

Lagrådsremiss

En förbättrad modell för presumtionshyra

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 15 maj 2025

Gunnar Strömmer

Liv Bernitz
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår ändringar i reglerna om hyror för nyproducerade bostäder, så kallade presumtionshyror. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för att bygga nya hyresbostäder.

Möjligheterna att justera presumtionshyror löpande ska utökas. Sådana hyror ska som huvudregel få ändras med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten, om det inte finns särskilda skäl för att ändra hyran med ett annat belopp. Det kan leda till att det i fler fall bedöms som lönsamt att investera i nybyggnation av hyresbostäder. Inflyttningshyrorna kan också sättas lägre, vilket är positivt för dem som behöver en bostad.

Det ska även införas nya möjligheter att lösa tvister om inledande presumtionshyror och tvister om löpande justering av sådana hyror. De kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden ska kunna avtala om att sådana tvister får prövas av en särskild skiljeman, som utses av hyresnämnden. Det kan bidra till mer effektiva förhandlingar om presumtionshyror och att tvister kan avgöras på ett enkelt och snabbt sätt om parterna inte kan komma överens.

I syfte att göra presumtionshyresmodellen mer flexibel föreslås också att hyran ska kunna ändras i fler fall. Hyran ska kunna ändras på grund av individuella önskemål om tillval eller frånval från hyresgästen. För att möjliggöra angelägna moderniseringar av en fastighet ska hyran också kunna ändras med ett belopp som är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2026.

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 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	6
2.3	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	7
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar	11
3	Ärendet och dess beredning	13
4	En förbättrad modell för presumtionshyra	13
4.1	Utökade möjligheter att justera presumtionshyror löpande	13
4.2	En ny möjlighet att lösa tvister om löpande justering av presumtionshyror.....	24
4.3	Mer effektiva förhandlingar om inledande presumtionshyror.....	29
4.4	En mer flexibel presumtionshyresmodell	40
4.5	En tydligare reglering om förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra	43
5	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	44
6	Konsekvenser.....	48
7	Författningskommentar.....	54
7.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	54
7.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	59
7.3	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	60
7.4	Förslaget om lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar	67
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)	72
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag	75
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	83

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 55 c § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

55 c §²

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

Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a eller 19 b § hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig.

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 ska 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 femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

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.

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

² Senaste lydelse 2019:523.

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

En hyra som avses i första stycket får ändras med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades eller, om det finns särskilda skäl för det, med ett annat belopp.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § i den äldre lydelsen ska då anses som en överenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304).

3. Äldre bestämmelser gäller för tvister om hyran som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

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

Häri genom föreskrivs att 15 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 c §²

Ett ärende om att utse en skiljeman
ska handläggas särskilt skyndsamt.

Ett ärende om att utse en skiljeman
*enligt 23 a § första stycket 1 eller 3
hyresförhandlingslagen (1978:304)*
ska handläggas särskilt skyndsamt.

Om parterna begär det ska hyresnämnden innan en skiljeman utses
medla i hyrestvisten mellan dem. Hyresnämnden ska i så fall kalla part-
erna till ett medlingssammanträde, om det inte är obehövligt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2022:1659.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)

dels att 21, 22 och 23 a §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 19 a och 19 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §

Parterna får i en förhandlingsöverenskommelse bestämma en hyra som enligt 12 kap. 55 c § jordabalken ska anses som skälig under högst femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten, om

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

2. det av överenskommelsen framgår att hyran bestämts enligt denna paragraf, och

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

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

19 b §

Parterna får ändra hyran i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a §

1. med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades eller, om det finns sär-

skilda skäl för det, med ett annat belopp,

2. med ett skäligt tillägg eller avdrag på grund av ett tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat, eller

3. med ett belopp som är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse.

21 §¹

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska 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 och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § samma balk.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som motiveras av självförvaltningens omfattning.

22 §²

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.

Om en förhandlingsöverenskommelse har 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. För att ansökan ska kunna prövas ska den 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

¹ Senaste lydelse 2019:535.

² Senaste lydelse 1984:696.

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.

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. Räntan *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.

började tillämpas mot honom *eller henne*.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket *ska* 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. *Om förhandlingsöverenskommelsen har träffats enligt 19 b § ska i stället den paragrafen tillämpas vid prövningen*. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Ett beslut om ändring av hyresvillkor gäller i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Om beslutet avser hyra, ska hyresnämnden besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det som han eller hon har tagit emot för mycket och ränta på beloppet. Räntan *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har *fått* laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Denna paragraf gäller *inte* i fråga om en överenskommelse som har *träffats* efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 a §³

Om parterna har avtalat om att en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten får prövas av en särskild skiljeman, ska hyresnämnden på ansökan av en part utse en skiljeman.

Hyresnämnden ska på ansökan av en part utse en särskild skiljeman, om parterna har avtalat om att en sådan skiljeman får pröva en tvist om

1. ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten,

2. hyrans storlek i en förhandlingsöverenskommelse som avses i 19 a §, eller

3. ändring av hyran enligt 19 b § 1.

En ansökan ska ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen enligt 15 §, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansö-

³ Senaste lydelse 2022:1658.

kan får göras trots att det inte har gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som har berott på motparten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § första stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 januari 2026 ska då anses som en överenskommelse enligt 19 a §.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

dels att 9 och 11 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 10 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation till parterna.

En rekommendation ska meddelas parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation dock meddelas senare.

Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation.

Rekommendationen ska lämnas till parterna

1. senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen i fall som avses i 23 a § första stycket 1 eller 3 hyresförhandlingslagen (1978:304), eller

2. senast tio veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen i fall som avses i 23 a § första stycket 2 hyresförhandlingslagen.

Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation lämnas senare.

10 a §

Om parterna tvistar om hyran i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska skiljemannen, om inte parterna kommit överens om något annat, rekommendera en hyra som ger kostnadstäckning och skälig avkastning.

11 §

Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 § hyresförhandlingslagen (1978:304) inom 14 dagar från det att rekommendationen meddelades.

Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19, 19 a eller 19 b § hyresförhandlingslagen (1978:304) inom två veckor från det att rekommendationen meddelades.

En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta, om parterna inte har avtalat om något annat.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav den 22 juni 2023 en särskild utredare i uppdrag att bland annat se över reglerna om ändring av presumtionshyror. Utredningen, som tog namnet Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror, överlämnade i september 2024 delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62).

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*. Remissyttrandena finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2024/01777).

4 En förbättrad modell för presumtionshyra

4.1 Utökade möjligheter att justera presumtionshyror löpande

Regeringens förslag: Möjligheterna att justera presumtionshyror löpande ska utökas. Utvecklingen av sådana hyror ska som huvudregel få motsvara den allmänna hyresutvecklingen på orten. Om det finns särskilda skäl ska dock hyran kunna ändras med ett annat belopp.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens, men de föreslagna bestämmelserna har en delvis annorlunda utformning.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna, däribland *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna Sverige (Fastighetsägarna)*, *HSB Riksförbund*, *Hyresgästföreningen*, *Konsumentverket*, *Kungl. Tekniska högskolan (KTH)*, *Lunds universitet*, *Riksbyggen*, *Sveriges Allmännyttan* och flera hyresnämnder, ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det. Byggföretagen, Konsumentverket och Sveriges Allmännyttan framhåller att förslaget innebär att inflyttningshyrorna kan sättas lägre, vilket kan bidra till att skapa bättre förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder. Riksbyggen och Hyresgästföreningen framför att lägre inflyttningshyror är positivt ur ett hyresgästperspektiv. Hyresgästföreningen ser också positivt på att förslaget ger utrymme för parterna att vid förhandlingar om justering av hyran hitta lösningar som passar i det enskilda fallet.

Svea hovrätt och *Fastighetsägarna* anser att det bör förtydligas i lagtexten att huvudregeln är att presumtionshyror får höjas i en takt som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen. Hovrätten anser att det också bör förtydligas i vilka situationer det finns skäl att frånga huvudregeln. En liknande synpunkt framförs av *Hyresnämnden i Sundsvall*. Även *Hyresnämnden i Jönköping* framhåller behovet av ett förtydligande och anser att principen bör vara att presumtionshyror och övriga hyror för jämförbara lägenheter i det närmaste bör mötas på en gemensam nivå vid presumtionstidens utgång.

Malmö universitet avstyrker utredningens förslag och anser att det inte innebär några fördelar jämfört med nuvarande modell. Enligt universitetet riskerar förslaget att leda till att presumtionshyror på sikt kommer att vara väsentligt högre än andra hyror, vilket kan medföra problem när lägenheter som tidigare haft presumtionshyra ska övergå till bruksvärdessystemet vid presumtionstidens slut.

Även vissa andra remissinstanser, till exempel *Svea hovrätt*, *Hyresnämnden i Göteborg* och *Hyresnämnden i Linköping*, pekar på att det kan uppstå problem vid övergången till bruksvärdessystemet. Enligt *Bofrämjandet* och *Byggföretagen* innebär utredningens bedömning att det inte bör införas några särskilda regler för vad som ska gälla i dessa situationer, en fortsatt osäkerhet för dem som vill investera i nyproduktion. *KTH* framför liknande synpunkter och föreslår att lägenheter som tidigare haft presumtionshyra vid en bruksvärdesprövning endast ska få jämföras med andra lägenheter som tidigare omfattats av samma system, och inte heller få användas som jämförelsematerial vid en prövning av hyror satta i ett annat system. En liknande lösning förordas av *Wallenstam AB*.

Några remissinstanser menar att utredningens förslag om ändringar av reglerna om presumtionshyra inte är tillräckliga för att skapa incitament för nyproduktion av hyresbostäder, och lyfter behovet av större reformer av hyressättningssystemet. Bland dessa finns *Bofrämjandet*, *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *Einar Mattson AB* och *Wallenstam AB* som anser att en friare hyressättning vid nyproduktion bör införas.

Skälen för regeringens förslag

Det bör finnas större möjligheter att justera presumtionshyror löpande

Hyran för de flesta bostadslägenheter bestäms genom kollektiva förhandlingar. Parter i sådana förhandlingar är en hyresvärd och en hyresgästorganisation. Om hyresvärden är medlem i en organisation av fastighetsägare, kan även organisationen vara part i förhandlingarna på hyresvärdens sida. De grundläggande förutsättningarna för de kollektiva förhandlingarna regleras i hyresförhandlingslagen (1978:304). Förhandlingarna förs enligt en förhandlingsordning och med stöd av denna ingås förhandlingsöverenskommelser om hyra och andra hyresvillkor.

En central del i hyressättningssystemet är reglerna om bruksvärdesprövning i 12 kap. jordabalken (nedan hyreslagen). Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyran ska hyresnämnden vid en sådan prövning bestämma hyran till ett skäligt belopp (55 § första stycket hyreslagen). Prövningen görs i första hand genom en jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (55 § andra stycket hyreslagen). Vid jämförelsen ska främst hyror som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen beaktas.

Att det finns en väl fungerande modell för hyressättning är viktigt för att skapa goda förutsättningar för att bygga nya hyresbostäder. Reglerna om presumtionshyra infördes 2006, i syfte att underlätta sådan nybyggnation. En utgångspunkt för reformen var att säkerställa att fastighetsägare har möjlighet att ta ut en hyra som täcker kostnaderna och ger en rimlig avkastning (se prop. 2005/06:80 s. 22). Reglerna innebär att en fastighetsägare och en hyresgästorganisation, vid nyproduktion, kan komma överens om en hyra som ska anses skälig under 15 år. Det går till så att parterna ingår en för-

handlingsordning enligt hyresförhandlingslagen och med stöd av denna träffar en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra (se 55 c § hyreslagen). Om hyran har bestämts på det sättet ska den presumeras vara skälig vid en prövning av hyran. Det innebär att det i dessa fall inte ska göras någon prövning av vad som är en skälig hyra med hänsyn till lägenhetens bruksvärde (jämför 55 § första och andra styckena hyreslagen). Ett syfte med reglerna är att skapa en förutsebarhet om hyran. En fastighetsägare ska redan vid ett ställningstagande till om en viss nybyggnation ska genomföras eller inte, känna till nivån på den hyra som kan tas ut och inte riskera att hyran sänks efter en bruksvärdesprövning (se prop. 2005/06:80 s. 23).

Under presumptionstiden får hyran ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten (55 c § fjärde stycket hyreslagen). Syftet är att möjliggöra en anpassning av hyran efter förändringar i kostnadsläget. När reglerna infördes framhölls i förarbetena att ett förbud mot varje justering av hyran under presumptionstiden kraftigt skulle begränsa förutsättningarna att träffa överenskommelser om presumtionshyra, eftersom inflyttningshyran måste vara mycket hög för att täcka eventuella kostnadsökningar under den tiden (se prop. 2005/06:80 s. 30).

Det saknas tydliga uttalanden i förarbetena om hur bestämmelsen om justering av hyran med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen ska tillämpas. I två avgöranden från juni 2022 har Svea hovrätt, som är sista instans i denna typ av mål, tagit ställning till den frågan (se Svea hovrätts beslut den 8 juni 2022 i mål nr ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21). Hovrätten kom fram till att bestämmelsen ska tolkas så att presumtionshyror som huvudregel får höjas med hälften av den allmänna hyresutvecklingen på orten om den är högst tre procent. Om hyresutvecklingen är högre än så, får hyran därutöver höjas med tre fjärdedelar av den del som överstiger tre procent. Beroende på omständigheterna kan det enligt hovrätten i undantagsfall finnas skäl att avvika från den uppställda modellen.

Med den allmänna hyresutvecklingen avses den genomsnittliga procentuella förändringen av de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyrorna på orten. Det handlar alltså om hyror som bestäms efter förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen, och som omfattas av reglerna om att hyran vid en tvist ska bestämmas till ett belopp som är skäligt med hänsyn till lägenhetens bruksvärde (55 § första stycket hyreslagen). Förhandlingar om justering av den allmänna hyresnivån förs vanligtvis årligen, och kallas därför ofta för de årliga hyresförhandlingarna (se prop. 2021/22:277 s. 15).

Det finns stöd för att modellen med presumtionshyra sedan den infördes har bidragit till ett ökat byggande av hyresbostäder, även om effekterna är svåra att kvantifiera. Den bedömningen gjordes i betänkandet Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (se SOU 2017:65 s. 133 och 134). Samma bedömning görs i den här aktuella utredningen. *Hyresgästföreningen* instämmer i utredningens bedömning. Enligt *Byggföretagen* har modellen spelat en roll för att möjliggöra nyproduktion på flera lokala marknader, även om andra faktorer har varit avgörande för den höga byggtakt som förekommit under ett antal år. För att presumtionshyresmodellen har haft en positiv effekt i aktuellt avseende talar vidare det förhållandet att den hyressättningsmodellen är den vanligaste vid nyproduktion av hyresbostäder. Modellen har fördelar för den som överväger att investera i nyproduktion genom att den skapar en förutsebarhet om hyran. Fastighetsägaren kan räkna med att en hyra som bestämts

med utgångspunkt i att ge kostnadstäckning och en rimlig avkastning kommer att gälla.

Samtidigt finns det indikationer på att tillämpningen av bestämmelsen om justering av hyran i förhållande till den allmänna hyresutvecklingen har haft en negativ inverkan på förutsättningarna att träffa överenskommelser om presumtionshyra. Utredningen bedömer att detta sannolikt har lett till att färre nybyggnationsprojekt med presumtionshyra genomförts, även om sambandet inte kunnat beläggas statistiskt. Bland remissinstanserna framhåller *Fastighetsägarna* och *Byggföretagen* att tillämpningen av reglerna har lett till ett minskat intresse att investera i nyproduktion.

För att reglerna om presumtionshyra ska uppnå sitt syfte att skapa goda förutsättningar för att bygga nya hyresbostäder, är det viktigt att det finns tillräckliga möjligheter att höja hyran under presumptionstiden. Det är centralt för att det ska vara attraktivt att investera i nyproduktion. Som närmare utvecklas nedan påverkas den allmänna hyresutvecklingen bland annat av kostnadsutvecklingen för fastighetsägare (se under rubriken Utvecklingen av presumtionshyror ska fortsatt vara knuten till den allmänna hyresutvecklingen). En ordning som innebär att presumtionshyror endast i begränsad utsträckning får följa den allmänna hyresutvecklingen ger därmed, som *Byggföretagen* påpekar, fastighetsägare ett sämre skydd mot kostnadsökningar till följd av exempelvis höjd inflation. Det medför också, i linje med vad *Fastighetsägarna* framför, att inflyttningshyrorna måste sättas högre för att ett nybyggnationsprojekt ska ge samma lönsamhet som om hyrorna i större utsträckning skulle få följa den allmänna hyresutvecklingen. Det riskerar att leda till att vissa projekt inte genomförs på grund av att hyresgäster har begränsade möjligheter att betala höga inflyttningshyror.

Det sätt som reglerna kommit till tillämpas på innebär vidare att parterna inom ramen för förhandlingar om justering av hyran har begränsade möjligheter att ta hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. *Hyresgästföreningen* framhåller att det har försvårat förhandlingsarbetet. Även *Fastighetsägarna* påtalar att den nuvarande ordningen har skapat problem i förhandlingarna, eftersom parterna råder över hyresnivån i begränsad utsträckning. I förlängningen kan dessa problem leda till att det blir svårare att träffa överenskommelser om presumtionshyra.

De flesta av remissinstanserna är positiva till utredningens förslag om utökade möjligheter att justera presumtionshyror löpande. Det bör tillmätas särskild vikt att de partsorganisationer som förhandlar hyror på respektive sida, *Fastighetsägarna*, *Hyresgästföreningen* och *Sveriges Allmännyttas*, anser att det finns ett behov av att ändra reglerna. Modellen med presumtionshyra bygger på att de kollektivt förhandlande parterna kommer överens om att använda sig av den. För att de ska vilja göra det förutsätts att modellen är utformad på ett sådant sätt att parterna har förtroende för den.

Regeringen anser mot den anförda bakgrunden att reglerna om hur presumtionshyror får justeras löpande bör ändras. Utgångspunkten bör vara att hyran ska kunna höjas under presumptionstiden i större utsträckning än vad som är möjligt i dag. Det kan bidra till att det i fler fall bedöms som lönsamt att investera i nyproduktion av hyresbostäder. Som framhålls av *Byggföretagen*, *Konsumentverket* och *Sveriges Allmännyttas* innebär utökade möjligheter till löpande hyresjusteringar dessutom att inflyttningshyrorna kan sättas lägre. Det kan göra det lättare att träffa överenskommelser om

presumtionshyra. Som påpekas av *Hyresgästföreningen* och *Riksbyggen* är lägre inflyttningshyror också till fördel för hyresgäster.

En tanke bakom den modell för hyresjustering som utformats i rätts-tillämpningen är att undvika att skillnaden i hyresnivå mellan lägenheter med presumtionshyra och lägenheter med bruksvärdeshyra under presumptionstiden ökar i alltför stor utsträckning beloppsmässigt (se Svea hovrätts beslut i mål nr ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21). Stora skillnader i hyresnivåer kan försvåra den infasning av lägenheter med presumtionshyra i bruksvärdessystemet som ska ske efter presumptionstidens slut. Den problematiken lyfts till exempel av *Malmö universitet*, som avstyrker utredningens förslag.

Enligt regeringens mening finns det dock, mot den ovan redovisade bakgrunden, tungt vägande skäl för att utöka möjligheterna att justera presumtionshyror löpande. Det förhållandet att nivån på dessa hyror inte på samma sätt som tidigare under presumptionstiden kommer att närma sig den allmänna hyresnivån för lägenheter med bruksvärdeshyra, utgör inte ett tillräckligt skäl för att behålla den nuvarande ordningen. Regeringen återkommer till frågan hur den aktuella problematiken bör hanteras i avsnittet om den närmare utformningen av regleringen (se under rubriken Presumtionshyror ska som huvudregel få höjas med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen).

