

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Remissyttrande

SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden ställer sig positiv till flera av de förslag som presenteras i utredning men anser att ett antal tillämpningsproblem kan komma att uppstå. Frågan är om tillämpningsproblemen ska förebyggas i lagtext och/eller förarbeten eller om de ska lösas i rättspraxis.

Avsnitt 3

Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus m.m.

Hyres- och arrendenämnden i Västerås tillstyrker utredningens förslag om att i lagtexten klargöra att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten som grund för ett åtgärdsföreläggande när hyresvärd brister i sin underhållsskyldighet. På samma sätt tillstyrker nämnden utredningens förslag om att kommunen ska vara skyldig att upprätta och tillhandahålla en lista över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag som särskild förvaltare samt att, om fastigheten byter ägare under pågående tvångsförvaltning, ska överlåtaren stå för förvaltarens arvode fram till äganderättens övergång.

Det vanligast förekommande problemet för förvaltaren att lösa består, enligt våra erfarenheter, i den situationen att avkastning saknas – på kort eller lång sikt, och att den särskilda förvaltaren tvingas lägga ut pengar för akuta åtgärder. Det är inte ovanligt att tjänsteleverantörer på orten ställer krav på att förvaltaren ska beställa tjänsten i eget namn, till följd av att fastighetsägaren sedan tidigare har skulder till leverantören eller i vart fall har varit i dröjsmål med betalning.

Om förvaltningen saknar förutsättningar för att kunna rendera någon avkastning, ens på lite sikt, kan det anses att det ligger i förvaltarens uppdrag att vidta åtgärder i enlighet därmed. Om ägaren har medel att skjuta till står bestämmelsen i 13 § bostadsförvaltningslagen förvaltaren till buds och om även ägaren saknar

medel kan en ansökan om konkurs vara motiverad om inte kommunen är beredd att lösa in fastigheten med stöd av 28 § bostadsförvaltningslagen. Vår samlade erfarenhet är att det inte har varit praktiskt möjligt för förvaltaren att få ut medel av fastighetsägaren eller förmå kommunen att lösa in fastigheten. Om förvaltaren däremot bedömer att det i kölvattnet av en viss tids god fastighetsförvaltning finns förutsättningar för avkastning, är vår erfarenhet att förvaltaren väljer att göra utlägg för akuta åtgärder och avvakta med att ta ut motsvarande ersättning ur avkastningen, som inte finns, alternativt är mycket begränsad. Det är därefter inte ovanligt att tillfälle aldrig ges att ta ut ersättning ur avkastningen innan fastighetsägaren begärs i konkurs alternativt fastigheten säljs. Vid en försäljning, av fastigheten eller det bolag som eventuellt äger fastigheten torde det vara viktigt att förvaltarens anspråk på ersättning framgår av bokföringen på ett sådant sätt att anspråket står sig efter överlåtelsen.

I utredningen omnämns att hyresnämnderna, inom ramen för sin tillsynsskyldighet, förväntas kontrollera exempelvis kontering och övrig bokföring. Hyresnämnden saknar, enligt vår uppfattning, förutsättningar för att fullgöra tillsynsskyldigheten i den omfattning som lagstiftaren tycks ha avsett vid tillkomsten av idag gällande regler, utan att anlita experter. Vår uppfattning är att vid nämnderna råder osäkerhet om vad som i praktiken omfattas av nämndernas ansvar, och vi föreslår att tillfället tas i akt att närmare definiera hyresnämndernas ansvar i den delen, för att på så sätt skapa bättre förutsättningar för förutsebarhet och kvalitetssäkring vid så pass ingripande myndighetsverksamhet som tvångsförvaltning faktiskt utgör.

Under utredningens kapitel 9.3.2 anges att hyresnämnderna berörs av förslagen genom att de på kort sikt kommer att få en ökad måltillströmning innan fastighetsägare har anpassat sig till ny rättspraxis. Vi har svårt att se till vilken av de föreslagna förändringarna som förväntas skapa en rättspraxis som förändrar agerandet hos fastighetsägare som typiskt sett är föremål för ansökan om särskild förvaltning. Om en ökning av måltillströmningen förväntas, saknas enligt vår uppfattning anledning att anta att den avtar med tiden till följd av föreslagna regler. Underlåtelse att underhålla eller åtgärda brister i förvaltning beror i vårt upptagningsområde, i praktiken, ofta på bristande ekonomiska resurser, ovilja eller oförmåga som inte torde påverkas nämnvärt av rättspraxis.

