att verksamheten behöver minskas eller ökas i en omfattning som lokalen inte medger eller att en förändrad verksamhet inte är möjlig på rimliga villkor i den befintliga lokalen. (Se s. 435.) I konsekvensanalysen sägs i stället att det ska påvisas ekonomiskt tvingande skäl för att en överlåtelse ska komma till stånd (se s. 403). Konsekvensanalysen och författningskommentaren synes utgå från helt olika förutsättningar. Det som anges i författningskommentaren innebär bevisvårigheter om hyresvärden bestrider att hyresgästen har beaktansvärda skäl. Dessutom framstår utrymmet för godtyckliga bedömningar som stort. Konsekvensanalysen, däremot, utgår från ekonomiska behov vilka det är möjligt att föra bevisning om. En rättstillämpning som grundar sig på hyresgästens ekonomiska behov blir också betydligt mer förutsebar. Hovrätten anser att det i det fortsatta lagstiftningsarbetet bör övervägas om det som anges i författningskommentaren verkligen är en rimlig beskrivning av vad som avses med beaktansvärda skäl.

Hovrätten konstaterar också att någon utredning om hur tillkomsten av ytterligare en måltyp kan påverka måltillströmningen till och arbetet i Svea hovrätt inte har presenterats av utredningen.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättspresidenten Fredrik Wersäll samt hovrättsråden Kazimir Åberg, Gun Lombach och Lina Forzelius, föredragande.



Fredrik Wersäll



Lina Forzelius