Några remissinstanser menar att utredningens förslag om ändringar av presumtionshyresmodellen inte är tillräckliga för att skapa incitament för nyproduktion av hyresbostäder, och framhåller att det behövs större reformer av hyressättningssystemet. *Bofrämjandet*, *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *Einar Mattsson AB* och *Wallenstam AB* anser att en friare hyressättning vid nyproduktion bör införas.

Regeringen instämmer i att en friare hyressättning i nyproduktion skulle kunna ha positiva effekter på bostadsmarknaden. En sådan modell skulle vid nyproduktion av hyresbostäder kunna utgöra ett alternativ till modellen med kollektivt förhandlade presumtionshyror. Samtidigt är det viktigt att större förändringar av hyressättningssystemet genomförs på ett ansvarsfullt sätt med beaktande av de olika intressen som finns. Det saknas möjlighet att inom ramen för det här lagstiftningsärendet överväga större reformer i linje med det som framförs av remissinstanserna.

Regeringen anser att det är viktigt att presumtionshyresmodellen fungerar väl för dem som väljer att använda sig av den. Det finns stöd för att modellen har haft en positiv inverkan på nybyggnationen. En reform av reglerna om presumtionshyra bedöms därmed kunna bidra till en mer välfungerande bostadsmarknad. För att på sikt komma till rätta med de strukturella hinder som präglar bostadsmarknaden behövs därutöver åtgärder även på andra områden. Regeringen arbetar med flera reformer med den inriktningen. Det handlar bland annat om att öka tillgången till byggbar mark, att förenkla och förbättra reglerna för att bygga och att korta ledtiderna i plan- och byggprocessen.

Utvecklingen av presumtionshyror ska fortsatt vara knuten till den allmänna hyresutvecklingen

Presumtionshyresmodellen bygger på att det finns en förhandlingsordning mellan hyresvärderna och en hyresgästorganisation. Det innebär att löpande

justeringar av presumtionshyror i första hand bestäms genom kollektiva förhandlingar mellan förhandlingsordningens parter (5 § hyresförhandlingslagen). Om de förhandlande parterna inte kan komma överens, har hyresvärden och hyresgästen rätt att begära en prövning av hyran i hyresnämnden (24 § hyresförhandlingslagen). Hyresnämnden tillämpar då bestämmelsen om att hyran får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten (55 c § fjärde stycket hyreslagen). En hyresgäst kan vidare begära att hyresnämnden ska ändra en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran (22 § hyresförhandlingslagen).

Utredningen föreslår att utvecklingen av presumtionshyror som utgångspunkt ska få följa den allmänna hyresutvecklingen fullt ut, vilket ger större möjligheter att justera hyrorna under presumptionstiden. Några remissinstanser anser att förslaget inte ger dem som överväger att investera i nyproduktion en tillräcklig förutsebarhet. *Einar Mattsson AB* framhåller att det inte finns någon garanti för att den allmänna hyresutvecklingen följer kostnadsutvecklingen för fastighetsägare. Även *Byggföretagen* pekar på att det finns en osäkerhet i det avseendet.

En lösning som utredningen behandlar och som skulle kunna bidra till en ökad förutsebarhet om hyresutvecklingen är att knyta justeringarna till ett index, som till exempel konsumentprisindex. En sådan ordning är dock svår att passa in i det kollektiva förhandlingssystemet, eftersom det lämnar ett begränsat utrymme för förhandlingar. För att fungera väl skulle det kräva att modellen med presumtionshyra ändrades på ett mer grundläggande sätt, som innebär att hyresjusteringar ska bestämmas på något annat sätt än genom kollektiva förhandlingar. Som konstateras ovan saknas det utrymme för att överväga sådana större förändringar av hyresättningssystemet inom ramen för det här lagstiftningsärendet. Utgångspunkten för de fortsatta övervägandena bör därmed vara att presumtionshyresmodellen även i fortsättningen ska bygga på kollektiva förhandlingar. För att underlätta dessa förhandlingar lämnas i avsnitt 4.2 och 4.3 förslag om nya möjligheter att lösa tvister om presumtionshyror när de förhandlande parterna inte kan komma överens.

En majoritet av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag att de löpande hyresjusteringarna även i fortsättningen ska vara knutna till den allmänna hyresutvecklingen. Det finns inga lagregler om vilka faktorer som ska styra den utvecklingen, utan de årliga justeringarna av bruksvärdeshyror bestäms i första hand genom kollektiva förhandlingar. Partsorganisationerna på hyresmarknaden har tagit fram gemensamma rekommendationer om de faktorer som ska styra justeringarna. Några reflekterar lokala förhållanden, som avgifter för el, värme, vatten, avlopp och avfall och kostnader för förvaltning och underhåll. Även nationella faktorer ska beaktas, som räntor, BNP, BNP per capita och inflation exklusive hyror.

Förhandlingarna ska, enligt en gemensam vägledning från partsorganisationerna, bedrivas med utgångspunkt i en sammanvägning i tre steg. Först ska den allmänna kostnadsutvecklingen preciseras lokalt. Därefter ska kostnadsutvecklingen relateras till fastighetsföretagens behov av en rimlig avkastning, bibehållen kvalitet och underhållsnivå över tid. Avslutningsvis ska hänsyn tas till hyresgästkollektivets behov av en rimlig och förutsebar hyresjustering.

Av det nu redovisade framgår att utvecklingen av presumtionshyror, om de löpande justeringarna knyts till den allmänna hyresutvecklingen, indirekt kommer att påverkas av förändringar i både det allmänna kostnadsläget och lokala faktorer. Om presumtionshyror får höjas i samma takt som bruksvärdeshyror så ger det, som *Sveriges Allmännyttas* framhåller, fastighetsägare en trygghet i att hyresjusteringarna blir representativa för de kostnadsförändringar som justeringarna är avsedda att kompensera. Enligt regeringens bedömning ger en sådan lösning fastighetsägare rimliga möjligheter att kompensera sig för kostnadsökningar under presumtions-tiden.

Regeringen anser vidare att en sådan ordning är tillräckligt förutsebar. De rekommendationer som partsorganisationerna gemensamt har tagit fram förtydligar vilka faktorer som ska påverka den allmänna hyresutvecklingen. Av officiell statistik från SCB framgår vidare att det sett över tid är ovanligt att storleken på de årliga hyresändringarna varierar stort från år till år. Även utvecklingen av presumtionshyror kan därmed förutses bli relativt jämn. En hyresvärd är visserligen inte garanterad att varje år få en hyreshöjning som fullt ut täcker kostnadsökningarna. Som *Sveriges Allmännyttas* påpekar är det dock en risk som uppkommer även med en modell som innebär att hyresutvecklingen knyts till ett index. Vid bedömningen av hur en reglering bör utformas behöver hänsyn också tas till andra motstående intressen, som hyresgästernas behov av skydd mot alltför kraftiga hyreshöjningar. Som beskrivs ovan beaktas det intresset i de årliga förhandlingarna av bruksvärdeshyror.

För att behålla grunddragen i den befintliga modellen talar vidare att den passar väl in i det kollektiva förhandlingssystemet och är bekant för de förhandlande parterna. En sådan ordning är lättare att hantera i praktiken jämfört med om parterna skulle behöva förhålla sig till två olika normer vid de årliga förhandlingarna, en för lägenheter med presumtionshyra och en för lägenheter med bruksvärdeshyra. Även här bör det tillmätas särskild vikt att de partsorganisationer som förhandlar hyror ställer sig bakom utredningens förslag. Sammantaget bedömer regeringen att löpande justeringar av presumtionshyror även i fortsättning bör vara knutna till den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Att den allmänna hyresutvecklingen ska vara vägledande för hur presumtionshyror får justeras, bör inte innebära att parterna inom ramen för förhandlingarna behöver invänta en mer generell förändring av bruksvärdeshyror på orten för att kunna justera presumtionshyrorna. I praktiken är det vanligt att löpande justeringar av presumtionshyror och bruksvärdeshyror hanteras inom ramen för samma förhandling, när en fastighetsägare har flera hus på en ort som omfattas av olika hyres-sättningsmodeller. Något förenklat gäller att parterna i sådana situationer först förhandlar bruksvärdeshyror och därefter med dessa som utgångspunkt justerar presumtionshyrorna. Sådana förhandlingar innebär en effektiv hantering eftersom fastighetsägaren kan ta ut den nya hyran även för lägenheter med presumtionshyra redan i början av året. Retroaktiva hyreshöjningar för hyresgästerna kan då undvikas. Hyresvärdar får också ett tydligt incitament att förhandla effektivt om bruksvärdeshyror, eftersom presumtionshyrorna kan justeras tidigare, utan att en generell förändring på orten behöver inväntas. Det bör även i fortsättningen vara möjligt för parterna att i det praktiska förhandlingsarbetet hantera löpande

hyresjusteringar på detta sätt (se vidare nedan under rubriken Prövningen av tvister om löpande justering av presumtionshyror och avsnitt 4.2).

Presumtionshyror ska som huvudregel få höjas med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen

I linje med det som framhålls i föregående avsnitt bör utgångspunkten vara att utvecklingen av presumtionshyror ska få följa den allmänna hyresutvecklingen i större utsträckning än i dag. Regleringen bör utformas så att presumtionshyror som utgångspunkt får höjas med samma procentsats som genomsnittet av de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror på orten. En tydlig huvudregel om att hyrorna under presumptionstiden får höjas i samma takt som bruksvärdeshyror skapar en förutsebarhet om hyresutvecklingen. I enlighet med vad *Svea hovrätt* och *Fastighetsägarna* framför bör det förtydligas i lagtexten att det är fråga om en huvudregel, som endast bör kunna frångås i särskilda fall som utvecklas närmare nedan.

Några remissinstanser, bland andra *Svea hovrätt*, *Hyresnämnden i Göteborg* och *Hyresnämnden i Linköping*, pekar på att det om presumtionshyror får höjas i samma utsträckning som bruksvärdeshyror, kan uppstå problem när lägenheter med presumtionshyra efter presumptionstidens utgång ska övergå till bruksvärdessystemet. *Hyresnämnden i Jönköping* anser att det bör undvikas att presumtionshyror vid den tidpunkten ligger tydligt över den allmänna hyresnivån, eftersom det då uppstår ett utrymme för att sänka presumtionshyrorna vid en bruksvärdesprövning. Om presumtionshyrorna inte sänks, finns i stället en risk för att dessa hyror påverkar hyresnivån för andra lägenheter uppåt. Enligt nämnden bör principen vara att presumtionshyror och övriga hyror för jämförbara lägenheter i det närmaste bör mötas på en gemensam nivå vid presumptionstidens slut.

Möjligheterna att löpande justera presumtionshyror behöver öka. Regeringen delar utredningens bedömning att en reglering som innebär att presumtionshyror får höjas i samma takt som bruksvärdeshyror, är den bästa lösningen för att säkerställa att fastighetsägare i tillräcklig utsträckning kan få täckning för kostnadsökningar, utan att inflyttningshyror behöver sättas alltför högt. Det får därför accepteras att skillnaden i hyresnivå mellan presumtionshyror och bruksvärdeshyror vid presumptionstidens slut, generellt kan antas bli något större än med nuvarande ordning. Här kan också framhållas att de regler som föreslås inte innebär att hyresvärden alltid måste ta ut en hyreshöjning som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen. Hur stora hyreshöjningarna kommer att bli i praktiken bestäms i första hand genom kollektiva förhandlingar och kan påverkas bland annat av vilken förmåga hyresgäster har att betala höjda hyror.

Ett sätt att hantera den aktuella problematiken skulle kunna vara att införa regler som innebär att lägenheter som tidigare har haft presumtionshyra vid en bruksvärdesprövning endast får jämföras med andra sådana lägenheter. En lösning i linje med det föreslås av *KTH* och *Wallenstam AB*. En fördel med det skulle vara att osäkerheten för dem som vill investera i nyproduktion minskar. Att avsaknaden av regler för dessa situationer innebär en osäkerhet för investerare påpekas av *Bofrämjandet* och *Byggföretagen*.

Regeringen anser dock att det finns flera skäl som talar mot att införa särskilda regler om vad som ska gälla efter presumptionstidens utgång. Att lägenheter med presumtionshyra då ska övergå till bruksvärdessystemet är

en grundläggande del av modellen. Avsikten är att reglerna om presumtionshyra ska utgöra ett tidsbegränsat undantag från reglerna om bruksvärdeshyra (se prop. 2005/06:80 s. 32). Remissinstansernas förslag skulle i praktiken innebära att det skapas ett nytt parallellt hyressättningssystem för nyproducerade lägenheter, som är fristående från det vanliga bruksvärdesystemet. Det skulle göra hyressättningssystemet ännu mer komplicerat än i dag, vilket bör undvikas. En sådan större förändring förutsätter också överväganden som det inte finns utrymme att göra i det här lagstiftningsärendet.

Det har vidare inte framkommit att det i praktiken har uppstått problem i samband med att lägenheter med presumtionshyra övergått till bruksvärdesystemet. Enligt regeringens bedömning bör det finnas goda förutsättningar för de kollektivt förhandlande parterna att hantera övergången på ett lämpligt sätt. I detta sammanhang kan beaktas att ingen av de partsorganisationer som förhandlar hyror invänder mot utredningens bedömning att det inte bör införas särskilda regler för dessa situationer.

En grundläggande tanke bakom reglerna om presumtionshyra är att hyresnivån för lägenheter med bruksvärdeshyra inte ska påverkas (se prop. 2005/06:80 s. 25 och 46). Det finns inte anledning att anta att det kommer att ske i någon större utsträckning allteftersom lägenheter med presumtionshyra övergår till bruksvärdesystemet. Det beror framför allt på att lägenheter som tidigare har haft presumtionshyra sällan kommer att vara relevanta som jämförelseobjekt för att bedöma andra lägenheters bruksvärde. Vid en prövning av hyran ska så kallade topphyror inte beaktas (se RH 2015:4), vilket minskar risken för att enstaka höga presumtionshyror påverkar hyresnivån för andra lägenheter uppåt. Hyrorna i jämförelsematerialet ska också ligga inom ramen för en rimlig tolkning av bruksvärdet (se prop. 2009/10:185 s. 91 och prop. 1974:150 s. 471). Så är i regel inte fallet med presumtionshyror som inte har förhandlats med avsikt att spegla bruksvärdet.

Det finns inte heller anledning att anta att presumtionshyror efter presumptionstidens slut generellt kommer att sänkas. Risken för en sådan sänkning kan påverka viljan att investera i nyproduktion negativt. För att överenskommer om presumtionshyra ska kunna träffas ligger det därmed i båda parter intresse att övergången till bruksvärdesystemet hanteras på ett ordnat sätt. Som utredningen framhåller bör vidare de frågor som kan uppkomma vid en bruksvärdesprövning av hyran för en lägenhet som tidigare haft presumtionshyra kunna hanteras i rättstillämpningen utan större svårigheter. Vid en sådan prövning kommer främst andra relativt nybyggda lägenheter att vara relevanta som jämförelsematerial.

Mot den anförda bakgrunden är det inte motiverat att införa särskilda regler om vad som ska gälla när lägenheter med presumtionshyra övergår till bruksvärdesystemet.

Den allmänna hyresutvecklingen bör kunna frångås i särskilda fall

Regeringen anser att det bör finnas ett visst utrymme att frångå huvudregeln om att presumtionshyror får följa den allmänna hyresutvecklingen fullt ut. Som *Hyresgästföreningen* framför är det positivt för parternas förhandlingar att det finns utrymme att ta hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Reglerna om hur en justering av hyran ska bestämmas om parterna inte kan komma överens sätter indirekt vissa gränser för förhandlingarna. I enlighet

med vad utredningen föreslår bör det därför vara möjligt att i vissa fall bestämma hyresändringen till ett annat belopp.

Skäl att frånga den allmänna hyresutvecklingen bör kunna finnas med anledning av hur hyran tidigare har justerats. Ett exempel är att hyresvärderna i flera år avvaktar med att begära en justering av hyran och därefter vill tillgodoräkna sig den sammanlagda förändringen i hyresutvecklingen på orten. En sådan ordning riskerar att leda till kraftiga hyreshöjningar och innebär en stor osäkerhet för hyresgästen. För att undvika det bör det normalt kunna krävas att en hyresvärd med förutsebara intervaller begär en justering av hyran. Det är en förändring i förhållande till det som gäller i dag (se prop. 2005/06:80 s. 31). Regeringen anser dock att det inte finns tillräckliga skäl för att en hyresvärd på detta sätt ska ha möjlighet att i efterhand tillgodoräkna sig hela den hyresutveckling som skett under flera år. Under alla förhållanden kan det antas vara ovanligt att en hyresvärd under en längre tid avstår från att begära en justering av hyran.

Om det tidigare har gjorts hyresjusteringar som överskridit den allmänna hyresutvecklingen, bör det tala mot att låta hyran höjas i en utsträckning som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan den senaste justeringen.

Det bör vidare finnas utrymme att frånga den allmänna hyresutvecklingen om nivån på de inledande presumtionshyrorna har bestämts utifrån vissa förutsättningar om hur hyran ska justeras. För att skapa förutsebarhet bör detta som utgångspunkt respekteras. Annars riskerar det att försvåra förutsättningarna att träffa överenskommelser om presumtionshyra. I ett sådant fall bör krävas att det tydligt framgår att förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra bygger på en gemensam förutsättning om att hyran ska utvecklas på ett visst sätt eller enligt en viss modell, till exempel ett villkor om att hyran ska justeras med en viss procentsats per år.

Det bör också kunna bli aktuellt att bestämma hyresjusteringen på något annat sätt om det inte finns några kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror på orten, eller om utvecklingen av dessa hyror av något skäl avviker från vad som kan anses representativt för de kostnadsförändringar som de årliga hyresjusteringarna är avsedda att kompensera. En annan ordning riskerar att försvåra nyproduktion på vissa orter. I sådana fall bör ledning ofta kunna hämtas från hyresutvecklingen på näraliggande orter, eller andra etablerade modeller för att löpande justera hyran.

Vid bedömningen av i vilken utsträckning presumtionshyror får justeras bör vidare hyreshöjningar i bruksvärdesbeståndet som beror på standardhöjningar inte beaktas. Med den allmänna hyresutvecklingen bör avses justeringar som har sin grund i de årliga hyresförhandlingarna.

Svea hovrätt, Hyresnämnden i Jönköping och Hyresnämnden i Linköping anser att det bör förtydligas när det finns skäl att frånga huvudregeln om att presumtionshyror ska följa den allmänna hyresutvecklingen. Hovrätten ser en risk för att en alltför oklar reglering kan verka processdrivande, och undergräva målsättningen att förhandlingarna ska kunna föras mer effektivt och förutsebart.

Regeringen konstaterar att det kan finnas andra situationer än dem som beskrivs ovan där det kan vara motiverat att avvika från den allmänna hyresutvecklingen. Det är därför inte lämpligt att uttömmande ange i lagtexten i vilka situationer det kan bli aktuellt. En uttömmande reglering skulle också begränsa utrymmet för parterna att förhandla alltför mycket. För att det ska

vara tydligt att det endast bör kunna göras avsteg från huvudregeln i vissa särskilda fall, finns det anledning att i lagtexten precisera att det krävs särskilda skäl för att bestämma hyresjusteringen till ett annat belopp.

Som hovrätten framhåller kan det övervägas att i lagtexten ange exempel på situationer när en tillämpning av undantagsregeln kan aktualiseras. Regeringen anser dock att en sådan reglering riskerar att i alltför stor utsträckning begränsa parternas utrymme att förhandla. Det är en fördel med en bestämmelse som ger utrymme att avvika från huvudregeln i andra situationer liknande dem som beskrivs ovan om det bedöms som motiverat. Det ger en flexibilitet som kan underlätta parternas förhandlingar. De redovisade exemplen bedöms ge rättstillämpningen tillräcklig vägledning för att undvika oförutsebara och godtyckliga resultat.