Avsnitt 4

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Allmänt

Hyresnämnden i Västerås har under perioden mars 2006 - september 2017 avgjort 209 ärenden angående tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten. Nämndens avgöranden avviker inte från den rättspraxis som utredningen har konstaterat. I något enstaka fall har tillstånd till vissa särskilda åtgärder i en ansökan avslagits då nämnden konstaterat att åtgärden inte var sådan att hyresvärden hade ett beaktansvärt intresse att genomföra den, att åtgärden stred mot det ob-

jektiva hyresgästintresset eller att det var oskäligt mot hyresgästerna då den enskilda åtgärden medförde en ytterligare hyreshöjning. De enskilda åtgärderna har avsett inglasning av balkong, installation av diskmaskin samt installation av tvättmaskin och torktumlare i de enskilda lägenheterna.

Av de ombyggnadsärenden som förekommer i nämnden uppskattar nämnden att högst 30 % av berörda hyresgäster hänskjuts till nämnden för prövning. Många av dessa hyresgäster har överhuvudtaget inte angett sin inställning till hyresvärdens ombyggnadsplaner. Under hyresnämndens handläggning av ärendet och före sammanträdet är det vanligt att hyresgäster godkänner ombyggnadsplanerna.

Hyresnämndens erfarenhet är att flertalet ärenden med ombyggnationer medför betydande hyreshöjningar för de enskilda hyresgästerna. Nämnden finner anledning att framhålla att en hyreshöjning sker till följd av standarhöjningen i fastigheten och de enskilda lägenheterna, bruksvärdet förändras. Hyreshöjningens storlek beror givetvis även på den utgående hyran innan den planerade ombyggnationen och senare överenskommens hyra. I en del fall har hyresvärderna valt att inte ta ut årliga hyreshöjningar till följd av planerad ombyggnation och i andra fall kan det vara så att den förhandlande hyresgästorganisationen inte har medgett någon hyreshöjning till följd av brister i fastigheten. Om fastigheten hade följt hyresutvecklingen på orten hade utgående hyra sannolikt varit högre innan ombyggnation med följd av att själva hyreshöjningen i såväl relativa som faktiska tal blir lägre.

När det gäller hyresvärdens information till hyresgäster och samråd i samband med förbättrings- och ändringsarbeten upplever nämnden att de fastighetsägare som verkar inom nämndens upptagningsområde i huvudsak agerar på så sätt som utredningen nu föreslår. Flertalet av dessa hyresvärdar är verksamma på flera orter i landet. Normalt blir även hyresgästorganisationen i ett tidigt skede informerad om planerad ombyggnation utifrån fastighetsägarens förhandlingskyldighet enligt hyresförhandlingslagen.

Hyresnämnden övergår nedan till att kommentera de specifika förslagen till ändringar i aktuell bestämmelse.

4.8.2 – 4.8.4 Skärpt krav på innehållet i meddelande om ombyggnation och samråd

Hyresnämnden har ingen erinran mot att det i lagtext anges vad som ska framgå av meddelandet till hyresgästerna. Nämnden ser ingen anledning att förlänga tidsfristen för hänskjutande till nämnden av de skäl utredningen föreslår. Nämndens uppfattning är att flertalet hyresvärdar först har samråd och informationsmöten och antingen i samband med dessa eller därefter skickar meddelande till hyresgästerna. En utökad frist skulle således inte medverka till fler samförståndslösningar. Fristen skulle inte heller påverka antalet ärenden i hyresnämnderna på så sätt att de skulle minska i omfattning.

Såsom hyresnämnden har uppfattat bestämmelsen om meddelande anges inte vad som händer om meddelandet inte uppfyller p1 -9. Meddelandets utformning bedöms och prövas inom ramen för hyresnämndens prövning enligt 12 kap 18 f § JB redan med nuvarande bestämmelse, och det är positivt att konsekvensen inte preciseras i lagtext.

4.8.5 Skälighetsbedömning vid prövning om tillstånd till åtgärder

Den aktuella bestämmelsen 12 kap 18 f § JB utgår idag från att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse att genomföra åtgärden och att de föreslagna åtgärderna är i enlighet med det objektiva hyresgästintresset. Hyresnämnden ser i den föreslagna lagtexten ingen skillnad i denna del. Däremot nämns i utredningen s 179,

”Liksom idag bör hyresvärdens intresse väga mot det s.k. objektiva hyresgästintresset”

”Det bör därför inte längre vara en utgångspunkt att hyresvärden utan vidare får tillstånd till åtgärder som avser att åstadkomma en hög modern standard. Istället bör hyresvärden visa att omständigheterna är sådana att tillstånd till en åtgärd bör ges”.

