



Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
associationsrätt  
103 33 Stockholm

**Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)**

(Ju2017/06308/L1)

---

Hovrätten har granskat utredningen med utgångspunkt från de intressen som hovrätten har att bevaka.

**Inledning**

Enligt kommittédirektiven ska utredaren se över modellen för hyressättning vid nyproduktion. Syftet med utredningen har varit att skapa bättre förutsättningar för att lägenheter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist. Utredaren konstaterar i konsekvensbeskrivningen att en förändrad modell om presumtionshyra endast i mycket begränsad utsträckning kommer kunna bidra till ytterligare produktion av hyresrätter (s. 185).

**Ändring av presumtionshyra**

Utöver dagens begränsade möjligheter att ändra en presumtionshyra föreslår utredaren att hyran även ska kunna ändras om det är skäligt med hänsyn till

- (a) att förbättrings- och ändringsåtgärder (enligt 12 kap. 18 d § första stycket jordabalken) utförs,
- (b) att sättet för att beräkna hyran (enligt 12 kap. 19 § första stycket jordabalken) ändras, *eller*
- (c) ett annat väsentligt intresse motiverar en ändring.

(a) *Förbättrings- och ändringsåtgärder*

En presumtionshyra gäller för en tid av femton år. En lägenhet med presumtionshyra är undantagslöst nybyggd vid ingången av femtonårsperioden. Att det skulle finnas något större behov av att kunna höja hyran för förbättrings- och ändringsåtgärder är därför svårt att föreställa sig.

Enligt motiven till förslaget förutsätter en hyreshöjning att det finns erforderligt godkännande/tillstånd till åtgärderna (s. 147 n). Ändringsförslaget till 12 kap. 55 a § andra stycket jordabalken synes emellertid få till följd att något godkännande/tillstånd inte skulle krävas. Det finns enligt hovrättens mening anledning att se över den föreslagna lydelsen med utgångspunkt från vilka punkter i bestämmelsens första stycke som lagstiftaren inte vill ska gälla vid presumtionshyra (jfr s. 198).

(c) *Annat väsentligt intresse som motiverar ändring*

Med den föreslagna bestämmelsen – av generalklausulkaraktär – kan det möjligen ifrågasättas varför de fåtal särskilt angivna undantagen alls skulle behövas i lagtexten. Hovrätten förordar dock inte den föreslagna bestämmelsen. Hovrätten konstaterar att utredaren inte närmare angett i vilka situationer den är avsedd att tillämpas. Bestämmelsen lämnar därför ett betydande utrymme för osäkerhet om vad som ska gälla i ett system som egentligen bygger på att hyran inte ska ändras alls under presumtionsperioden. Denna osäkerhet kan väntas leda till rättsprocesser. Med hänsyn till förslagets begränsade måluppfyllelse och risken för att den endast ger upphov till ett ökat antal rättsprocesser, bör övervägas om inte den nu föreslagna bestämmelsen ska utgå.

### **Utökade möjligheter till medling**

Hovrätten tillstyrker de förslag som lämnats om en ny möjlighet till medling av kollektiva tvister enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Hovrätten förordar dock en annan lydelse av den föreslagna ändringen i 4 § första stycket 5 a. lagen om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnden. Antingen bör hyresnämndens uppgift att

utse en medlare anges i en egen punkt eller så bör uttrycket ”*eller*” bytas ut mot ”*och*”. Detta för att det inte ska framstå som om hyresnämnden kan välja mellan att pröva tvisten eller att utse medlare.

I anslutning till den utvidgade möjligheten till medling uppkommer en tillämpningsfråga beträffande 12 kap. 55 d § jordabalken. Enligt den bestämmelsen får enligt huvudregeln den nya hyran inte tillämpas tidigare än från det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från ansökningsdagen. Det kan i det fortsatta lagstiftningsarbetet finnas anledning att ta ställning till om tremånadersfristen ska räknas från dagen då medling begärs eller från dagen då hyrestvisten hänskjuts till hyresnämnden. En ordning där tremånadersfristen räknas från hänskjutanddagen kan möjligen verka hämmande på intresset för medling efter strandade förhandlingar.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättsråden Christian von Szalay, Gun Lombach, referent, och Carin Häckter.

Christian von Szalay

Gun Lombach