Prövningen av tvister om löpande justering av presumtionshyror

Vid prövningen av en tvist om justering av hyran i hyresnämnden ska nämnden först ta ställning till vad den allmänna hyresutvecklingen har varit. Om parterna inte är överens, krävs det att den part som begär att hyran ska justeras lägger fram utredning om den allmänna hyresutvecklingen. *Svea hovrätt* önskar ett klargörande av vilket beviskrav som ska gälla i dessa fall. Regeringen konstaterar att det i tvister som prövas av hyresnämnderna normalt tillämpas samma beviskrav som gäller i tvistemål i allmänhet. Det innebär att en part som utgångspunkt ska styrka de omständigheter som parten åberopar till grund för sin talan. Vilket beviskrav som ska gälla bör ytterst vara en fråga för rättstillämpningen, och det bör inte finnas något hinder mot att beviskravet anpassas i vissa situationer där det bedöms som motiverat utifrån de principer som gäller i fråga om beviskrav i tvistemål (jämför prop. 2023/24:112 s. 46).

Några allmänna utgångspunkter för prövningen kan dock anges här. Det bör exempelvis inte krävas att det läggs fram exakta uppgifter om alla bruksvärdeshyror i det kommunala och privata beståndet. Det bör inte heller krävas att samtliga bruksvärdeshyror på orten är färdigförhandlade för att frågan om justering av presumtionshyror ska kunna prövas. Det bör vara tillräckligt att underlaget har sådan omfattning att det kan anses representativt för hyresutvecklingen på orten. Det sagda är i linje med hur regeln om justering av hyran med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen tillämpas i dag (se *Svea hovrätts* beslut den 8 juni 2022 i mål nr ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21), och avsikten är inte att åstadkomma någon ändring av beviskravet.

Om en part gör gällande att det finns skäl att avvika från huvudregeln om att hyran ska följa den allmänna hyresutvecklingen, bör det krävas att parten lägger fram utredning om de omständigheter som åberopas till stöd för det. Situationerna kan skilja sig åt och det bör även i dessa fall vara en fråga för rättstillämpningen att ta ställning till vilken utredning som krävs.

En prövning av frågan om justering av hyran kan vidare aktualiseras om en hyresgäst begär ändring av en förhandlingsöverenskommelse om en sådan justering i hyresnämnden (22 § hyresförhandlingslagen). Det kan dock antas bli mycket ovanligt. Hyresnämnden bör i regel kunna utgå från att de förhandlande parterna har gjort en godtagbar bedömning av i vilken utsträckning hyran ska justeras efter den allmänna hyresutvecklingen. I linje med det som gäller i rättstillämpningen i tvister om ändring av en förhandlingsöverenskommelse om hyra, bör utgångspunkten för hyresnämndens

prövning vara att överenskommelsen ska respekteras om det inte framkommer vägande skäl för att ändra den. På så sätt tillgodoses intresset av att parterna inom ramen för förhandlingarna har möjlighet att hitta lämpliga lösningar i det enskilda fallet.

I avsnitt 4.2 föreslås att tvister om löpande justering av presumtionshyror även ska kunna prövas av en särskild skiljeman, enligt motsvarande förfarande som i dag gäller för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror. Hur skiljemannens prövning ska gå till behandlas där.

4.2 En ny möjlighet att lösa tvister om löpande justering av presumtionshyror

Regeringens förslag: Det ska införas en möjlighet för förhandlingsordningens parter att avtala om att tvister om löpande justering av presumtionshyror får prövas av en särskild skiljeman. Skiljemannen ska utses av hyresnämnden. Handläggningen i hyresnämnden ska motsvara det som gäller i ärenden om att utse en skiljeman i tvister om löpande justering av bruksvärdeshyror. Även förfarandet vid skiljemannens prövning av tvisten ska vara detsamma som för tvister om bruksvärdeshyror.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna, bland andra *Bofrämjandet*, *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund*, *Hyresgästföreningen*, *Riksbyggen*, *Svea hovrätt*, *Sveriges Allmännytt*a och flera hyresnämnder, ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det.

Hyresnämnden i Stockholm motsätter sig förslaget om att en särskild skiljeman ska utses av hyresnämnden. Nämnden anser att frågan bör hanteras i enlighet med lagen (1999:116) om skiljeförfarande. Om en skiljeman ska utses av hyresnämnden, anser nämnden att kraven på vad som ska registreras i sådana ärenden bör förenklas. Även några av de hyresnämnder som ställer sig bakom utredningens förslag framhåller att ärenden om att utse en skiljeman är arbetskrävande att registrera.

Fastighetsägarna anser att skiljemannen bör ha möjlighet att besluta om samma allmänna justering för presumtionshyror som för bruksvärdeshyror, om det inte är visat att justeringen avviker från en rimlig uppskattning av den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Skälen för regeringens förslag

Tvister om löpande justering av presumtionshyror ska kunna prövas av en särskild skiljeman

Den 1 januari 2023 infördes ett oberoende tvistlösningsförfarande för tvister mellan de kollektivt förhandlande parterna om de årliga justeringarna av bruksvärdeshyror (se prop. 2021/22:277). Förfarandet innebär att parterna i en förhandlingsordning kan avtala om att en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten får prövas av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden. Syftet är att sådana

tvister ska kunna avgöras snabbt och enkelt och att de kollektiva förhandlingarna ska kunna bedrivas mer effektivt.

I samband med att tvistlösningsförfarandet infördes övervägdes om det även borde omfatta tvister om löpande justering av presumtionshyror, men något förslag om det lämnades inte. Till skillnad från vad som gäller för bruksvärdeshyror finns det för presumtionshyror en möjlighet att få frågan om justering av hyran med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen prövad av hyresnämnden, om de förhandlande parterna inte kan komma överens. Mot den bakgrunden konstaterades att det inte hade framkommit något tydligt behov av en särskild tvistlösningsmöjlighet för tvister om löpande justeringar av presumtionshyror (se prop. 2021/22:277 s. 19).

Eftersom reglerna om presumtionshyra bygger på att parterna i första hand ska komma överens om justeringar av hyran genom kollektiva förhandlingar, är det viktigt att dessa fungerar väl. Utdragna förhandlingar kan vara resurskrävande för de förhandlande parterna. Om förhandlingarna drar ut på tiden, eller om en höjd hyra fastställs först efter en rättslig prövning, riskerar hyresgästerna att drabbas av hyreshöjningar retroaktivt.

Om de förhandlande parterna inte lyckas komma överens kan det leda till omfattande tvister i hyresnämnderna, där var och en av de enskilda hyresgästerna är motparter i processen. Sådana tvister kan vara besvärliga för hyresgästerna och mycket resurskrävande för hyresnämnden. Tvisterna medför även arbete och kostnader för hyresvärden. Processerna kan ta lång tid och det kan därför dröja länge innan en ny hyra fastställs. Problemet är särskilt påtagligt med hänsyn till att presumtionshyror ska följa den allmänna hyresutvecklingen, och därför kan fastställas först efter att den allmänna hyresutvecklingen kan bestämmas med tillräcklig säkerhet.

Enligt regeringens bedömning finns det behov av ett mer ändamålsenligt sätt att lösa tvister om löpande justeringar av presumtionshyror. En möjlighet till tvistlösning motsvarande den som finns för årliga justeringar av bruksvärdeshyror kan vara ett enkelt och snabbt sätt att lösa tvister, som också kan bidra till att parternas förhandlingar kan bedrivas på ett mer effektivt sätt. Det bör därför införas en möjlighet för förhandlingsordningens parter att avtala om att sådana tvister får prövas av en särskild skiljeman.

För de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästföreningen finns redan en etablerad ordning för att lösa tvister om löpande justeringar av presumtionshyror inom ramen för Hyresmarknadskommittén, som inrättats genom avtal mellan partsorganisationerna. Inom det privata fastighetsbeståndet har det av olika skäl inte funnits samma förutsättningar för partsorganisationerna att åstadkomma en motsvarande ordning för tvistlösning (se prop. 2021/22:277 s. 15 och 16). Det är därför främst för privata fastighetsägare som det finns ett behov av en ny tvistlösningsmöjlighet.

En särskild skiljeman ska utses av hyresnämnden

Enligt befintliga regler ska hyresnämnden på ansökan av en part utse en skiljeman för att avgöra en tvist om årliga justeringar av bruksvärdeshyror (23 a § hyresförhandlingslagen). Utredningen föreslår att motsvarande ordning ska gälla för tvister om löpande justering av presumtionshyror.

Hyresnämnden i Stockholm motsätter sig att en särskild skiljeman ska utses av hyresnämnden. Invändningarna tar sikte på att nämnden sedan

tvistlösningsförfarandet för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror infördes har fått in ett stort antal ärenden om att utse en skiljeman. Enligt nämnden är dessa ärenden resurskrävande bland annat när det gäller registrering. Det påpekas även av några av de andra hyresnämnderna som i och för sig ställer sig bakom utredningens förslag.

Syftet med att införa en möjlighet att få tvister om löpande justering av presumtionshyror prövade av en skiljeman är att underlätta parternas förhandlingar om hyresjusteringar, och att tvister ska kunna avgöras på ett enklare och snabbare sätt jämfört med i dag om parterna inte kan komma överens. Införandet av en sådan möjlighet kan också få positiva effekter för hyresnämnderna eftersom det kan antas att tvister om löpande justering av presumtionshyror kommer att aktualiseras där mer sällan. Som *Hyresnämnden i Västerås* påpekar är hyressättnings tvister, med många hyresgäster som motparter, resurskrävande för hyresnämnden. Nämnden bedömer att prövningen av sådana tvister har minskat i omfattning sedan det särskilda tvistlösningsförfarandet infördes.

När det gäller frågan om hur en särskild skiljeman ska utses föreslår Hyresnämnden i Stockholm att det ska ske enligt lagen om skiljeförfarande. Enligt den lagen gäller att parterna får bestämma hur många skiljemännen ska vara och hur de ska utses (12 § första stycket). Om parterna inte har bestämt något annat gäller att skiljemännen ska vara tre. Vardera parten väljer då en skiljeman som tillsammans utser den tredje (13 §). I vissa fall kan tingsrätten utse en skiljeman i stället för parterna (12 § tredje stycket, 14 och 15 §§).

Vid ordinära skiljeförfaranden förekommer det att parterna avtalar om att tvister ska avgöras enligt ett skiljedomsinstituts regelverk. Ett exempel på det är SCC Skiljedomsinstitut, en del av Stockholms Handelskammare som drivs på uppdrag av organisationens medlemsföretag. I sådana fall är det vanligt att skiljedomsinstitutet har en roll i att utse en skiljeman. Något motsvarande organ som kan utse en skiljeman finns inte för här aktuella tvister. Tvister om justering av presumtionshyror mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästföreningen kan prövas av Hyresmarknadskommittén. För privata fastighetsägare finns dock inte någon motsvarande möjlighet. Att låta parterna vända sig till ett partssammansatt tvistlösningsorgan för att utse en skiljeman är alltså inte ett tillgängligt alternativ i dessa fall.

I den promemoria som låg till grund för införandet av tvistlösningsförfarandet för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror, övervägdes en ordning som innebär att parterna själva ska utse varsin skiljeman som i sin tur utser en tredje skiljeman, i linje med vad som gäller i ordinära skiljeförfaranden (se Ds 2021:23 s. 113 och 114). Det framhölls att många fastighetsägare bara äger en eller ett fåtal fastigheter med hyreslägenheter och att en stor andel av de privata fastighetsägarna inte är medlem i någon fastighetsägarorganisation. Det bedömdes därför vara den mest praktiska lösningen att tvister avgörs av en ensam skiljeman, som utses av hyresnämnden.

I likhet med tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror är tvister om löpande justering av presumtionshyror i regel av sådan beskaffenhet att de bör kunna avgöras av en ensam skiljeman. I sådana fall förutsätts det ofta att någon utomstående utser skiljemannen, eftersom det annars krävs att parterna kan enas om vem som ska utses.

Regeringen anser inte att det som remissinstanserna framför om att ärenden om att utse en skiljeman är arbetskrävande för hyresnämnderna, utgör skäl för att i stället lägga den uppgiften på allmän domstol. Det är lämpligast att ärenden om att utse en skiljeman för att pröva tvister mellan parterna i en förhandlingsordning handläggs av hyresnämnden, som är behörig att pröva andra frågor enligt hyresförhandlingslagen.

Det kan övervägas om hyresnämndens roll borde utformas mer i linje med den roll som tingsrätten har enligt lagen om skiljeförfarande. Med hänsyn till att det även med en sådan ordning kan antas att hyresnämnden i många fall skulle behöva utse en skiljeman, kan det dock ifrågasättas hur stora effekter en sådan förändring skulle ha för hyresnämndernas arbetsmängd. Med hänsyn till att det aktuella tvistlösningsförfarandet infördes relativt nyligen anser regeringen vidare att det finns skäl att avvakta med att genomföra några större förändringar av reglerna. Det bör också beaktas att majoriteten av hyresnämnderna ställer sig bakom utredningens förslag i den här delen. Inte heller någon av de partsorganisationer som förhandlar hyror efterfrågar en annan ordning än den som gäller i dag. Eftersom tvistlösningsförfarandet bygger på att parterna har avtalat om att använda sig av det, är det viktigt att det utformas på ett sätt som de står bakom. Det talar mot att i större utsträckning överlåta åt parterna själva att ta ansvar för att utse en skiljeman.

Sammantaget bedömer regeringen att en skiljeman bör utses av hyresnämnden. Motsvarande regler som gäller för ärenden om särskild skiljeman i tvister om löpande justeringar av bruksvärdeshyror bör gälla för handläggningen i hyresnämnden (23 a–23 c §§ hyresförhandlingslagen och 15 b–15 d §§ lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder).

Det är givetvis viktigt att hyresnämnderna har förutsättningar att handlägga ärenden om att utse en skiljeman på ett effektivt sätt. Den prövning som hyresnämnden ska göra i dessa ärenden är som utgångspunkt mycket enkel. Det handlar bland annat om att kontrollera att parternas förhandlingsordning innehåller ett villkor om att tvister får avgöras av en särskild skiljeman, och att en ansökan har getts in inom de tidsfrister som gäller för det. Hyresnämnden i Stockholm pekar på att nämnden i många ärenden har haft att pröva en stor mängd invändningar från motparten. Med hänsyn till att tvistlösningsförfarandet är relativt nytt får det accepteras att det inledningsvis kan uppkomma frågor där parterna har olika uppfattning. Det kan dock antas att sådana frågor med tiden kommer att aktualiseras mer sällan, när de närmare förutsättningarna för att utse en skiljeman har klargjorts i rättstillämpningen.

Det finns vidare anledning att anta att antalet tvister som avgörs av en skiljeman kommer att minska något med tiden, vilket kan underlätta hyresnämndernas hantering. Införandet av en möjlighet till tvistlösning syftar framför allt till att skapa bättre förutsättningar för parterna att komma överens i förhandlingar. I linje med vad *Hyresgästföreningen* lyfter kan det antal tvister som hittills avgjorts av en skiljeman sannolikt förklaras delvis av de senaste årens ekonomiska utveckling med stora kostnadsökningar för såväl hyresvärdar som hyresgäster. Det kan ha bidragit till att det varit svårare än normalt för parterna att komma överens. Med en mer stabil ekonomisk utveckling kan det, som föreningen framhåller, antas att förutsättningarna att träffa frivilliga överenskommelser blir bättre.

Något som kan försvåra hyresnämndernas handläggning är att många ärenden om att utse en skiljeman kommer in vid ungefär samma tidpunkt under året. Det beror på att förhandlingar om årliga hyresjusteringar normalt påkallas under hösten för att kunna träda i kraft i januari följande år. Med hänsyn till vikten av att sådana ansökningar hanteras skyndsamt (se 15 c § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder), är det angeläget att hyresnämndernas registrering av dessa ärenden inte är onödigt betungande. *Hyresnämnden i Stockholm* och *Hyresnämnden i Sundsvall* framhåller att det finns ett behov av att förenkla reglerna om registrering. Justitiedepartementet har nyligen remitterat en promemoria med förslag från Domstolsverket om sådana förenklingar på förordningsnivå. Förslaget innebär att hyresnämnderna inte ska behöva registrera de fastigheter som förekommer i ärenden om att utse en skiljeman, vilket kan bidra till att underlätta hyresnämndernas handläggning av sådana ärenden.

Förfarandet vid skiljemannens prövning av en tvist

Motsvarande regler som gäller för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror bör gälla även för förfarandet vid skiljemannens prövning. Lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar bör alltså tillämpas. Det innebär i korthet följande. Skiljemannen ska avgöra tvisten genom en skriftlig rekommendation till parterna, vilken som utgångspunkt ska meddelas senast sex veckor efter det att skiljemannen utsågs (9 §). Skiljemannen ska pröva tvisten utifrån de yrkanden som parterna har framställt och de omständigheter som de har åberopat (10 §). Rekommendationen förutsätts inte innehålla skäl, om inte parterna har kommit överens om annat. Ett sammanträde ska hållas om det behövs (5 §).

Parterna är vidare skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation, inom 14 dagar från det att rekommendationen meddelades (11 § första stycket). En part som inte medverkar till att rekommendationen omsätts i en förhandlingsöverenskommelse ska ersätta motparten för skada som uppstår till följd av det (11 § andra stycket).

Fastighetsägarna anser att skiljemannen bör ha möjlighet att besluta om samma allmänna justering för presumtionshyror som för bruksvärdeshyror, om det inte är visat att justeringen avviker från en rimlig uppskattning av den allmänna hyresutvecklingen. Enligt organisationen är det viktigt för att uppnå de effektivitetsvinster som finns med att frågorna om justering av presumtionshyror och bruksvärdeshyror hanteras inom ramen för samma förhandling (se även avsnitt 4.1).

Den föreslagna bestämmelsen om att presumtionshyror som huvudregel får följa den allmänna hyresutvecklingen tar sikte på hyresnämndens prövning och blir alltså inte direkt tillämplig när en tvist prövas av en skiljeman. Bestämmelsen bör ändå kunna ge vägledning för prövningen. Det förbättrar förutsebarheten för parterna. Ramarna för skiljemannens prövning bestäms av parternas yrkanden och inställning och de omständigheter och den utredning som de åberopat (se 10 § lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar och prop. 2021/22:277 s. 31 och 48). Inom dessa ramar har skiljemannen att bedöma vilken betydelse

det underlag som parterna har presenterat ska ha för ändringen av hyresnivån, genom att värdera de argument som parterna har fört fram.

Båda parter har ett intresse av att frågor om löpande hyresjusteringar hanteras på ett effektivt sätt. Skiljemannens uppdrag går ut på att pröva parternas förhandlingstvist när de inte själva kan komma överens. När parterna har förhandlat om justering av bruksvärdeshyror och presumtionshyror i ett sammanhang, bör det ofta vara möjligt för skiljemannen att med utgångspunkt i det underlag som parterna lagt fram bestämma storleken på justeringen av presumtionshyrorna med ledning av hur justeringen av bruksvärdeshyror har bestämts. Det innebär inte att skiljemannen alltid måste komma fram till samma procentuella justering för dessa hyror. Det bör finnas utrymme att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, på motsvarande sätt som inom ramen för parternas förhandlingar.

Möjligheten att få en tvist prövad i hyresnämnden behövs fortfarande

Regeringen instämmer med utredningen att rätten att få tvister om löpande justering av presumtionshyror prövade av hyresnämnden bör behållas, även om det införs en möjlighet att få sådana tvister prövade av en särskild skiljeman. I linje med vad *Fastighetsägarna* framhåller kan en sådan möjlighet vara viktig för fastighetsägare som inte har tillgång till det särskilda tvistlösningsförfarandet, på grund av att någon överenskommelse om att tvister får avgöras av en skiljeman inte har kunnat träffas. Det behövs vidare en norm för prövningen i de fall en hyresgäst begär ändring av en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran, även om det kan väntas bli mycket ovanligt.