”För att markera detta bör det förutsättas att det är skäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs, och inte som idag att en inte är oskälig”

Enligt hyresnämnden är ovan nämnda uttalanden i den allmänna motiveringen motstridiga. Inledningsvis nämns att det objektiva hyresgästintresset ska gälla oförändrat samtidigt som uttalandet vad avser modern standard ger vid handen att utredningen i den delen avser den enskilda hyresgästen. Lagtexten vad avser det objektiva hyresgästintresset är dock oförändrat vad avser hyresvärdens beaktansvärda intresse.

När det gäller ändringen till lokutionen ”är skäligt” istället för ”inte är oskäligt” bedömer nämnden att hyresvärden får en tyngre bevisbörda att visa att det finns förutsättningar för tillstånd mot dagens regel ”inte är oskälig”, då i praktiken hyresgästen med nuvarande bestämmelse har att visa att åtgärden är oskälig. Bestämmelsen bör dock förtydligas i förarbeten eller i lagtext om det avser prövning i förhållande till den enskilde hyresgästen eller om prövningen avser inställningen hos hyresgäster i allmänhet. Såsom hyresnämnden har uppfattat p 1-3 i andra stycket i bestämmelsen ska det allmänna hyresgästintresset ställas mot de intressen som de hyresgäster boende i aktuell fastighet kan ha utifrån p 1-3. Hyresnämnden ser vissa svårigheter med att göra en avvägning mellan nämnda intressen. Det blir även svårt att inbördes kunna värdera p 1-3 och sedan göra bedömning hur de sammantaget särskilt ska beaktas gentemot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha.

Hyresnämnden ser dock i och för sig inget hinder att hyresvärden åläggs en högre bevisbörda i samband med ombyggnationer för att på så sätt ge hyresgästerna ett ökat inflytande.

Preciserade bedömningsgrunder

P 1 Hyresgästens möjlighet att påverka

Frågan är om det krävs att hyresvärden erbjuder valfrihet för att punkt 1 ska anses vara uppfylld? Om hyresvärden inte har gjort det, hur påverkar det helhetsbedömningen?

P 2 Om åtgärden är rimlig mot bakgrund av hyreshöjningen

Hyresnämnden vill påpeka att det finns anledning att överväga risken för att samman nämnd tvingas ta ställning till skäligheten i av en hyra två gånger, dels inom ramen för det föreslagna godkännandeförfarandet, dels i en efterkommande tvist om ändring av hyresvillkor. Med hänsyn tagen till att utredningen avseende hyrans skälighet torde vara betydligt mer omfattande i ett ärende gällande ändring av hyresvillkor, är det kanske inte otänkbart att nämndens bedömning skiljer sig väsentligt från den som har gjorts i det tidigare ärendet om godkännande av förbättringsarbeten.

Beträffande hyreshöjning i sig hänvisas till vad som inledningsvis har anförts i remissvar under kapitel 4. Det går således inte okritiskt att enbart se till själva hyreshöjningen även med beaktande av ombyggnadsåtgärden. Hyresnämnden ställer sig i anledning av detta kritisk till att utredningen uttalar sig om olika procent-satser för hyreshöjningar och dess påverkan för tillstånd till begärda åtgärder.

P 3 Om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden

Hyresnämnden har i och för sig ingen erinran. Enligt nämnden är det inte erforderligt att särskilt reglera detta i en särskild punkt. Har en hyresvärd inte iakttagit god sed torde det strida mot det objektiva hyresgästintresset att agera på sådant sätt.

Möjlighet att förena ett beslut med villkor

Hyresnämnden har ingen erinran.

4.8.6 Utökad trappningsregel

Hyresnämnden har ingen erinran.

Avsnitten 4.8.7- 4.9.2

Med anledning av att utredningen inte har lämnat några förslag beträffande dessa kapitel ser hyresnämnden ingen anledning att yttra sig.

Avsnitt 5

Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m.

Hyres- och arrendenämnden i Västerås tillstyrker förslaget att lagen om uthyrning av egen bostad upphävs och att särbestämmelsen om hyressättning behålls oförändrad men förs in i hyreslagen. Emellertid tror vi inte att förändringen gör tillämpningsområdet mindre komplicerat och svårtillämpat, i synnerhet inte för lekmän.

Hyresnämnden har dock följande påpekande då det gäller besittningsskydd. Det föreslås att vid kommersiell uthyrning av möblerade rum så ska hyresgästen få besittningsskydd från avtalsdagen. I utredningen hänvisas till att det exempelvis rör studentrum. När det gäller hotellrum och pensionatsrum finns det olika uppfattning om uthyrning av sådan faller in under hyreslagens regler eller inte. Mot bakgrund av den förändring som föreslås bör det förtydligas vad som gäller för sådana rum.