4.3 Mer effektiva förhandlingar om inledande presumtionshyror

Regeringens förslag: Det ska införas en möjlighet för parter som vill ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra att få frågan om storleken på de inledande hyrorna prövade av en särskild skiljeman. En förutsättning för att tvistlösningsförfarandet ska kunna användas ska vara att parterna har kommit överens om det.

Skiljemannen ska utses av hyresnämnden och handläggningen där ska motsvara det som gäller för ärenden om att utse en skiljeman i tvister om löpande hyresjusteringar. Även förfarandet vid skiljemannens prövning av tvisten ska i huvudsak vara detsamma som för tvister om löpande hyresjusteringar. Skiljemannen ska meddela en rekommendation om hyrorna inom tio veckor från det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Parterna ska omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra inom två veckor från det att rekommendationen lämnades.

I en tvist om inledande presumtionshyror ska skiljemannen rekommendera en hyra som ger hyresvärden kostnadstäckning och skälig avkastning, om inte parterna kommit överens om något annat.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår att hyresnämnden ska handlägga ärenden om att utse

en skiljeman särskilt skyndsamt. Utredningen föreslår också att parterna ska omsätta skiljemannens rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse inom en månad från det att rekommendationen meddelades.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna, däribland *Bofrämjandet*, *Hyresgästföreningen*, *KTH*, *Malmö universitet*, *Svea hovrätt*, *Sveriges Allmännytt*a och flera hyresnämnder ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det.

Några remissinstanser, till exempel *Einar Mattsson AB*, *HSB Riksförbud* och *Riksbyggen*, anser att tvistlösningsförfarandet bör kunna användas utan att det krävs att parterna har avtalat om det i en förhandlingsordning. *Byggföretagen* och *Fastighetsägarna* har samma uppfattning och föreslår att det ska införas en rätt för en part att få frågan om storleken på de inledande presumtionshyrorna prövad av en särskild skiljeman eller av hyresnämnden. *Lunds universitet* anser att det bör införas en möjlighet för hyresvärden att få inflyttningshyrorna bestämda av hyresnämnden.

Hyresnämnden i Västerås föreslår att kravet på att en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra ska ha träffats innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna ska tas bort.

Hyresnämnden i Stockholm motsätter sig förslaget om att en skiljeman ska utses av hyresnämnden (se även avsnitt 4.2). Nämnden anser vidare att det, om sådana ärenden ska handläggas av hyresnämnden, inte bör gälla ett krav på särskilt skyndsamt handläggning. Även *Hyresnämnden i Sundsvall* motsätter sig ett sådant krav.

Fastighetsägarna anser att skiljemannen bör avgöra en tvist inom sex veckor från det att hyresnämnden utsåg skiljemannen, och att parterna bör vara skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation inom två veckor från det att rekommendationen lämnades.

Botrygg AB anser att en hyresvärd inte bör vara bunden av en skiljemans rekommendation om inledande presumtionshyror, om skiljemannen skulle komma fram till en hyra som är lägre än vad fastighetsägarens ekonomi tillåter.

Skälen för regeringens förslag

En möjlighet att lösa tvister om inledande presumtionshyror kan bidra till mer effektiva förhandlingar

För att modellen med presumtionshyra ska få genomslag i praktiken och uppnå sitt syfte att underlätta nyproduktion, är det viktigt att reglerna utformas så att förhandlingar om presumtionshyra kan bedrivas på ett effektivt sätt. Utgångspunkten bör vara att presumtionshyresmodellen ska vara ett attraktivt och tillgängligt alternativ när nybyggnation övervägs.

I ett system som bygger på förhandlingar får det accepteras att skillnader i parternas positioner ibland leder till att det inte kan träffas någon överenskommelse. Det kan bero på exempelvis att parterna har olika uppfattning om vad som är en lämplig hyresnivå för de planerade lägenheterna eller vad som är ett rimligt avkastningskrav. På senare tid har även det ekonomiska läget, med hög inflation och höga räntor som lett till ökade byggkostnader, gjort det svårare för parterna att komma överens.

Det är dock inte tillfredsställande om en överenskommelse inte kan träffas på grund av ineffektiva och utdragna förhandlingar, trots att förutsättning-

arna för att komma överens egentligen borde vara goda. I utredningen framhålls att det finns exempel på fall där någon överenskommelse inte kunnat nås trots små skillnader i parternas positioner.

Om parterna inte lyckas komma överens kan det ytterst leda till att ett planerat nybyggnationsprojekt inte genomförs. Hyresvärden kan visserligen välja att genomföra projektet ändå och i stället använda så kallade egensatta hyror, som förhandlas individuellt med de enskilda hyresgästerna. En sådan lösning är dock förenad med osäkerhet från hyresvärdens perspektiv, eftersom hyrorna kan komma att sänkas efter en bruksvärdesprövning. *Hyresnämnden i Västerås* framhåller att det finns exempel på fall där en sådan sänkning har skett, och nämnden ser därför positivt på utredningens förslag i den här delen.

För att förhandlingarna ska fungera väl förutsätts att parterna gemensamt tar ett långsiktigt ansvar för det. Det krävs därför att parterna bedriver förhandlingarna på ett sakligt, lojalt och effektivt sätt. Det innebär att en fastighetsägare som har godtagbara beräkningar av kostnaderna för ett nybyggnationsprojekt och ett rimligt avkastningskrav ska kunna utgå från att det förs en effektiv förhandling, som slutar med att hyran i en förhandlingsöverenskommelse bestäms på ett sådant sätt att kostnaderna täcks och att en rimlig avkastning ges på investeringen. På motsvarande sätt ska en hyresgästorganisation som har befogade invändningar mot beräkningar av kostnader eller andra faktorer för att bestämma hyran, kunna räkna med att detta får en reell påverkan på hyrans storlek.

I detta ligger också att argument för en viss hyresnivå som inte har någon tyngd bör kunna avfärdas av motparten, utan risk för att den andra parten väljer att frånträda förhandlingarna. Det är också viktigt att en part som framför argument som inte har skäl för sig inte vinner på detta. Parterna bör drivas mot att inta ståndpunkter som de tror att de kan övertyga en utomstående om, det vill säga någon som inte företräder ett partsintresse utan bedömer underlagen objektivt.

Regeringen bedömer att införandet av en möjlighet till tvistlösning, om parterna inte själva kan komma överens om nivån på de inledande presumtionshyrorna, kan bidra till att förhandlingarna fungerar bättre. Att det finns en slutpunkt för förhandlingarna ger bättre förutsättningar för att dessa ska kunna bedrivas på ett effektivt sätt, och kan underlätta för parterna att komma överens.

Som redovisas i avsnitt 4.2 finns det mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästföreningen en etablerad ordning för tvistlösning inom ramen för Hyresmarknadskommittén, som även omfattar tvister om inledande presumtionshyror. Eftersom någon motsvarande ordning inte finns för privata fastighetsägare är det främst för dessa som det finns behov av en möjlighet att lösa sådana tvister.

Tvister om inledande presumtionshyror ska kunna prövas av en särskild skiljeman

De flesta av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag att tvister om inledande presumtionshyror ska kunna prövas av en särskild skiljeman, enligt motsvarande förfarande som i dag gäller för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror och som i avsnitt 4.2 föreslås gälla även för löpande justeringar av presumtionshyror. Några av remissinstans-

erna anser dock att det för att förfarandet ska kunna användas inte bör krävas att parterna har kommit överens om det. Den frågan behandlas närmare under följande rubriker.

Enligt regeringens mening finns det flera fördelar med att tvister ska kunna prövas av en särskild skiljeman. Tvistlösningsförfarandet är snabbt och enkelt. Det är också flexibelt och erbjuder stora möjligheter till anpassning efter parternas behov i det enskilda fallet. Förfarandet liknar vidare den tvistlösning inom ramen för Hyresmarknadskommittén som de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästföreningen använder sig av. Den ordningen tycks fungera väl. Det framstår därför som lämpligt att utforma en lagreglerad modell för tvistlösning på ett liknande sätt.

En utomrättslig tvistlösningsmöjlighet passar också väl in i den kollektiva förhandlingsmodellen. En sådan tvistlösning är tydligt inriktad på att lösa den fråga som parterna har förhandlat om, med utgångspunkt i det underlag som lagts fram i förhandlingarna.

Det alternativ som kan övervägas är i första hand att tvister ska kunna prövas av hyresnämnden. Den lösningen förordas av *Lunds universitet*, och lyfts fram som ett möjligt alternativ av *Byggföretagen* och *Fastighetsägarna*. En sådan ordning riskerar dock i större utsträckning att flytta fokus från parternas förhandlingsarbete till tvister. Om tvister skulle avgöras av hyresnämnden, och kunna överklagas till Svea hovrätt, skulle det med tiden utvecklas en praxis för hur inflyttningshyrorna vid presumtionshyra ska bestämmas. Det riskerar att begränsa parternas utrymme att förhandla i en utsträckning som inte är önskvärd. De rekommendationer som lämnas av en särskild skiljeman är däremot inte på samma sätt avsedda att vara vägledande för andra liknande fall, vilket kommer till uttryck bland annat genom att det inte finns något krav på att skiljemannen ska ange skäl för sin rekommendation.

En sådan ordning skulle också förutsätta att det infördes en reglering om hur hyresnämnden bestämmer storleken på inflyttningshyrorna. I linje med det som *Lunds universitet* framhåller skulle hyresnämndens prövning visserligen, i likhet med vad som gäller vid prövningen av bruksvärdeshyror, i första hand kunna ske med utgångspunkt i en jämförelse med hyrorna för andra nybyggda lägenheter. När det saknas relevant jämförelsematerial behöver dock hyresnämnden en norm för att bestämma hyran. Regeringen anser att det inte är lämpligt att på det sättet reglera vilka hyror som får tas ut för nyproducerade lägenheter.

Vidare är en prövning i hyresnämnden, med en möjlighet att överklaga till Svea hovrätt, i regel mer tids- och resurskrävande jämfört med en prövning av en särskild skiljeman.

Även praktiska skäl talar mot att tvister om inledande presumtionshyror ska prövas av hyresnämnden. Eftersom en överenskommelse om presumtionshyra ska träffas innan det har ingåtts några hyresavtal finns det inga hyresgäster som kan vara part i en sådan tvist. En sådan lösning skulle alltså förutsätta att hyresnämnden ges möjlighet att pröva en tvist om hyra mellan en hyresvärd och en hyresgästorganisation, vilket saknar motsvarighet i dagens regelverk. Det kan också ifrågasättas om det är lämpligt att hyresnämnden ska bestämma hyran för en lägenhet som inte ännu finns, något som inte är möjligt enligt befintliga regler (jämför prop. 2005/06:80 s. 28).

Sammantaget bedömer regeringen att en möjlighet att få tvister prövade av en särskild skiljeman är den lösning som i störst utsträckning kan bidra

till att förhandlingar om presumtionshyra kan bedrivas på ett mer effektivt sätt, samtidigt som tvister kan avgöras på ett snabbt och enkelt sätt om parterna inte kan komma överens. En sådan möjlighet bör därför införas.

Det ska finnas en förhandlingsordning mellan parterna för att tvistlösningsförfarandet ska kunna användas

Några remissinstanser, bland andra *Byggföretagen*, *Einar Mattsson AB*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen*, invänder mot utredningens förslag att det ska krävas att parterna kommer överens om det för att tvister om inledande presumtionshyror ska kunna prövas av en särskild skiljeman. Invändningarna går ut på att det är osannolikt att hyresgästorganisationen kommer att vilja träffa sådana överenskommelser, och att det därför finns en risk för förslaget inte får avsedd effekt. *Lunds universitet* för ett liknande resonemang.

Fastighetsägarna föreslår att en tvistlösningsmöjlighet i stället skulle kunna utformas som ett så kallat legalt skiljeförfarande, som innebär att det i lag föreskrivs att vissa tvister ska avgöras genom skiljeförfarande. Legala skiljeförfaranden är ett avsteg från den grundläggande förutsättningen att det ska finnas ett skiljeavtal mellan parterna, som normalt gäller för att en tvist ska kunna avgöras genom skiljeförfarande (1 § lagen om skiljeförfarande).

I det skede när förhandlingar om presumtionshyra i ett nybyggnationsprojekt inleds finns ingen existerande avtalsrelation mellan parterna. En ordning i linje med den som vissa remissinstanser förordar skulle därmed inte innebära enbart en lagreglerad rätt att få en tvist prövad av en särskild skiljeman. Eftersom presumtionshyresmodellen bygger på att det finns en förhandlingsordning mellan parterna, skulle det också krävas att det införs en skyldighet för en part att ingå ett sådant avtal mot sin vilja. En sådan inskränkning av den grundläggande principen om avtalsfrihet kräver tungt vägande skäl.

Utgångspunkten i dag är att en förhandlingsordning ska komma till stand på frivillig väg. Om parterna inte kan komma överens finns dock i vissa fall en möjlighet för en hyresgästorganisation eller en hyresvärd att få frågan om rätt till förhandlingsordning prövad av hyresnämnden (9 § hyresförhandlingslagen). En sådan rätt finns om det med hänsyn till hyresgästorganisationens kvalifikationer, det antal lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt mot hyresvärdens respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlingsordningen ska gälla (10 § samma lag).

Rätten till förhandlingsordning gäller såväl en hyresgästorganisation som en hyresvärd, men har i praktiken störst betydelse för hyresgästorganisationer och hyresgäster. Med hänsyn till de kriterier som uppställs, framhålls i förarbetena att det endast i sällsynta undantagsfall kan bli aktuellt att besluta om en förhandlingsordning mot en hyresgästorganisations vilja (se prop. 1977/78:175 s. 118).

Enligt befintliga regler kan ett avtal om förhandlingsordning ingås för planerade, påbörjade och befintliga hus (3 och 6 §§ hyresförhandlingslagen). Möjligheten att få frågan om rätt till förhandlingsordning prövad av hyresnämnden är dock begränsad till påbörjade eller befintliga hus. I förarbetena vid införandet av reglerna om presumtionshyra övervägdes möjligheten att utvidga rätten till planerade hus (se prop. 2005/06:80 s. 27 och 28).

Det praktiska behovet av det ansågs dock begränsat, med hänsyn bland annat till att det inte finns någon möjlighet att få frågan om hyran för en planerad lägenhet prövad i hyresnämnden. Eftersom det inte är säkert att ett planerat hus verkligen uppförs framhölls också att en sådan möjlighet kunde leda till att det fastställs förhandlingsordningar som saknar praktisk betydelse.

De redovisade skälen mot att utvidga rätten till förhandlingsordning till planerade hus gör sig fortfarande gällande. Till detta kommer att den lagreglerade rätten till förhandlingsordning i stor utsträckning motiveras av att tillvarata hyresgästkollektivets intressen (se prop. 1977/78:175 s. 90–93). Det intresset gör sig inte lika starkt gällande i de här aktuella situationerna. För att uppnå det som remissinstanserna efterfrågar skulle det i dessa fall inte vara tillräckligt att en förhandlingsordning träffas, utan det förutsätts också att parterna är skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra, eller att en sådan hyra fastställs av hyresnämnden. Rätten till förhandlingsordning skulle då motiveras av hyresvärdens intresse av att använda en viss hyressättningsmodell, snarare än de fördelar som anses finnas med kollektiva förhandlingar i allmänhet. En sådan lösning är svår att förena med grunderna för det kollektiva förhandlingssystemet.

Sammantaget anser regeringen att det inte finns tillräckligt starka skäl för att införa en rätt till förhandlingsordning i de här aktuella situationerna.

Förhandlingsordningens parter ska komma överens om tvistlösningen

En alternativ som kan övervägas är att införa en rätt att få tvister om inledande presumtionshyror prövade av en särskild skiljeman så snart det finns en förhandlingsordning mellan parterna. Med hänsyn till att en förhandlingsordning bör ingås på frivillig väg kan det dock ifrågasättas vilket genomslag en sådan reglering skulle få i praktiken. En part som motsätter sig att tvister ska kunna prövas av en särskild skiljeman, kan alltid välja att inte ingå en förhandlingsordning.

Även utformningen av det aktuella tvistlösningsförfarandet talar för att det bör byggas på frivillighet. Det motsvarar vad som gäller för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror, vilket i avsnitt 4.2 föreslås gälla även för löpande justeringar av presumtionshyror (23 a § hyresförhandlingslagen). Det är också i linje med vad som i allmänhet gäller i fråga om utomrättslig tvistlösning.

Som tvistlösningsförfarandet är utformat i dag gäller att skiljemannens rekommendation inte kan överklagas eller angripas med en talan om ogiltighet eller klander på det sätt som gäller för skiljedomar enligt lagen om skiljeförfarande (se prop. 2021/22:277 s. 21, 32 och 48). Det finns inte heller något krav på att skiljemannen ska ange skäl för sin rekommendation. Det motiveras av intressena att förfarandet ska vara snabbt, enkelt och flexibelt. Förfarandets nuvarande utformning innebär enligt regeringens mening att det inte kan komma i fråga att införa tvingande regler om att det ska användas. En sådan ordning skulle kräva att förfarandet förändrades på ett grundläggande sätt. Förfarandet skulle då riskera att förlora flera av sina fördelar. Exempelvis skulle införandet av en möjlighet att överklaga skiljemannens avgörande innebära att det tar längre tid att få en tvist avgjord.

Att en möjlighet till tvistlösning bygger på frivillighet är också bäst förenligt med grunderna för det kollektiva förhandlingssystemet. För att det ska fungera väl behöver båda parter ha förtroende för det. Det bör där-

för inte på förhand förutsätts att någon av parterna inte kommer att agera på ett ansvarsfullt sätt. *Fastighetsägarna* framhåller att Hyresgästföreningen i många fall har motsatt sig att hyresnämnden utser en särskild skiljeman, trots att parternas förhandlingsordning innehåller ett villkor om det. Att sådana invändningar förekommer får stöd av det som *Hyresnämnden i Stockholm* framför.

Eftersom tvistlösningsförfarandet infördes relativt nyligen får det accepteras att parterna inledningsvis kan ha olika uppfattning i vissa frågor. Med tiden när det har klarlagts i rättstillämpningen hur förfarandet ska fungera får det dock förutsättas att båda parter agerar på ett ansvarsfullt sätt. Det kan inte accepteras att en part som ingått ett avtal om tvistlösning konsekvent motsätter sig att tvister avgörs på det sättet, utan att det finns någon grund för invändningarna.

Vid övervägande av hur regleringen bör utformas ska det tillmätas stor betydelse att *Hyresgästföreningen* ställer sig bakom utredningens förslag i den här delen, och ser positivt på en modell som kan effektivisera processen med att bestämma inledande presumtionshyror. Föreningen uttrycker visserligen en oro kring att tvistlösningsförfarandet för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror har kommit att användas i stor omfattning, trots att tanken varit att det ska användas i undantagsfall när parterna inte lyckas komma överens i förhandlingar. Samtidigt uttrycker föreningen en förhoppning om att antalet tvister kommer att minska framöver med en mer stabil ekonomisk situation.

I de här aktuella fallen har hyresgästorganisationen också starka incitament att godta ett villkor om tvistlösning om fastighetsägaren vill ha ett sådant. I annat fall har fastighetsägaren möjlighet att välja ett annat alternativ för hyressättning än presumtionshyra, som till exempel egensatta hyror, eller att bygga bostadsrätter. Om hyresgästorganisationen inte vill gå med på ett villkor om tvistlösning kan det också ytterst leda till att ett nybyggnationsprojekt inte genomförs. Det drabbar dem som behöver en bostad, och kan inte anses ligga i hyresgästorganisationens intresse.

Mot den anförda bakgrunden bedömer regeringen att det bör finnas goda förutsättningar för att en tvistlösningsmöjlighet ska få genomslag i praktiken. Det kan här konstateras att så blivit fallet med tvistlösningsförfarandet för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror, till följd av att Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har tagit in ett villkor om sådan tvistlösning i sin rekommenderade förhandlingsordning.

Partsorganisationerna på båda sidor har visserligen, med utgångspunkt i de intressen som de har att bevaka, synpunkter på hur tvistlösningsförfarandet har fungerat hittills. Det är dock för tidigt att utvärdera hur förfarandet kommer att fungera på längre sikt. Avsikten är att en tvistlösningsmöjlighet ska bidra till mer effektiva förhandlingar som underlättar för parterna att komma överens. En frivillig överenskommelse är i regel till fördel för båda parter. Det är ett enklare, snabbare och billigare sätt att hantera en fråga jämfört med att låta en särskild skiljeman avgöra den. Inom ramen för förhandlingarna har parterna också större inflytande över lösningen.

Det finns i detta sammanhang anledning att på nytt betona att parterna har ett gemensamt ansvar för att förhandlingarna fungerar väl. En grundläggande förutsättning för det är att båda parter deltar aktivt i förhandlingarna. Skulle en fastighetsägare inte göra det i avvaktan på utgången av den tidsfrist som gäller för att kunna ansöka om att tvisten ska prövas av en

skiljeman, kan det givetvis påverka hyresgästorganisationens vilja att framöver ingå avtal om tvistlösning. Det förutsätts vidare, i linje med vad *Byggföretagen* och *Einar Mattsson AB* framhåller, att hyresgästorganisationen är beredd att inleda förhandlingar om presumtionshyra i tillräckligt god tid före ett investeringsbeslut. Annars finns det en risk för att förutsättningarna för att genomföra ett nybyggnationsprojekt försvåras.

Sammanfattningsvis anser regeringen att det finns flera tungt vägande skäl för att användningen av tvistlösningsförfarandet bör bygga på frivillighet. Regleringen bör därför utformas så att det förutsätts att parterna i en förhandlingsordning har kommit överens om att tvister får prövas av en särskild skiljeman. Det bör ses som en möjlighet för parter att på ett snabbt och enkelt sätt lösa en tvist om hyresnivån, om de har en gemensam vilja att träffa en överenskommelse om presumtionshyra men inte lyckas komma överens genom förhandlingar.

En överenskommelse om presumtionshyra ska träffas innan det har ingåtts några hyresavtal

Hyresnämnden i Västerås föreslår att kravet på att en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra ska ha träffats innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna ska tas bort (55 c § första stycket 3 hyreslagen). Nämnden pekar på att det i en situation där de kollektivt förhandlande parterna inte lyckats träffa en överenskommelse om presumtionshyra, och hyresvärden använder sig av egensatta hyror, finns en risk för att hyrorna sänks om de enskilda hyresgästerna begär en prövning i hyresnämnden. Enligt nämnden borde det i ett sådant läge vara möjligt för de kollektivt förhandlande parterna att ingå en överenskommelse om presumtionshyra.

En förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra begränsar den enskilde hyresgästens möjlighet att begära en prövning av vad som är en skälig hyra för lägenheten med hänsyn till bruksvärdet. I förarbetena till införandet av reglerna om presumtionshyra bedömdes, med hänsyn till intresset av förutsägbarhet, att hyresgästens rätt att begära en sådan prövning inte borde inskränkas sedan ett hyresavtal har ingåtts (se prop. 2005/06:80 s. 29). Vidare är huvudsyftet bakom reglerna om presumtionshyra att förbättra förutsättningarna för nybyggnation av hyresbostäder (samma prop. s. 27), vilket talar för att reglerna bör begränsas till nybyggda lägenheter.

Enligt regeringens uppfattning gör sig de redovisade argumenten fortfarande gällande. Till detta kommer att ingen av de partsorganisationer som förhandlar hyror i sina remissyttranden har framfört önskemål om att kunna träffa överenskommelser om presumtionshyra vid en senare tidpunkt. Kravet på att en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra ska ha träffats innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna bör därför behållas.

En skiljeman ska utses av hyresnämnden

Regeringen instämmer med utredningen att det är lämpligt att tvistlösningsförfarandet för tvister om inledande presumtionshyror i huvudsak utformas på motsvarande sätt som för tvister om löpande hyresjusteringar. Att tvisterna hanteras på ett likartat sätt underlättar för parterna.

Hyresnämnden i Stockholm motsätter sig även i dessa fall att en särskild skiljeman ska utses av hyresnämnden. Nämndens invändningar redovisas

närmare i avsnitt 4.2 där regeringen föreslår att hyresnämnden ska utse en särskild skiljeman i tvister om löpande justering av presumtionshyror. Av samma skäl som anges i det avsnittet anser regeringen att en skiljeman även i de här aktuella fallen bör utses av hyresnämnden.

Hyresnämnden i Stockholm anser vidare att det inte bör gälla ett krav på särskilt skyndsamt handläggning av dessa ärenden. *Hyresnämnden i Sundsvall* har samma uppfattning. Ett sådant krav gäller för ärenden om att utse en särskild skiljeman i tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror och förslaget i avsnitt 4.2 innebär att det även ska gälla för tvister om löpande justeringar av presumtionshyror. Det motiveras av intresset att undvika retroaktiva hyreshöjningar för hyresgästerna. Även det förhållandet att förhandlingarna om löpande hyresjusteringar är regelbundet återkommande med förhållandevis korta tidsintervall gör det viktigt att sådana tvister kan avgöras snabbt (se prop. 2021/22:277 s. 18 och 25).

De angivna intressena gör sig inte gällande i tvister om inledande presumtionshyror. Det finns visserligen ett intresse av att även dessa tvister kan avgöras snabbt. Om prövningen drar ut på tiden riskerar det att försvåra förutsättningarna för att genomföra ett nybyggnationsprojekt. Regeringen anser dock att det generella kravet på att hyresnämnden ska handlägga ärenden skyndsamt är tillräckligt för att tillgodose intresset av en snabb handläggning i de aktuella fallen (26 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Det har inte framkommit tillräckligt starka skäl för att införa ett krav på särskilt skyndsamt handläggning. Som framhålls av Hyresnämnden i Stockholm måste vid detta övervägande hänsyn tas till att ett sådant krav riskerar att påverka handläggningen av andra ärenden negativt.

När det gäller kraven på den som utses till särskild skiljeman framhåller *Hyresnämnden i Västerås* att frågan om storleken på inledande presumtionshyror är mer komplex än de frågor som i dag kan prövas av en sådan skiljeman. Enligt nämnden bör skiljemannen ha erfarenhet av och kunskap i fastighetsekonomi. Enligt befintliga regler ska den som utses till skiljeman vara opartisk, oberoende och i övrigt lämplig för uppdraget (23 b § hyresförhandlingslagen). Enligt regeringens bedömning finns det utrymme för att beakta det som hyresnämnden framför inom ramen för den lämplighetsbedömning som ska göras. Som nämnden framhåller kan det också bli aktuellt att anlita en ekonomisk expert som biträde i större utsträckning än tidigare (8 § lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar).

Det förtydligas i lag hur skiljemannen ska bestämma hyran

Det finns inte några regler om hur inflyttningshyrorna ska bestämmas vid presumtionshyra, utan det är en fråga för förhandling mellan parterna. När modellen infördes angavs i förarbetena att avsikten är att hyran ska ge kostnadstäckning och en rimlig avkastning åt hyresvärden (se prop. 2005/06:80 s. 53 och 54). Det förutsattes att dessa faktorer skulle utgöra utgångspunkten för parternas förhandlingar om hyran. Som framgår av utredningen har de redovisade förarbetsuttalanden också varit vägledande för hur presumtionshyror bestäms i praktiken.

När det nu införs en möjlighet att få tvister om inledande presumtionshyror prövade av en särskild skiljeman finns det flera fördelar med att införa en bestämmelse om vilka omständigheter som ska ligga till grund för skilje-

mannens rekommendation. Många av remissinstanserna är också positiva till att det införs en sådan bestämmelse. Bland dessa finns de partsorganisationer som förhandlar hyror och flera hyresnämnder.

En sådan reglering ger skiljemannen vägledning för sitt beslut och ökar förutsebarheten för parterna. Parternas förhandlingsarbete kan också underlättas. Avsikten är dock inte att en reglering ska innebära en begränsning av parternas möjligheter att komma överens om inflyttningshyrornas storlek, utan endast att ge skiljemannen vägledning vid prövningen om parterna inte kan komma överens. En skiljemans rekommendation är inte, på samma sätt som ett beslut av hyresnämnd eller domstol, avsedd att vara vägledande för andra liknande fall och den kan inte överklagas eller angripas genom klander. De skäl som framförs ovan mot att införa en regel om hur hyresnämnden ska bestämma storleken på inflyttningshyrorna, gör sig därför inte gällande i samma utsträckning här (se under rubriken Tvister om inledande presumtionshyror ska kunna prövas av en särskild skiljeman).

Regleringen bör utformas i linje med de ovan redovisade förarbetsuttalandena. Det innebär att skiljemannen, i en tvist om inledande presumtionshyror, ska rekommendera en hyra som ger hyresvärden kostnadstäckning och en skälig avkastning. Det motsvarar det som i dag gäller i praktiken vid förhandlingar av presumtionshyror och avsikten är alltså inte att införa en ny norm för hur hyran ska bestämmas.

Som utredningen konstaterar kan det vara svårt att med exakthet fastställa en kostnadsbaserad hyra (se även prop. 2005/06:80 s. 24). Vid en prövning bör hänsyn kunna tas till bland annat anskaffningskostnad, driftskostnad, avskrivningsmetod, avskrivningstidens längd, ekonomisk livslängd och kapitalkostnad, det vill säga ränta och avskrivning på investerat kapital. Även frågor som en väntad vakansgrad bör kunna beaktas.

Fastighetsägaren bör presentera ett väl underbyggt underlag som visar att den begärda hyran behövs för att ge kostnadstäckning och en skälig avkastning. Med kostnadstäckning bör avses samtliga kostnader för att producera bostäderna och kostnaderna för att äga och förvalta dessa.

Vilka exakta kostnader som ska ligga till grund för beräkningen av hyromnas storlek kommer att variera beroende på omständigheterna i varje enskilt fall, och även över tid. Detsamma gäller vad som är ett rimligt avkastningskrav. Det sistnämnda kan bero på flera omständigheter, till exempel vilken risk investeringen bedöms innebära. Ytterst blir det frågor för skiljemannen att ta ställning till med utgångspunkt i det underlag som parterna har presenterat. Viss ledning bör kunna hämtas från andra överenskommelser om presumtionshyra där förutsättningarna är likartade. Det kan minska osäkerheten för parterna. Det är rimligt att en part som tydligt vill avvika från den hyresnivå som bestämts i andra liknande fall motiverar det.

Skiljemannen är att anse som anlitad av parterna. De bör därför gemensamt kunna ange vissa villkor för hur prövningen ska gå till. Exempelvis bör det inte finnas något hinder mot att parterna kommer överens om att skiljemannen ska bestämma hyran på något annat sätt än vad som följer av den föreslagna regleringen, om det passar bättre för parterna i det enskilda fallet. Parterna bör till exempel kunna uppdra åt skiljemannen att välja det av deras respektive bud som ligger närmast vad skiljemannen anser vara skälig hyra. Ett sådant upplägg tvingar båda parter att noga utvärdera sitt bud och kan lämpa sig väl för denna typ av förhandlingar.

Förfarandet vid skiljemannens prövning av en tvist

Förfarandet vid skiljemannens prövning av en tvist om inledande presumtionshyror bör i huvudsak motsvara det som gäller för tvister om löpande hyresjusteringar.

Fastighetsägarna anser att en skiljeman bör vara skyldig att lämna sin rekommendation inom sex veckor från det att skiljemannen utsågs, i enlighet med vad som gäller för tvister om löpande hyresjusteringar (9 § andra stycket lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar). *Hyresgästföreningen* är däremot positiv till utredningens förslag att en skiljeman ska få längre tid på sig att lämna en rekommendation, och bedömer att det kan få positiva inverkningar på parternas förhandlingar. Även övriga remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det.

Den tidsfrist som gäller i tvister om löpande hyresjusteringar motiveras bland annat av intresset att undvika retroaktiva hyreshöjningar. Som Hyresgästföreningen påpekar gör sig det intresset inte gällande i en tvist om inledande presumtionshyror, när det inte ännu ingåtts några hyresavtal. Att avgöra vilken inflyttningshyra som ska gälla kan vidare innefatta mer omfattande och komplicerade bedömningar än att bedöma storleken på löpande hyresjusteringar. En tidsfrist om tio veckor bedöms vara väl avvägd.

Det kan också framhållas att tidsfristen anger när en rekommendation senast ska lämnas. Det finns inget som hindrar att skiljemannen meddelar sin rekommendation tidigare än så om det är möjligt. En skiljeman ska handlägga tvisten opartiskt, ändamålsenligt och snabbt (2 § lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar). Att en tvist ska handläggas snabbt innebär att skiljemannen ska planera och utföra uppdraget så att det kan slutföras så snart som möjligt (se prop. 2021/22:277 s. 44). Av det följer att en rekommendation bör meddelas utan onödigt dröjsmål.

Parterna ska vara skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med rekommendationen

För tvister om årliga justeringar av bruksvårdshyror gäller att en part som inte medverkar till att omsätta skiljemannens rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse, ska ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av det (11 § andra stycket lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar). *Botrygg AB* anser att en hyresvärd inte bör vara bunden av en skiljemans rekommendation om inledande presumtionshyror, om skiljemannen skulle komma fram till en hyra som är lägre än vad fastighetsägarens ekonomi tillåter.

Enligt regeringens mening talar principiella skäl för att båda parter ska vara bundna av en rekommendation. Det är avgörande för att parterna ska ha förtroende för förfarandet. Om endast hyresgästorganisationen, men inte hyresvärderna, skulle bli bunden av en rekommendation riskerar organisationens incitament att ingå avtal om tvistlösning kraftigt att minska. Det finns då en risk för att det föreslagna tvistlösningsförfarandet inte får avsett genomslag.

Eftersom möjligheten att få tvister prövade av en särskild skiljeman bygger på att parterna kommer överens om det, är det valfritt för en fastighetsägare att ingå ett avtal om sådan tvistlösning. Vid dessa överväganden får fastighetsägaren beakta risken för att skiljemannen gör en annan bedöm-

ning av exempelvis vad som är en rimlig avkastning. Fastighetsägarens intresse av förutsebarhet tillgodoses också genom den bestämmelse som föreslås om att skiljemannen ska rekommendera en hyra som täcker kostnaderna och ger en skälig avkastning.

Det kan också tilläggas att skiljemannens rekommendation inte bör tvinga fastighetsägaren att bygga ett hus eller att upplåta lägenheter med hyresrätt. En fastighetsägare kan alltså välja att inte genomföra projektet eller att bygga lägenheter med en annan upplåtelseform. Om hyreslägenheter byggs ska dock den hyresnivå som skiljemannen rekommenderat gälla.

Mot den anförda bakgrunden bör båda parter vara skyldiga att ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation. Den part som inte medverkar till det bör vara skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av underlåtenheten.

En skiljemans rekommendation om löpnade hyresjusteringar ska omsättas i en förhandlingsöverenskommelse inom 14 dagar från det att rekommendationen lämnades (se 11 § första stycket lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar). *Fastighetsägarna* anser att samma tidsfrist bör gälla för tvister om inledande presumtionshyror. *Hyresgästföreningen* ställer sig däremot bakom utredningens förslag att tidsfristen ska vara en månad, och ser positivt på att parterna får mer tid på sig att hantera frågorna. Även övriga remissinstanser står bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det.

Som framhålls ovan är det även i de här aktuella fallen angeläget att tvister hanteras snabbt. Om processen drar ut på tiden finns det en risk för att förutsättningarna att genomföra ett nybyggnationsprojekt påverkas negativt. Behovet av skyndsamhet gör sig visserligen inte lika starkt gällande när det inte ännu finns några hyresgäster som riskerar att drabbas av retroaktiva hyreshöjningar. Det avgörande bör dock vara hur lång tid som parterna kan väntas behöva för att omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse. I det avseendet skiljer sig tvister om inledande presumtionshyror i regel inte på något avgörande sätt från tvister om löpande hyresjusteringar. En tid om två veckor bedöms därför vara tillräcklig även i de här aktuella fallen.

4.4 En mer flexibel presumtionshyresmodell

Regeringens förslag: Det ska införas en möjlighet för förhandlingsordningens parter att träffa en förhandlingsöverenskommelse om tillägg eller avdrag på hyran på grund av tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat. Hyran i en sådan förhandlingsöverenskommelse ska presumeras vara skälig på samma sätt som den ursprungliga hyran.

Förhandlingsordningens parter ska också, på motsvarande sätt, ha möjlighet att komma överens om en skälig ändring av hyran som motiveras av ett väsentligt intresse.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Remissinstanserna, däribland *Boframjandet*, *Byggföretagen*, *HSB Riksförbund*, *KTH*, *Malmö universitet*, *Riksbyggen*, *Svea hovrätt* och flera hyresnämnder ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det. *Fastighetsägarna* ser positivt på förslaget mot

bakgrund av att nya behov kan uppkomma under presumptionstiden om 15 år, som exempelvis nya lagkrav på fastighetsägaren som kräver att åtgärder vidtas på fastigheten, eller att hyresgäster efterfrågar nya nyttigheter som följer av den tekniska utvecklingen. *Sveriges Allmännytt*a ser fördelar med en mer flexibel presumtionshyresmodell och framhåller att det ökar möjligheterna att utveckla hyresrätten som en konkurrenskraftig och attraktiv upplåtelseform. Även *Hyresgästföreningen* är positiv till att presumtionshyror ska kunna ändras i fler fall än i dag, och framhåller att ett gott konsumentskydd för den enskilde hyresgästen garanteras genom att hyresgästorganisationen måste godkänna en ändring av hyran.

Skälen för regeringens förslag

En möjlighet att avtala om tillval och frånval vid presumtionshyra

Det är relativt vanligt att hyresgäster erbjuds att anpassa sina lägenheter efter individuella önskemål genom att välja till viss utrustning eller liknande, så kallat tillval. Hyresgästen accepterar då att betala en högre hyra. Även om det är mer ovanligt förekommer också så kallat frånval, som innebär att hyresgästen mot ett avdrag på hyran godtar en lägre standard på lägenheten i något avseende.

I 55 d § hyreslagen finns en särskild bestämmelse om tillval och frånval, som innebär att en överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen om ett hyrestillägg eller hyresavdrag under vissa förutsättningar ska godtas vid en bruksvärdesprövning under en tioårsperiod. Av utredningen framgår att den modellen används i mycket begränsad utsträckning. I praktiken hanteras frågor om tillval och frånval i stället i vanliga förhandlingsöverenskommelser om hyran, vilket tycks fungera väl.

Vid presumtionshyra finns i dag inte någon möjlighet att ändra hyran på grund av tillval eller frånval som efterfrågas av hyresgästen. De flesta av remissinstanserna, inbegripet de partsorganisationer som förhandlar hyror, är positiva till utredningens förslag att det ska införas en sådan möjlighet.

Regeringen anser att det även för lägenheter med presumtionshyra finns ett praktiskt behov av lösningar som gör det möjligt för hyresgästen att påverka lägenhetens utformning i olika avseenden. Presumptionstiden om 15 år är relativt lång vilket medför att hyresgästers behov och önskemål kan variera under den tiden. Som *Hyresgästföreningen* framhåller är användningen av tillval och frånval ett sätt för hyresgästen att utöva inflytande över sitt boende. Det kan bidra till att göra hyresrätten till en mer attraktiv och flexibel boendeform.