Hyres- och arrendenämnden i Västerås har inga invändningar mot förslaget att hyresvärden ska kunna begära villkorsändring och få höjd hyra och även som alternativ kunna använda sig av bruksvärdet vid beräkning av hyra. Möjligen bör man överväga om trappningsregeln ska gälla även när hyresnämnden fastställer en kostnadsbaserad hyra och inte bara när hyran bestäms efter en skälighetsbedömning.

När det gäller tillämpningsområdet för den särskilda hyressättningsmodellen har hyresnämnden inga synpunkter på om kostnadsbaserad hyra ska gälla för en eller två lägenheter.

Vi ser positivt på möjligheten till att hyresgäster får möjlighet till retroaktiv återbetalning av hyra även vid privatuthyrning.

Avsnitt 7

Förfarande vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende

Hyresnämnden i Västerås ställer sig principiellt positiv till förslag innebärande att de ärenden avseende lokalmedling som hyresnämnderna handlägger begränsas till de tvister där medling faktiskt efterfrågas. Föreslagen ordning ger dock enligt vår uppfattning upphov till vissa, nedan uppställda, frågor och behov av förtydliganden.

- Om hyresgästen aviserar värden att han tänker avflytta enligt den nya regeln kan han ändå komma in med en ansökan om uppskov?
- Ska aviseringen delges?
- Om hyresgästen missar att avisera så måste han ansöka om medling även om han inte avser att vara kvar i lokalen?

- Om hyresgästen ångrar sig och vill ansöka om medling kan han det?
- Varför ska det nu lagstiftas om hur en underrättelse i en uppsägning ska se ut?
- Om en medlingsansökan kommer in i förtid hur ska nämnden agera då? Sätta ut till sammanträde? Införa en särskild informationstext att din ansökan inte ger rätt till bibehållen ersättning om inte båda parterna är överens om det? Eller måste en sådan ansökan göras gemensamt? Om hyresvärden har ansökt om medling, måste även hyresgästen göra det för att ha rätt till ersättning? Ska parterna kallas till sammanträde endast efter begäran från någon av dem, eller ska nämnden självmant kalla till sammanträde för medling?
- Kommer den senarelagda starten på nämndens medlingsförfarande påverka skäligheten i längre uppskov med avflyttning (m.h.t. att parterna har förhandlat i tron att förlängning ska komma till stånd ända fram till kort tid innan hyrestidens slut)? Även om parterna har möjlighet att begära medling tidigare, finns det ändå risk att många väntar till den föreskrivna tidpunkten har passerat.

7.5.4 Förlängd hyrestid om det begärs yttrande

Hyresnämnden ställer sig positiv till förslaget att formalisera ett framflyttande av upphörandetidpunkten samt att göra denna åtgärd föremål för ett beslut av nämnden, för att på så sätt undanröja den osäkerhet som finns på sina håll vad det gäller de rättsliga konsekvenserna av en sådan överenskommelse mellan parterna.

Dock finns det anledning att fundera över den omständighet att förslaget har formulerats som en möjlighet för hyresnämnden, inte en skyldighet att under vissa förutsättningar agera på ett viss föreskrivet vis. Vad åligger i praktiken hyresnämnden att göra när den ”samråder” med parterna innan beslut om att flytta fram upphörandetidpunkten? Innebär samrådet att en slags skälighetsbedömning ska göras eller endast att risken för missbruk av regeln ska elimineras? Denna typ av frågor kan möjligen överlämnas åt rättstillämpningen i vissa situationer, men när det gäller myndighetsutövning innebärande en begränsning av fastighetsägarens rätt att fritt förfoga över sin fasta egendom torde behovet av klargörande vara angeläget. Möjligen underlättas situationen genom att bestämmelsen formuleras som en presumtion för ett beslut om framflyttande av upphörande tidpunkten om skäl finns, och därtill någon form av ventil för att kunna stävja missbruk.

7.5.6 Yttrande vid en begäran om omsättningshyra

Hyresnämnden anser att förslaget om att hyresnämnden ska kunna yttra sig över marknadshyran även om en part har begärt omsättningshyra, innebär en positiv utveckling av den otillfredsställande situation som råder idag. Såsom vi har förstått utredningens förslag skulle nämnden i sin prövning ha att utgå ifrån att den hyra som begärs, och som utgör en del av ramen för hyresnämndens prövning, ska beräknas på den omsättning som ligger till grund för beräkning av omsätt-

ningshyran vid hyrestidens utgång. En sådan ordning framstår som väl avvägd och tillämpbar.