Det bör alltså införas en möjlighet för förhandlingsordningens parter att ändra en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra, för att anpassa lägenheten efter ett önskemål från hyresgästen. Den ändrade hyran bör i sådana fall presumeras vara skälig på samma sätt som den ursprungliga hyran. En sådan lösning är enkel och knyter an till hur tillval och frånval hanteras i praktiken på hyresmarknaden. Den passar också väl in i modellen med presumtionshyra.

Presumtionshyror ska kunna ändras om det är motiverat av ett väsentligt intresse

Eftersom presumtionstiden om 15 år är relativt lång kan det under den tiden uppstå ytterligare situationer, där det finns ett behov av att ändra hyran. Ett exempel, som lyfts av *Sveriges Allmännytt*a, är införandet av modernare bredbandslösningar. Ett annat exempel är att en fastighetsägare genomför förändringar för att följa nya miljökrav eller annars minska påverkan på miljön. Som *Hyresgästföreningen* påpekar kommer det framöver att behöva göras stora omställningar i bostadssektorn på klimat- och miljöområdet.

Regeringen anser att det är rimligt att det finns en möjlighet att justera hyran i sådana situationer. Annars finns en risk för att angelägna moderniseringar inte genomförs. Det får stöd av det som *Riksbyggen* framhåller om att avsaknaden av sådana möjligheter har lett till att lägenheter inte har moderniserats i den takt som hyresavtalets parter önskat och att nya lagkrav, exempelvis på miljöområdet, drabbat hyresvärden ekonomiskt.

Fastighetsägarna, *Hyresgästföreningen* och *Sveriges Allmännytt*a är positiva till utredningens förslag. Det förhållandet att utökade möjligheter att justera presumtionshyror efterfrågas av de partsorganisationer som förhandlar hyror talar för att en sådan möjlighet bör införas. Även övriga remissinstanser ställer sig bakom förslaget eller har inte några invändningar mot det.

Det som talar mot att utöka möjligheterna att justera presumtionshyror är framför allt att det minskar förutsebarheten för den enskilde hyresgästen. Att det finns en förutsebarhet om hyran är en av presumtionshyresmodellens fördelar. Som *Hyresgästföreningen* framhåller tillvaratas dock hyresgästernas intressen genom att en överenskommelse om ändring av hyran måste godkännas av hyresgästorganisationen.

En hyresgäst bör vidare ha möjlighet att angripa en förhandlingsöverenskommelse om ändring av hyran, på samma sätt som i dag gäller för andra förhandlingsöverenskommelser (22 § hyresförhandlingslagen). Enligt regeringens bedömning finns det därmed ett tillräckligt skydd för hyresgästen i de aktuella situationerna.

Det bör krävas att det intresse som motiverar en ändring av hyran har viss tyngd. Om möjligheterna att ändra hyran blir alltför generösa, riskerar det att urholka grunderna för presumtionshyresmodellen, som bygger på att hyran ska anses som skälig under 15 år.

Regleringen bör utformas så att förhandlingsordningens parter i en förhandlingsöverenskommelse får ändra en presumtionshyra med ett belopp som är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse. Med det bör avses främst att fastigheten i något avseende inte längre motsvarar det som i allmänhet kan förväntas. Varje behov av modernisering eller anpassning bör inte vara tillräckligt utan det bör krävas att det finns ett starkt intresse för fastighetsägaren, eller hyresgästerna, att förändringarna kan genomföras utan att presumtionstidens slut behöver inväntas. Typiskt sett bör det vara fråga om ett behov som parterna inte förutsett när den ursprungliga förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra ingicks.

Det kan antas bli ovanligt att en hyresgäst klandrar en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran. Om hyresvärden och hyresgästorganisationen är överens om att det är angeläget att genomföra en förändring bör det i allmänhet kunna godtas vid en prövning i hyresnäm-

den. Som *Fastighetsägarna* framför bör tröskeln för vad som är ett väsentligt intresse inte sättas alltför högt. Utgångspunkten bör, i linje med vad som gäller i rättstillämpningen i andra fall när hyresgästen begär ändring av en förhandlingsöverenskommelse om hyra, vara att det krävs vägande skäl för att ändra överenskommelsen. I här aktuella fall bör det innebära att en ändring av överenskommelsen kommer i fråga främst om den förändring som ligger till grund för justeringen av hyran framstår som obehövlig.

4.5 En tydligare reglering om förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra

Regeringens förslag: Förutsättningarna för att ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra ska framgå av hyresförhandlingslagen. Där ska också möjligheten för de förhandlande parterna att ändra den hyra som bestämts i förhandlingsöverenskommelsen regleras. I hyreslagen behålls bestämmelser som avser hyresnämndens prövning av presumtionshyror.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det. *Hyresnämnden i Sundsvall* är tveksam till om fördelarna med att flytta över delar av bestämmelserna om presumtionshyra i hyreslagen till hyresförhandlingslagen överväger nackdelarna.

Skälen för regeringens förslag: Bestämmelsen i 55 § hyreslagen och de efterföljande paragraferna, 55 a–f §§, behandlar i huvudsak hyresnämndens prövning av hyran. Uppbyggnaden av dessa bestämmelser är komplex och systematiken kan vara svår att överblicka. I hyreslagen regleras, utöver vad som gäller för hyresnämndens prövning av hyran, även de formella förutsättningar som ska vara uppfyllda för att hyran i en förhandlingsöverenskommelse ska presumeras vara skälig (55 c §). Det är lämpligt att dessa bestämmelser flyttas över till hyresförhandlingslagen, som reglerar andra frågor om förhandlingsöverenskommelser och de krav som ställs på sådana. Det handlar till stor del om tekniska bestämmelser som riktar sig till professionella aktörer vid förhandling. I hyreslagen bör endast behållas reglerna om hyresnämndens prövning av hyran när det finns en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra. *Hyresnämnden i Sundsvall* är tveksam till en sådan lösning eftersom det förutsätter att det i hyreslagen görs hänvisningar till de relevanta bestämmelserna i hyresförhandlingslagen. Regeringen instämmer dock med utredningen att regelverket även med en sådan hänvisning blir tydligare genom en uppdelning. Den uppfattningen delas av bland andra *Hyresnämnden i Malmö*.

För en sådan lösning talar även att det nu föreslås utökade möjligheter för parterna att ändra en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra. Även dessa bestämmelser bör tas in i hyresförhandlingslagen. Där bör det även förtydligas att parterna har möjlighet att ändra hyran med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten. En förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran med stöd av de aktuella bestämmelserna bör anses som skälig vid hyresnämndens prövning av hyran, på motsvarande sätt som

den ursprungliga överenskommelsen om presumtionshyra. Det bör förtydligas i lagtexten (jämför SOU 2017:65 s. 50–52). En hyresjustering som fastställts efter ett beslut av hyresnämnden bör anses som skälig på motsvarande sätt. Det följer av regelverkets systematik och bör, som utredningen konstaterar, gälla utan att det behöver anges särskilt i lagtexten.

5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2026.

Lagändringarna ska tillämpas även i fråga om förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra och hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Äldre bestämmelser i hyreslagen ska gälla för hyrestvister som inletts i hyresnämnden före ikraftträdandet.

Utredningens förslag överensstämmer i sak med regeringens, men har en delvis annorlunda utformning.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag eller har inte några invändningar mot dessa. *Sveriges Allmännyttan* och *Botrygg AB* anser att förslagen borde kunna träda i kraft den 1 juli 2025.

Riksbyggen ser positivt på utredningens förslag att de nya reglerna ska gälla för avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Företaget pekar på att det med en motsatt ordning skulle finnas två parallella presumtionshyresmodeller under 15 år vilket skulle vara komplicerat för parterna, samtidigt som fördelarna med de föreslagna ändringarna inte skulle få fullt genomslag förrän efter 15 år. *Sveriges Allmännyttan* framför liknande synpunkter.

Hyresgästföreningen motsätter sig att lagändringarna ska gälla för redan ingångna avtal, och framför att det är en grundläggande rättsprincip att lagstiftning inte ska ha retroaktiv verkan. Föreningen framhåller att förslaget skulle bli mycket kostsamt för befintliga hyresgäster, eftersom föreningen har gått med på högre inflyttningshyror med utgångspunkt i att presumtionshyror ska få höjas i mer begränsad utsträckning än bruksvärdeshyror. Även *Konsumentverket* motsätter sig förslaget i den delen och bedömer att det inte har framkommit tillräckliga skäl för att motivera en retroaktiv tillämpning eftersom det inte finns något stöd för att det skulle bidra till att öka nyproduktionen.

Svea hovrätt framhåller att det skulle vara önskvärt att överväga behovet av övergångsbestämmelser närmare. Enligt hovrätten kan det ifrågasättas om det finns stöd i lagtexten för att i rättstillämpningen hantera situationer där en justering av hyran med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen kan anses rubba förutsättningarna för förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra. Hovrätten pekar också på att det finns en risk för att hyresvärdar som avstått från att höja hyran under ett antal år, kommer att anse sig nödgade att ta ut hela höjningen innan lagändringarna träder i kraft. *Sveriges advokatsamfund* anser att det finns goda skäl för att införa övergångsbestämmelser för hyresavtal som ingåtts efter Svea hovrätts

avgöranden i juni 2022, genom vilka det klargjordes hur presumtionshyror får justeras. Enligt organisationen riskerar frånvaron av övergångsbestämmelser att få negativa konsekvenser för en hyresgäst som ingått ett hyresavtal mot bakgrund av hovrättens avgöranden och accepterat en högre hyra än vad som annars varit fallet. Även *Hyresnämnden i Göteborg* framhåller att en övergångsbestämmelse skulle kunna vara motiverad i dessa situationer, men pekar samtidigt på att en sådan reglering skulle göra bestämmelserna om hyressättning ännu mer svåröverskådliga än vad de redan är.

Skälen för regeringens förslag

Ikraftträdande

Sveriges Allmännyttas anser att lagändringarna bör kunna träda i kraft tidigare än vad utredningen har föreslagit. Organisationen framför att varje åtgärd som kan bidra till att hålla uppe bostadsproduktion på de orter där bostäder saknas är viktig och måste tillvaratas. Även *Botrygg AB* förordar ett tidigare ikraftträdande så att lagändringarna kan tillämpas vid nästa års hyresförhandlingar. Regeringen instämmer i att det är angeläget att de föreslagna lagändringarna träder i kraft så snart som möjligt. Det bedöms dock, med hänsyn till den tid som behövs för de återstående leden i lagstiftningsprocessen, vara möjligt tidigast den 1 januari 2026.

Övergångsbestämmelser

En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. På hyresrättens område har det dock ofta bedömts att det finns tillräckligt starka skäl för att frångå denna princip och låta nya bestämmelser gälla retroaktivt för redan ingångna hyresavtal. Exempelvis har det ansetts angeläget att lagändringar som förbättrar hyresgästers ställning i olika avseenden får genomslag snabbt (se till exempel prop. 2001/02:41 s. 65 och prop. 1987/88:146 s. 42 och 43). En retroaktiv verkan har också motiverats av praktiska skäl. Eftersom många hyresavtal är långvariga skulle det annars ta lång tid innan lagändringar får tillräckligt genomslag.

Vid flera av de reformer som gjorts av det hyresrättsliga regelverket har de grundläggande bestämmelserna om besittningsskydd och prövning av hyran och andra hyresvillkor gjorts direkt tillämpliga på äldre hyresavtal. Vidare har nya bestämmelser regelmässigt gjorts tillämpliga på äldre hyresavtal från och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kunnat sägas upp efter ikraftträdandet (se prop. 1983/84:137 s. 140–146, prop. 1973:23 s. 192–198 och prop. 1968:91 Bihang A s. 245, 246, 353, 367 och 368).

Invändningarna från de remissinstanser som motsätter sig att lagändringarna ska gälla retroaktivt, tar sikte främst på förslaget om utökade möjligheter att justera presumtionshyror efter den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Regeringen anser att det finns flera skäl som talar för att de föreslagna ändringarna i den delen bör gälla för redan ingångna förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra och för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. En annan ordning skulle innebära att två parallella regelverk för hyresjustering skulle gälla under en så lång tid som upp till 15 år. Som påpekas av *Hyresnämnden i Göteborg* skulle det innebära att hyressättnings-

systemet blir ännu mer svåröverskådligt än vad det redan är, vilket bör undvikas. En jämförelse kan här göras med de bedömningar som gjordes i samband 1968 års hyresreform. I förarbetena uttalades att den där föreslagna övergångsregleringen innebar att den gamla hyreslagen skulle gälla jämsides med den nya lagen under en övergångstid. Det fanns dock anledning att räkna med att hyresavtal för vilken den gamla lagen gällde efter några år skulle vara ytterst sällsynta, och att den lagen därmed i praktiken skulle ha trätt ur kraft. För att skapa visshet infördes också en bestämmelse om att den nya lagen efter fem år skulle gälla även för avtal som ingåtts före ikraftträdandet (se prop. 1968:91 Bihang A s. 246 och 247).

I linje med vad *Riksborgen* och *Sveriges Allmännytt* framhåller kan det vidare vara komplicerat för de förhandlande parterna att behöva förhålla sig till två parallella regelverk för hyresjustering under lång tid. Det kan därmed underlätta förhandlingarna om parterna endast behöver förhålla sig till en norm för hur hyran får justeras.

Det som framför allt talar mot att låta lagändringarna gälla retroaktivt är att en överenskommelse om presumtionshyra kan ha ingåtts under förutsättningen att hyran ska få justeras i den mer begränsade utsträckning som gäller i dag. I det sammanhanget bör det dock beaktas att det före Svea hovrätts klargörande av rättsläget i juni 2022, inte fanns någon samlad bild av hur presumtionshyror fick justeras. *Hyresgästföreningen* framhåller att organisationen har accepterat högre inflyttningshyror under förutsättningen att hyrorna skulle få justeras i en mer begränsad utsträckning jämfört med den allmänna hyresutvecklingen. Som framgår av utredningen har dock andra aktörer utgått från att den ordning som gällde före hovrätts avgöranden var att presumtionshyror skulle följa den allmänna hyresutvecklingen fullt ut, i linje med den reglering som föreslås här.

Det saknas underlag för att bedöma i vilken omfattning förhandlingsöverenskommelser har ingåtts med utgångspunkt i de olika uppfattningarna. På grund av den osäkerhet som funnits om i vilken utsträckning presumtionshyror fick justeras, väger dock skälen mot att låta lagändringarna gälla för avtal som ingåtts före det att rättsläget klargjordes mindre tungt.

För de fastighetsägare som har investerat i nyproduktion under förutsättningen att hyrorna skulle få följa den allmänna hyresutvecklingen fullt ut, skulle det få kännbara konsekvenser om lagändringarna inte får genomslag. För förhandlingsöverenskommelser som ingåtts strax före hovrätts avgöranden skulle det innebära att fastighetsägaren under många år kommer att kunna ta ut en lägre hyreshöjning än vad som förutsattes när överenskommelsen ingicks. Det kan få stor påverkan på dessa aktörers verksamhet. Enligt *Fastighetsägarna* har den tillämpning som reglerna om hyresjustering fått lett till stora värdenedskrivningar av fastigheter.

Som *Hyresgästföreningen* och *Konsumentverket* påpekar har det visserligen ingen direkt påverkan på nybyggnationen att låta lagändringarna gälla för redan ingångna avtal. Regeringen bedömer ändå, i likhet med utredningen, att det kan ha viss betydelse för olika aktörers vilja att investera i ytterligare nyproduktion. Som framhålls i avsnitt 4.1 finns det stöd för att tillämpningen av reglerna om hyresjustering har lett till ett minskat intresse att investera i nyproduktion. Att låta de utökade möjligheterna att justera hyran löpande få genomslag även på redan ingångna avtal bedöms mot den bakgrunden kunna bidra till att förbättra investerares förtroende för presum-

tionshyresmodellen. Det är viktigt för att reglerna ska uppnå sitt syfte att underlätta nybyggnation.

För de förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts efter det att rättsläget klargjordes är skälen mot en retroaktiv tillämpning starkare. *Sveriges advokatsamfund* anser att övergångsregler bör införas för hyresavtal som ingåtts under denna period. Organisationen pekar på att det annars finns en risk för negativa konsekvenser för en hyresgäst som ingått ett hyresavtal mot bakgrund av hovrättens avgöranden och accepterat en högre hyra än vad som annars hade varit fallet. Även *Hyresgästföreningen* pekar på att en retroaktiv tillämpning skulle kunna bli kostsam för befintliga hyresgäster.

Som utredningen konstaterar är det dock inte känt i hur hög grad inflyttningshyrorna har påverkats av det klargörande av hur hyran får justeras som skett i rättstillämpningen. Nivån på inflyttningshyrorna påverkas även av andra faktorer.

Enligt regeringens uppfattning skulle också en ordning som innebär att de nya reglerna ska gälla för överenskommelser om presumtionshyra och hyresavtal som ingåtts före hovrättens avgöranden, medan äldre regler ska tillämpas på avtal som ingåtts därefter och fram till ikraftträdandet, komplicera regelverket i alltför stor utsträckning.

Situationer där det tydligt framgår att nivån på presumtionshyrorna har bestämts med utgångspunkt i att hyrorna ska justeras enligt den modell som utformats i rättstillämpningen, bör vidare kunna hanteras inom ramen för den materiella prövningen av justering av hyran. I ett sådant fall bör det alltså vara möjligt att besluta om en lägre höjning än vad som följer av den allmänna hyresutvecklingen (se närmare avsnitt 4.1 under rubriken Den allmänna hyresutvecklingen bör kunna frångås i särskilda fall). *Svea hovrätt* ifrågasätter om en sådan tillämpning har stöd i lagtexten. Som framgår i avsnitt 4.1 föreslår regeringen vissa förtydliganden av bestämmelsen om löpande justering av presumtionshyror i förhållande till utredningens förslag. Med den föreslagna utformningen av bestämmelsen bör det finnas utrymme för att hantera de aktuella situationerna på ett lämpligt sätt i rättstillämpningen.

Svea hovrätt pekar också på att det finns en risk för att hyresvärdar som avstått från att höja hyran under ett antal år kommer att anse sig behöva ta ut hela den höjningen innan lagändringarna träder i kraft. Regeringen anser dock inte att denna risk är så påtaglig att den motiverar att det införs övergångsbestämmelser. Det kan antas vara ovanligt att fastighetsägare på detta sätt avstår från att begära justering av hyran under en längre tid (se avsnitt 4.1 under rubriken Den allmänna hyresutvecklingen bör kunna frångås i särskilda fall).

Sammantaget bedömer regeringen att det finns tillräckligt starka skäl för att den ändrade bestämmelsen i hyreslagen om hur presumtionshyror får justeras löpande ska gälla för redan ingångna överenskommelser om presumtionshyra och hyresavtal. Det bör framgå av en övergångsbestämmelse. Om en tvist om hyran inletts före ikraftträdandet bör dock de äldre bestämmelserna gälla (jämför prop. 2009/10:185 s. 80).

Förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet bör anses skäliga även efter att lagändringarna trätt i kraft. Eftersom det föreslås att bestämmelserna om förutsättningarna för att ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra ska flyttas till hyresförhandlingslagen, bör

det i en övergångsbestämmelse anges att redan ingångna förhandlingsöverenskommelser ska anses som överenskommelser enligt den nya bestämmelsen i hyresförhandlingslagen. Förhandlingsöverenskommelser som uppfyller de nuvarande formkraven kommer då att anses skäliga på samma sätt som överenskommelser som ingås enligt den nya bestämmelsen i hyresförhandlingslagen.

Även de ändrade bestämmelserna i hyresförhandlingslagen bör gälla redan ingångna förhandlingsöverenskommelser och hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Parterna bör alltså även för befintliga överenskommelser om presumtionshyra, kunna använda sig av de utökade möjligheterna att justera hyran på grund av till exempel tillval och frånval.

6 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslagen bedöms sammantaget ge bättre förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder och kunna bidra till ett ökat byggande av sådana bostäder.

Förslaget om utökade möjligheter att justera presumtionshyror löpande kan leda till att det i fler fall bedöms som lönsamt att investera i nyproduktion. Det ger också dem som äger befintliga fastigheter med presumtionshyra bättre möjligheter att täcka kostnadsökningar under presumptionstiden. Utökade möjligheter till löpande hyresjusteringar gör även att inflyttningshyrorna kan sättas lägre, vilket är positivt för dem som behöver en bostad.

Införandet av nya möjligheter att lösa tvister om presumtionshyror kan bidra till mer effektiva förhandlingar om inledande presumtionshyror och löpande justeringar av sådana hyror. Tvister om presumtionshyror kan också avgöras på ett enkelt och snabbt sätt om de förhandlande parterna inte kan komma överens.

Möjligheterna att ändra presumtionshyror på grund av tillval och frånval som efterfrågats av hyresgästen och med hänsyn till ett väsentligt intresse ger en ökad flexibilitet som kan gynna både hyresvärdar och hyresgäster, och bidra till att göra hyresrätten till en konkurrenskraftig och attraktiv boendeform.

Förslagen kan leda till en viss ökad arbetsbörda för hyresnämnderna. Kostnaderna för att hantera de tillkommande ärendena bedöms dock inte bli större än att de kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar. För de allmänna domstolarna väntas förslagen leda till endast en marginell ökning av antalet mål, som kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

Utredningens bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: *Hyresnämnden i Malmö* och *Hyresnämnden i Stockholm* bedömer att antalet tillkommande ärenden om att utse en särskild skiljeman kommer att leda till en sådan ökning av hyresnämndernas arbetsmängd att det inte kan hanteras inom ramen för befintliga anslag. *Domstolsverket* framhåller att det är svårt att bedöma hur förslaget kommer att påverka hyresnämndernas verksamhet. Domstolsverket avser därför att följa

ärendeutvecklingen och vid behov återkomma med yrkanden om anslagstillskott.

Regelrådet bedömer att konsekvensutredningen uppfyller kraven i förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Skälen för regeringens bedömning

Samhällsekonomiska konsekvenser inklusive konsekvenser för bostadsmarknaden

En väl fungerande bostadsmarknad har stor betydelse för den samhällsekonomiska utvecklingen. Hyresrätten erbjuder ett flexibelt boende utan krav på kapitalinsats, och är därmed viktig för rörligheten på bostadsmarknaden. Att det finns tillgängliga hyresbostäder kan underlätta för människor att flytta dit det finns arbete, och därmed också för företag att kunna rekrytera personal. En väl fungerande hyresmarknad kan även underlätta för unga personer att etablera sig på bostadsmarknaden och för hushåll att byta till bostäder som passar deras behov i olika skeden i livet.

Som framhålls av utredningen är reglerna om hyressättning endast en av flera faktorer av betydelse för nyproduktion av bostäder, vilket gör det svårt att bedöma effekterna av förslagen isolerat. Det finns dock stöd för att modellen med presumtionshyra har bidragit till ett ökat byggande av hyresbostäder, samtidigt som den tillämpning som reglerna fått i rättspraxis har haft en negativ inverkan på förutsättningarna att träffa sådana överenskommelser.

Förslaget om att presumtionshyror ska kunna höjas under presumtionstiden i större utsträckning än i dag, ger förutsättningar för fler lönsamma nybyggnationsprojekt. Det innebär också att inflyttningshyrorna kan sättas lägre, vilket kan göra det lättare att träffa överenskommelser om presumtionshyra. Även förslagen om nya möjligheter att lösa tvister om presumtionshyra kan bidra till att fler sådana överenskommelser kan träffas.

Sammantaget bedöms de föreslagna förändringarna ge bättre förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder, och kan därmed leda till ett ökat byggande som bättre svarar mot människors efterfrågan på bostäder. Det är positivt för rörligheten på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. Förslagen bedöms därmed kunna få positiva effekter för den samhällsekonomiska utvecklingen, även om det inte är möjligt att på förhand kvantifiera effekterna.

Konsekvenser för hyresvärdar och investerare

Förslaget om att presumtionshyror ska få följa den allmänna hyresutvecklingen i större utsträckning än i dag, kan bidra till att det i fler fall bedöms som lönsamt att investera i nyproduktion. Det är positivt för dem som överväger en sådan investering.

Förslaget att lagändringarna ska gälla även för redan ingångna överenskommelser om presumtionshyra, innebär positiva effekter för dem som äger befintliga hus med presumtionshyra. Det gäller särskilt dem som har baserat sina kalkyler på att hyrorna skulle få höjas i högre utsträckning än vad som är möjligt enligt den modell som utformats i rättstillämpningen. Genom att utvecklingen av presumtionshyror som huvudregel ska motsvara den

allmänna hyresutvecklingen, får hyresvärdar ett bättre skydd mot kostnadsökningar under presumtionstiden.

Förslaget om att presumtionshyror ska kunna ändras på grund av tillval eller frånval, gör det möjligt för hyresvärdar att erbjuda sina hyresgäster ett mer individanpassat boende. Hyresvärdar som anpassar fastigheten på grund av till exempel den tekniska utvecklingen eller nya miljökrav, kommer att kunna kompenseras för det. Det ger bättre förutsättningar att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning.

Införandet av en möjlighet för de förhandlande parterna att få tvister om inledande presumtionshyror prövade av en särskild skiljeman, kan bidra till mer effektiva förhandlingar om presumtionshyra. Om parterna inte kan komma överens, kan fastighetsägaren räkna med att hyran kommer att bestämmas till ett belopp som ger kostnadstäckning och en skälig avkastning. Som utvecklas närmare i avsnitt 4.3 bedöms det finnas goda förutsättningar för tvistlösningsförfarandet att få genomslag i praktiken.

Förslaget om att tvister om löpande justeringar av presumtionshyror ska kunna prövas av en särskild skiljeman kan underlätta parternas förhandlingar. Tvister kan också avgöras på ett enklare och snabbare sätt jämfört med i dag om parterna inte kan komma överens. För hyresvärdar med större bestånd som omfattar både hus med presumtionshyra och hus med bruksvärdeshyra, kan effektivitetsvinster uppstå genom att tvister om årliga justeringar kan hanteras inom ramen för samma förfarande.

Förslagen om nya tvistlösningsmöjligheter får störst betydelse för privata fastighetsägare eftersom de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästföreningen redan har en avtalad ordning för att lösa tvister om presumtionshyror inom ramen för Hyresmarknadskommittén.

Sammantaget bedöms förslagen få flera positiva effekter för såväl fastighetsägare med befintliga hus med presumtionshyra som för dem som vill investera i nyproduktion. En övervägande majoritet av remissinstanserna anser att förslagen innebär en förbättring jämfört med i dag, vilket inkluderar dem som påtalar behovet av större förändringar av hyressättningssystemet. Det ger stöd för att de föreslagna förbättringarna av modellen kan bidra till att öka investerarens förtroende för den. Det finns därmed goda förutsättningar för att förslagen ska uppnå sitt syfte att underlätta nyproduktion.

I linje med den bedömning som görs i utredningen kan förslagen i allmänhet inte väntas leda till ökade kostnader för företag som hyr ut bostäder, eller något behov för dessa att förändra sin verksamhet. Förslagen bedöms inte heller påverka konkurrensförhållandena för företagen eller innebära att några särskilda hänsyn behöver tas till små företag.

Konsekvenser för hyresgäster och bostadssökande

Förslagen bedöms sammantaget ge bättre förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder, bland annat genom att inflyttningshyror kan sättas lägre än i dag. Det gynnar hyresgästkollektivet och dem som behöver en bostad.

De föreslagna övergångsbestämmelserna innebär att de utökade möjligheterna att justera presumtionshyror löpande kommer att gälla även för befintliga lägenheter med presumtionshyra. Det är till nackdel framför allt för de hyresgäster som ingått ett hyresavtal under förutsättningen att hyran skulle få justeras i den mer begränsade utsträckning som följer av det klar-

görande som skedde i rättstillämpningen i juni 2022. Om en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra bygger på en gemensam förutsättning att hyrorna ska justeras enligt den modell som utformats i rättstillämpningen, kan det förväntas att de förhandlande parterna förhåller sig till det vid justering av hyran. Som framhålls i avsnitt 5 finns det också möjlighet att ta hänsyn till förutsättningarna när överenskommelsen om presumtionshyra ingicks vid prövningen av en tvist om justering av hyran.

Förslaget om att tvister om löpande justering av presumtionshyror mellan de förhandlade parterna ska kunna prövas av en särskild skiljeman innebär att en prövning av sådana tvister i hyresnämnden kan väntas uppkomma mer sällan. Det är positivt för hyresgästerna som är parter i en tvist i hyresnämnden. En hyresgäst har också kvar möjligheten att få en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran prövad av hyresnämnden.

Införandet av en möjlighet till tillval och frånval ger hyresgäster en ökad valfrihet och större möjligheter att anpassa sitt boende efter individuella behov och önskemål. Det bidrar till att göra hyresrätten till en attraktiv och flexibel boendeform.

En hyresgäst kan i enstaka fall behöva acceptera en höjd hyra till följd av en förändring som motiveras av ett väsentligt intresse, trots att hyresgästen inte samtyckt till förändringen. Det handlar typiskt sett om förändringar som gynnar hyresgästerna som kollektiv, inklusive framtida hyresgäster, som till exempel moderna bredbandslösningar eller installation av solceller eller laddstolpar. En ändring av hyran förutsätter också att hyresvärden och hyresgästorganisationen är överens och en hyresgäst har möjlighet att få ändringen prövad av hyresnämnden. Hyresgästen bedöms därmed ha ett gott skydd i de aktuella situationerna.

Förslagen innebär att presumtionshyror får höjas löpande i större utsträckning än i dag. Hur stora hyreshöjningarna kommer att bli i praktiken är svårt att bedöma på förhand. Storleken på höjningarna bestäms i första hand genom förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen och kan påverkas av flera faktorer som exempelvis kostnadsutvecklingen för fastighetsägare och hyresgästers förmåga att betala höjda hyror. Om hyrorna blir högre kan det innebära att hyresgästers behov av ekonomiskt stöd för boendekostnader ökar, vilket kan leda till ökade utbetalningar av till exempel bostadsbidrag, bostadstillägg och ekonomiskt bistånd. Det finns dock inte anledning att tro att hyresnivåerna för lägenheter med presumtionshyra generellt kommer att påverkas av förslagen i sådan utsträckning att de offentligfinansiella effekterna av förslagen blir annat än marginell.

Konsekvenser för hyresgästorganisationer och fastighetsägarorganisationer

Partsorganisationerna på hyresmarknaden ställer sig i allt väsentligt bakom utredningens förslag. Förändringarna kan inledningsvis innebära visst arbete för organisationerna att anpassa sig till de nya reglerna. Förslagen knyter dock i stor utsträckning an till det befintliga regelverket, och det arbetet kan därför väntas bli begränsat. Organisationerna kan vidare behöva genomföra vissa informationsinsatser riktade till sina medlemmar i samband med förslagets ikraftträdande.

Den föreslagna bestämmelsen om hur presumtionshyror får justeras löpande ger bättre förutsättningar för parterna att inom ramen för förhandlingarna hitta lämpliga lösningar som passar i det enskilda fallet.

Förslagen om nya möjligheter att lösa tvister om presumtionshyra kan få positiva effekter på organisationernas löpande förhandlingsarbete genom att arbetet kan bedrivas mer effektivt.

När en tvist prövas av en skiljeman är hyresgästorganisationen och en fastighetsägarorganisation som är part i en förhandlingsordning skyldiga att betala ersättning till skiljemannen. Om fastighetsägarorganisationen inte är part står den enskilde fastighetsägaren för kostnaden. För partsorganisationernas del bedöms kostnaderna för tvistlösningen i viss utsträckning kompenseras genom att förhandlingsarbetet generellt kan bedrivas på ett mer effektivt sätt. Omfattade tvister i hyresnämnderna, där organisationerna företräder sina medlemmar, kan också undvikas.

Konsekvenser för hyresnämnderna och allmänna domstolar

Förslagen innebär att hyresnämnderna kommer att hantera ärenden om att utse en särskild skiljeman i två nya fall: tvister om inledande presumtionshyror och löpande justering av sådana hyror. *Hyresnämnden i Malmö* och *Hyresnämnden i Stockholm* bedömer att antalet tillkommande ärenden kommer att leda till en sådan ökning av hyresnämndernas arbetsmängd att det inte kan hanteras inom ramen för befintliga anslag.

I linje med vad *Domstolsverket* framhåller är det svårt att på förhand bedöma i vilken omfattning hyresnämndernas verksamhet kommer att påverkas. Någon mer exakt uppskattning av antalet tillkommande ärenden är inte möjlig att göra.

Sedan tvistlösningsförfarandet för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror infördes har hyresnämnderna fått in relativt många ärenden om att utse en skiljeman, jämfört med den bedömning som gjordes i samband med införandet (se prop. 2021/22:277 s. 41 och 42). I linje med det som framhålls i avsnitt 4.2 finns det dock anledning att anta antalet ärenden kommer att minska något med tiden. Syftet med en möjlighet till tvistlösning är främst att underlätta parternas förhandlingar. En frivillig överenskommelse är också i regel till fördel för parterna, och är enklare, snabbare och billigare än att låta en skiljeman avgöra en tvist. Det kan därför väntas att något färre ärenden kommer att lämnas till en skiljeman på sikt. Motsvarande överväganden gör sig gällande för tvister om presumtionshyror.

Eftersom löpande justeringar av presumtionshyror ska följa den allmänna hyresutvecklingen kan det vidare antas vara ovanligare att det uppkommer tvister i sådana ärenden, jämfört med tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror. Som framgår av utredningen är tvister i hyresnämnderna om justering av presumtionshyror med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen ovanliga. Beståndet av lägenheter med presumtionshyra är också mindre än beståndet av lägenheter med bruksvärdeshyra. Antalet ärenden i hyresnämnden avseende sådana tvister kan därför väntas bli färre jämfört med ärenden om att utse en skiljeman som i dag hanteras av hyresnämnden.

Ärenden om att utse en skiljeman är som utgångspunkt enkla. Det handlar i huvudsak om att kontrollera att de formella kraven för att en skiljeman ska kunna utses är uppfyllda och ärendena kan i regel avgöras genom skriftlig handläggning (jämför prop. 2021/22:277 s. 41 och 42). *Hyresnämnden i*

Stockholm påpekar dock att de ärenden som hanterats hittills sällan varit av okomplicerad eller enkel beskaffenhet, och att nämnden i de flesta ärenden har haft att pröva en mängd invändningar från motparten. Som framhålls i avsnitt 4.2 kan dock den typen av invändningar väntas aktualiseras mer sällan med tiden, när de närmare förutsättningarna för att utse en skiljeman har klargjorts i rättstillämpningen. Förutsättningarna för att hyresnämnden ska utse en skiljeman i tvister om presumtionshyror är desamma som för tvister om bruksvärdeshyror. Några nya frågor bedöms därför inte uppkomma med anledning av att tvistlösningsförfarandet kan användas för fler tvister.

Ärenden om att utse en särskild skiljeman för att avgöra tvister om löpande justering av presumtionshyror ska handläggas särskilt skyndsamt. Som Hyresnämnden i *Stockholm* påpekar kan det medföra att handläggningen av andra ärenden där motsvarande krav inte gäller tar något längre tid.

Några hyresnämnder framhåller att registreringen av ärenden om att utse en skiljeman är arbetskrävande (se vidare avsnitt 4.2). Det beror bland annat på att många ärenden kommer in vid ungefär samma tidpunkt på året. Som framhålls i avsnitt 4.2 har Justitiedepartementet nyligen remitterat en promemoria med förslag från Domstolsverket om förenklingar på förordningsnivå av registreringen av ärenden om att utse en skiljeman. Förslagen kan bidra till att underlätta hyresnämndernas handläggning av sådana ärenden.

Det kan vidare framhållas att införandet av en möjlighet för parterna att begära att tvister om löpande justering av presumtionshyror ska prövas av en skiljeman, också kan få positiva effekter för hyresnämnderna genom att prövningen där av sådana tvister aktualiseras mer sällan. Tvister om ändring av presumtionshyror i hyresnämnderna är visserligen ovanliga i dag. Av utredningen framgår dock att tvisterna när de har aktualiserats har tagit stora resurser i anspråk. Genom att sådana tvister kan hanteras av en särskild skiljeman i stället, kan det medföra en viss minskning av hyresnämndernas arbetsbörda.

Det kommer också bli möjligt för hyresgäster att begära ändring av en förhandlingsöverenskommelse i hyresnämnden i fler fall. Det avser till exempel överenskommelser om en ändring av hyran som är motiverad av ett väsentligt intresse. Att hyran ändras på den aktuella grunden kan väntas bli ovanligt. Eftersom ändringen förutsätter att hyresgästorganisationen har accepterat den, kan det vidare antas bli mycket ovanligt att en hyresgäst begär ändring av en sådan överenskommelse.

Sammantaget bedöms de tillkommande ärendena leda till en viss ökning av hyresnämndernas arbetsbörda. Kostnaderna för att hantera de tillkommande ärendena bedöms dock inte bli större än att det ryms inom befintliga ekonomiska ramar.

Hyresnämnden i Stockholm framhåller att kretsen av personer som kan komma i fråga för uppdraget som särskild skiljeman blir alltmer begränsad om förslagen genomförs. Nämnden pekar i det sammanhanget på att det kan uppkomma frågor om jäv om ett hyresråd utses till skiljeman. I samband med att tvistlösningsförfarandet för tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror infördes framhölls dock att den som i egenskap av skiljeman har prövat en tvist om hyrorna för vissa lägenheter typiskt sett inte anses jävig i en senare bruksvärdestvist avseende hyrorna för samma lägenheter (se prop. 2021/22:277 s. 25).

Motsvarande resonemang gör sig gällande i fråga om de nya tvister som ska kunna prövas av en skiljeman. Ett hyresråd som i egenskap av skiljeman prövat en tvist om inledande presumtionshyror eller om löpande justering av sådana hyror, bör som utgångspunkt inte anses jävig i tvister i hyresnämnden om hyran för samma lägenheter. Det kan också antas att sådana situationer sällan kommer att aktualiseras, eftersom tvister om presumtionshyror i hyresnämnden är ovanliga. En särskild situation är att en hyresgäst begär ändring av en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts i enlighet med en skiljemans rekommendation. Detta kan dock antas bli mycket ovanligt. Frågan om det föreligger jäv i en sådan situation får avgöras i det enskilda fallet (jämför prop. 2021/22:277 s. 25).

Mot den anförda bakgrunden bedöms förslagen inte orsaka jävsproblematik av en sådan omfattning att det försvårar hyresnämndernas verksamhet. Här kan också framhållas att det inte finns något hinder mot att utse andra än hyresråd till skiljemän, under förutsättning att de bedöms lämpliga för uppdraget (se prop. 2021/22:277 s. 25 och 55).

Tvister om skadestånd på grund av att en part inte följer en skiljemans rekommendation om presumtionshyra hanteras vid tingsrätt som första instans. Eftersom tvistlösningen bygger på att parterna kommer överens om att använda sig av den, kan det väntas bli ytterst sällsynt att parterna inte respekterar en rekommendation. Dessa tvister bedöms därför få en marginell påverkan på tingsrätternas verksamhet.