Avsnitt 8

Substitution

Hyses- och arrendenämnden i Västerås har ingen erinran mot förslaget att den s.k. semesterparagrafen upphävs. Inte heller har vi några synpunkter på möjligheten att tillåta en överlåtelse av lokaler där hyresgäster inte bedriver kommersiell verksamhet.

Konsekvenser

De föreslagna förändringarna kommer sannolikt att leda till fler ärenden i hyresnämnderna.

Utökade möjligheter för hyresnämnden att avge yttrande över marknadshyra torde leda till att fler parter begär ett sådant yttrande. Utredningen i sådana ärenden är i allmänhet omfattande och handläggningen tidskrävande.

Yttrandet har upprättats av hyresråden Hans G Johansson, Jenny Sigurdsson och Vanja Lycke, på uppdrag av lagmannen, tillika chefen för hyresnämnden Per Kjellsson.



Vanja Lycke



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

VÄSTMANLANDS TINGSRÄTT

Ink. 2017-06-09

Akt

Aktbil

Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Remissinstanser

- 1 Svea hovrätt
- 2 Hovrätten över Skåne och Blekinge
- 3 Stockholms tingsrätt
- 4 Malmö tingsrätt
- 5 Hyresnämnden i Stockholm
- 6 Hyresnämnden i Göteborg
- 7 Hyresnämnden i Västerås
- 8 Hyresnämnden i Sundsvall
- 9 Domstolsverket
- 10 Åklagarmyndigheten
- 11 Polismyndigheten
- 12 Migrationsverket
- 13 Kronofogdemyndigheten
- 14 Statskontoret
- 15 Skatteverket
- 16 Konsumentverket
- 17 Boverket
- 18 Regelrådet
- 19 Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor
- 20 Chalmers tekniska högskola AB

- 21 Kungl. Tekniska högskolan
- 22 Stockholms universitet (Juridiska fakulteten)
- 23 Alvesta kommun
- 24 Enköpings kommun
- 25 Forshaga kommun
- 26 Göteborgs kommun
- 27 Hallsbergs kommun
- 28 Haninge kommun
- 29 Helsingborg kommun
- 30 Jokkmokks kommun
- 31 Karlstads kommun
- 32 Kramfors kommun
- 33 Krokoms kommun
- 34 Kungsbacka kommun
- 35 Ludvika kommun
- 36 Lysekils kommun
- 37 Malmö kommun
- 38 Ockelbo kommun
- 39 Oskarshamns kommun
- 40 Sollefteå kommun
- 41 Sorsele kommun
- 42 Stenungsunds kommun
- 43 Stockholms kommun
- 44 Söderhamns kommun
- 45 Södertälje kommun
- 46 Vetlanda kommun
- 47 Uddevalla kommun
- 48 Ängelholms kommun
- 49 Örebro kommun
- 50 Bostadsrätterna

- 51 Fastighetsägarna
- 52 Jagvillhabostad.nu
- 53 Handikappförbunden
- 54 HSB Riksförbund
- 55 Hyresgästföreningen
- 56 Näringslivets regelnämnd
- 57 Pensionärernas riksorganisation (PRO)
- 58 Stockholms Handelskammare
- 59 Svensk handel
- 60 Svenska Röda Korset
- 61 Sveriges advokatsamfund
- 62 Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)
- 63 Sveriges Byggindustrier
- 64 Sveriges förenade studentkårer
- 65 Sveriges Kommuner och Landsting
- 66 Villaägarnas Riksförbund
- 67 Visita

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet.

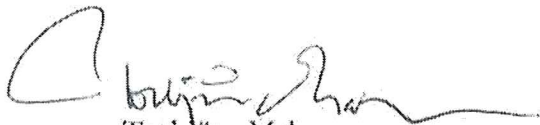
Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Remissvaret ska ha kommit in till Justitiedepartementet senast **den 12 september**. Svaret bör i första hand skickas med e-post till ju.L1@regeringskansliet.se, i både word-format och pdf-format. Ange diarienummer och remissinstansens namn i rubriken på e-postmeddelandet. Svaret kan även skickas in i pappersform.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria Svara på remiss – hur och varför (SB PM 2003:2). Den kan laddas ner från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Eventuella frågor besvaras av Thomas Edling, 08-405 55 86,
thomas.edling@regeringskansliet.se



Torbjörn Malm
Ämnesråd

Kopia till

Wolters Kluwers kundservice, 106 47 Stockholm