Hyresnämndernas beslut om att utse en särskild skiljeman får inte överklagas och väntas därför inte påverka Svea hovrätt, som är den instans dit hyresnämndernas beslut normalt överklagas. Antalet tillkommande mål i övrigt kan för hovrätternas del väntas bli mycket begränsat och bedöms få en obetydlig påverkan på hovrätternas verksamhet.

Sammantaget bedömer regeringen att förslagen inte påverkar måltillströmningen till de allmänna domstolarna i större utsträckning än att eventuella kostnadsökningar för målen och ärendena ryms inom befintliga ekonomiska ramar.

Övriga konsekvenser

Förslagen bedöms inte påverka jämställdheten mellan kvinnor och män och har inte några andra konsekvenser som behöver redovisas. Förslagen bedöms vara förenliga med EU-rätten.

7 Författningskommentar

7.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

55 c § Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a eller 19 b § hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skäligh.

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.

En hyra som avses i första stycket får ändras med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades eller, om det finns särskilda skäl för det, med ett annat belopp.

Paragrafen innehåller bestämmelser om prövning av hyran, när hyran för en lägenhet har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra. Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.5.

Paragrafens grundläggande konstruktion är i huvudsak oförändrad, men utformningen ändras främst genom att delar av den hittillsvarande paragrafen flyttas till hyresförhandlingslagen.

I *första stycket* tas förutsättningarna för att ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra bort. Dessa flyttas till 19 a § hyresförhandlingslagen. Dit flyttas även förutsättningarna för att ingå en överenskommelse om presumtionshyra vid ombyggnad eller tillbyggnad av ett befintligt hus, som hittills reglerats i andra stycket. I sak är förutsättningarna oförändrade (se kommentaren till 19 a § hyresförhandlingslagen).

Paragrafen reglerar i huvudsak hur hyresnämnden ska pröva en tvist om hyran, när hyran för en lägenhet har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra enligt 19 a § hyresförhandlingslagen. En sådan överenskommelse ingås med stöd av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen mellan en hyresvärd, i vissa fall tillsammans med en fastighetsägarorganisation, och en hyresgästorganisation. Att hyran ska anses som skälig innebär att det i en tvist om hyran inte ska göras någon prövning av vad som är en skälig hyra med hänsyn till lägenhetens bruksvärde enligt 55 § första stycket.

Liksom hittills kan den hyra som parterna bestämmer i förhandlingsöverenskommelsen anses skälig under högst 15 år från det att den första hyresgästen tillträdde lägenheten (se 19 a § hyresförhandlingslagen). När presumtionstiden om 15 år har löpt ut är den aktuella paragrafen inte längre tillämplig vid prövning av hyran. Det finns då alltså inte längre någon presumtion för att hyran är skälig. Det kan antas att dessa situationer i de flesta fall hanteras genom att de kollektivt förhandlande parterna träffar en ny förhandlingsöverenskommelse om hyran. Annars gäller den hyra som bestämts i förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra mellan hyresvärden och en hyresgäst även efter presumtionstidens utgång. Om det begärs en prövning av hyran ska den då bestämmas enligt 55 § första stycket. Det innebär att hyran ska fastställas till ett belopp som är skäligt med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Vid den jämförelse som inom ramen för en sådan prövning ska göras med hyrorna för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, kommer främst andra relativt nybyggda lägenheter att vara relevanta som jämförelsematerial.

Hyresvärden och hyresgästorganisationen har under presumtionstiden möjlighet att ändra den hyra som bestämts i den ursprungliga förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra i de fall som behandlas i 19 b § hyresförhandlingslagen. Där anges att hyran får ändras för att anpassas till den allmänna hyresutvecklingen på orten, på grund av tillval eller frånval som efterfrågats av hyresgästen eller om det är motiverat av ett väsentligt intresse. Om hyresvärden och hyresgästorganisationen kommer överens

om en justering av hyran, ska även den nya hyran anses som skäligen vid en prövning enligt den här paragrafen. Det framgår av hänvisningen till förhandlingsöverenskommelser enligt 19 b § hyresförhandlingslagen.

En prövning av en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran kan aktualiseras om hyresgästen begär ändring av den enligt 22 § hyresförhandlingslagen. Enligt ett tillägg i den paragrafen ska då 19 b § hyresförhandlingslagen tillämpas vid hyresnämndens prövning av hyran, i stället för den här paragrafen. Hur prövningen ska gå till behandlas i kommentaren till 19 b § hyresförhandlingslagen.

Det *andra stycket* motsvarar det hittillsvarande tredje stycket och är i sak oförändrat. Där framgår att presumtionen att hyran i en förhandlingsöverenskommelse ska anses skäligen inte gäller om det finns synnerliga skäl. Stycket blir tillämpligt både vid prövning av en hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen, och genom en ändring av en sådan överenskommelse enligt 19 b § samma lag.

I *tredje stycket* anges hur löpande justeringar av presumtionshyror ska bestämmas. Det har hittills reglerats i fjärde stycket där det angetts att en presumtionshyra får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det ändras på så sätt att justeringen ska bestämmas till ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten, om det inte finns särskilda skäl för att ändra hyran med ett annat belopp. Ändringen innebär att det inte längre ska göras någon bedömning av i vilken utsträckning det är skäligt att justera hyran efter den allmänna hyresutvecklingen. I stället är huvudregeln att utvecklingen av presumtionshyror får följa den allmänna hyresutvecklingen fullt ut. Det ger större möjligheter att justera presumtionshyror löpande än hittills.

En följd av ändringen är att tidigare rättspraxis om hur bedömningen av i vilken utsträckning det är skäligt att ändra hyran med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen ska göras inte längre är vägledande (se Svea hovrätts beslut den 8 juni 2022 i mål nr ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21).

Det aktuella stycket tillämpas när hyresnämnden prövar en tvist om hyran. Justeringar av hyran efter den allmänna hyresutvecklingen bestäms i första hand genom kollektiva förhandlingar (5 § första stycket och 19 b § 1 hyresförhandlingslagen). Om de förhandlande parterna inte kan komma överens har hyresvärden, och en hyresgäst, möjlighet att begära att hyresnämnden prövar hyran (24 § hyresförhandlingslagen).

En prövning i hyresnämnden kan också aktualiseras om en hyresgäst enligt 22 § hyresförhandlingslagen begär ändring av en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran efter den allmänna hyresutvecklingen. Då tillämpas 19 b § 1 samma lag. I sak är innehållet i den bestämmelsen detsamma som i det aktuella stycket. I praktiken kan dock prövningen skilja sig något åt i de olika situationerna. Hur prövningen i en tvist om ändring av en förhandlingsöverenskommelse ska gå till behandlas närmare i kommentaren till 22 § hyresförhandlingslagen.

Tvister mellan de kollektivt förhandlande parterna om justering av presumtionshyror efter den allmänna hyresutvecklingen kan även prövas av en särskild skiljeman, om parterna har kommit överens om en sådan tvistlösning (se 23 a § första stycket 3 hyresförhandlingslagen och kommentaren till den paragrafen).

Vid en prövning enligt paragrafen ska hyresnämnden först ta ställning till vad den allmänna hyresutvecklingen på orten har varit. Innebörden av

begreppet den allmänna hyresutvecklingen är oförändrad. I enlighet med vad som uttalats i rättstillämpningen är det som avses den genomsnittliga förändringen av de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyrorna på orten. Begreppet orten har samma innebörd som i 55 §. Att hyran ska ändras med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen, innebär att en presumtionshyra som utgångspunkt får höjas med samma procentsats som de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyrorna på orten. Om det finns flera förhandlingsöverenskommelser på orten, där hyrorna justerats med olika procentsatser, ska de skilda procentsatserna normalt viktas i förhållande till det antal lägenheter som de representerar.

Den part som begär att hyran ska ändras ska visa hur den allmänna hyresutvecklingen har sett ut, om parterna inte är överens om det. Som utgångspunkt krävs det inte exakta uppgifter om alla bruksvärdeshyror i det kommunala och privata beståndet och inte heller exakta uppgifter om hur de olika bestånden förhåller sig till varandra i fråga om antal lägenheter. Alla hyror på orten måste inte heller vara färdigförhandlade för att frågan om justering av en presumtionshyra ska kunna prövas. Det är tillräckligt att underlaget har en sådan omfattning att det kan anses representativt för hyresutvecklingen på orten. Det sagda är i linje med hur frågan har behandlats i rättstillämpningen, och de ändringar som görs i paragrafen är inte avsedda att innebära någon ändring av det beviskrav som tillämpas.

Den allmänna hyresutvecklingen ska, liksom hittills, bedömas från tidpunkten när förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra ingicks (se prop. 2005/06:80 s. 31). Det görs inte heller någon ändring i fråga om den prövningstidpunkt som gäller. Det innebär att hyresutvecklingen som utgångspunkt ska bedömas fram till den tidpunkt som de kollektiva förhandlingarna om justering av hyran har avsett (jämför RH 2018:37).

Om en part anser att det finns särskilda skäl att avvika från den allmänna hyresutvecklingen ska parten visa de omständigheter som görs gällande till stöd för det.

Sådana skäl kan finnas med anledning av hur hyran tidigare har justerats. Har hyresvärden under flera år låtit bli att höja hyran, talar det mot att hyran får höjas i en utsträckning som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen sedan den senaste justeringen. Om flera års hyreshöjningar genomförs vid ett och samma tillfälle skulle det kunna medföra kraftiga hyreshöjningar. En lägre hyreshöjning kan därför vara motiverad i ett sådant fall.

Även i fall där det tidigare gjorts hyresjusteringar som överskridit den allmänna hyresutvecklingen på orten, kan det finnas skäl för en lägre höjning än vad som följer av den allmänna hyresutvecklingen sedan den senaste justeringen.

Skäl att frånga den allmänna hyresutvecklingen kan också finnas om nivån på de inledande presumtionshyrorna har bestämts utifrån vissa förutsättningar om hur hyran ska justeras. I ett sådant fall krävs att det tydligt framgår att förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra bygger på en gemensam förutsättning om att hyran ska utvecklas på ett visst sätt eller enligt en viss modell, till exempel ett villkor om att hyran ska justeras med en viss procentsats per år. Situationerna kan skilja sig åt, och en bedömning får göras i det enskilda fallet av vilken betydelse förutsättningarna vid avtalets ingående ska ha.

Det kan vidare bli aktuellt att bestämma hyresjusteringen på något annat sätt om det inte finns några kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror på

orten. Det kan också vara så att omständigheterna kring hyresutvecklingen på en ort är särpräglade i något avseende, som innebär att utvecklingen avviker från vad som kan anses representativt för de kostnadsförändringar som de årliga hyresjusteringarna är avsedda att kompensera. I ett sådant undantagsfall kan en presumtionshyra få höjas mer än vad som följer av den allmänna hyresutvecklingen på orten. Ledning kan då hämtas från hyresutvecklingen på näraliggande orter, eller andra etablerade modeller för att löpande justera hyran.

Med den allmänna hyresutvecklingen avses justeringar som har sin grund i de årliga hyresförhandlingarna om justering av bruksvärdeshyror. Det innebär att hyreshöjningar i bruksvärdesbeståndet som beror på standardhöjningar inte ska beaktas vid bedömningen av i vilken utsträckning presumtionshyror får justeras.

De angivna exemplen är inte uttömmande. Regleringen ger alltså utrymme för att avvika från huvudregeln om att utvecklingen av presumtionshyror ska följa den allmänna hyresutvecklingen på orten i andra fall liknande dem som beskrivs ovan, där det bedöms som motiverat.

Den hyra som fastställts av hyresnämnden efter en prövning enligt denna paragraf ska anses som skälig på samma sätt som en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran efter den allmänna hyresutvecklingen enligt 19 b § 1 hyresförhandlingslagen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.
2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § i den äldre lydelsen ska då anses som en överenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304).
3. Äldre bestämmelser gäller för tvister om hyran som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 5.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 januari 2026.

I *punkt 2* tydliggörs att de nya bestämmelserna i 12 kap. 55 c § gäller vid prövning av en tvist om hyran även om hyran har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet. Det har inte heller någon betydelse om tvisten rör hyran enligt ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Ändringarna i 12 kap. 55 c § innebär att presumtionshyror får ändras löpande i större utsträckning än hittills. Den bestämmelsen ska alltså tillämpas i en tvist om ändring av hyran som inletts efter ikraftträdandet, även om det aktuella hyresavtalet eller förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra ingåtts före ikraftträdandet.

Enligt 12 kap. 55 c § tredje stycket i den nya lydelsen kan huvudregeln om att utvecklingen av presumtionshyror ska motsvara den allmänna hyresutvecklingen frångås om det finns särskilda skäl. Vid en prövning enligt den bestämmelsen kan det beaktas om förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra ingåtts före ikraftträdandet av de nya bestämmelserna. Det kan bli aktuellt främst när det gäller överenskommelser som ingåtts efter tydliggörandet i rättstillämpningen av hur den hittillsvarande bestämmelsen

om löpande justering av presumtionshyror ska tillämpas (se Svea hovrätts beslut den 8 juni 2022 i mål nr ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21). Som utgångspunkt krävs då att det tydligt framgår att nivån på de inledande presumtionshyrorna har bestämts med den gemensamma förutsättningen att hyrorna under presumtionstiden ska justeras i den mer begränsade utsträckning som följer av den modell som utformats i rättstillämpningen (se kommentaren till 12 kap. 55 c § jordabalken). I ett sådant fall kan det finnas särskilda skäl att bestämma hyresjusteringen till ett lägre belopp än vad som följer av den allmänna hyresutvecklingen.

Enligt ändringarna i 12 kap. 55 c § första stycket ska en hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra enligt 19 a § hyresförhandlingslagen anses som skälig vid prövningen av en tvist om hyran. Det är en följd av att förutsättningarna för att ingå en sådan överenskommelse flyttas till den sistnämnda paragrafen. Av *andra meningen* framgår att en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra som träffats enligt 12 kap. 55 c § före ikraftträdandet, vid tillämpningen ska anses som en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen.

Av *punkt 3* framgår att de äldre bestämmelserna ska tillämpas vid prövningen, om en tvist om hyran har inletts före ikraftträdandet. Med det avses att ansökan om ändring av hyran har kommit in till hyresnämnden före den tidpunkten. Pågående hyrestvister påverkas alltså inte av att lagändringarna träder i kraft under handläggningen av ärendet.

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

Ärende om särskild skiljeman

15 c § Ett ärende om att utse en skiljeman *enligt 23 a § första stycket 1 eller 3 hyresförhandlingslagen (1978:304)* ska handläggas särskilt skyndsamt.

Om parterna begär det ska hyresnämnden innan en skiljeman utses medla i hyrestvisten mellan dem. Hyresnämnden ska i så fall kalla parterna till ett medlingssammanträde, om det inte är obehövt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens handläggning av ärenden om att utse en särskild skiljeman. Övervägandena finns i avsnitt 4.2 och 4.3.

I *första stycket* görs en ändring med anledning av att hyresnämnden kan utse en skiljeman i två nya situationer. Ändringen innebär att ärenden om att utse en skiljeman för att avgöra en tvist om löpande justering av presumtionshyror enligt 23 a § första stycket 3 ska handläggas särskilt skyndsamt. Det motsvarar det som redan gäller för tvister om löpande justering av bruksvärdeshyror enligt 23 a § första stycket 1.

Ärenden om att utse en särskild skiljeman i tvister om inledande presumtionshyror omfattas inte av kravet på särskilt skyndsamt handläggning (23 a § första stycket 2). För dessa ärenden gäller det generella kravet på att hyresnämnden ska handlägga ärenden skyndsamt i 26 §.

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

Förhandlingsöverenskommelsen

19 a § Parterna får i en förhandlingsöverenskommelse bestämma en hyra som enligt 12 kap. 55 c § jordabalken ska anses som skälig under högst femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten, om

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

2. det av överenskommelsen framgår att hyran bestämts enligt denna paragraf, och

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

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

Paragrafen, som är ny, anger förutsättningarna för att ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra. Bestämmelserna förs över oförändrade i sak från hittillsvarande 12 kap. 55 c § första och andra styckena jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.

I första stycket anges de krav som ska vara uppfyllda för att den hyra som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse ska få presumtionsverkan. Med det avses att hyran ska anses som skälig vid prövning av en tvist om hyran.

En prövning av om förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse ska ha presumtionsverkan är uppfyllda, kan aktualiseras i en tvist om hyran (se 12 kap. 55 c § jordabalken och kommentaren till den bestämmelsen). Om det brister i någon förutsättning gäller på samma sätt som hittills att hyran inte ska anses som skälig enligt 12 kap. 55 c § jordabalken. Prövningen ska då i stället göras enligt 12 kap. 55 § första stycket samma balk, vilket innebär att hyran ska bestämmas till ett belopp som är skäligt med hänsyn till lägenhetens bruksvärde (se prop. 2005/06:80 s. 53).

Liksom hittills kan den hyra som bestäms i förhandlingsöverenskommelsen presumeras vara skälig under högst 15 år sedan den första hyresgästen tillträdde lägenheten. Parterna kan komma överens om en kortare presumtionstid än 15 år.

Parterna har möjlighet att ändra en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra enligt de förutsättningar som anges i 19 b §. Även den ändrade hyran ska anses som skälig vid en prövning enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Andra stycket behandlar förutsättningarna för att ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra i samband med ombyggnad eller tillbyggnad av ett befintligt hus.

19 b § Parterna får ändra hyran i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a §

1. med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades eller, om det finns särskilda skäl för det, med ett annat belopp,

2. med ett skäligt tillägg eller avdrag på grund av ett tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat, eller

3. med ett belopp som är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse.

Paragrafen är ny och behandlar möjligheterna att ändra hyran i en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra enligt 19 a §. Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.4.

Om hyresvärden och hyresgästorganisationen under presumptionstiden träffar en förhandlingsöverenskommelse om ändring av hyran med stöd av denna paragraf, ska även den nya hyran anses som skälig vid en prövning enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

En förhandlingsöverenskommelse om ändring av hyran kan ingås även efter det att hyresavtal har ingåtts för någon av lägenheterna, och det gäller inte något krav på att överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset (jämför 19 a § första stycket 3). En sådan överenskommelse kommer dock i regel att gälla samtliga lägenheter som omfattas av den ursprungliga överenskommelsen om presumtionshyra, om det inte är fråga om tillval eller frånval som efterfrågas av en hyresgäst, eller om en ändring av hyran som motiveras av ett väsentligt intresse som endast berör vissa lägenheter.

Det finns inget formellt krav på att det i förhandlingsöverenskommelsen görs en hänvisning till denna paragraf (jämför 19 a § första stycket 2). För att den hyra som bestämts i förhandlingsöverenskommelsen ska ha presumtionsverkan, förutsätts dock att det framgår att det är fråga om en ändring av hyran med tillämpning av paragrafen.

En hyresgäst har möjlighet att begära ändring av en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran med stöd av 22 §. Av ett tillägg i den bestämmelsen följer att hyresnämnden vid en sådan prövning ska tillämpa den här paragrafen. Om en ändring av förhandlingsöverenskommelsen inte begärs inom den tid om tre månader som gäller för det, ska den ändrade hyran anses som skälig under den återstående presumptionstiden.

De situationer i vilka hyresvärden och hyresgästorganisationen kan ändra en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra behandlas i tre punkter. Av *punkt 1* framgår att parterna får ändra hyran för att anpassa den till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Denna grund för att ändra hyran motsvarar en sådan justering som hyresnämnden annars kan besluta om enligt 12 kap. 55 c § tredje stycket jordabalken, om de förhandlande parterna inte kan komma överens. Förutsättningarna för att justera hyran efter den allmänna hyresutvecklingen behandlas närmare i kommentaren till den bestämmelsen.

Inom ramen för förhandlingarna har parterna stor frihet att komma överens om vad som är en lämplig justering av hyran. Frågan om en överenskommelse mellan parterna är förenlig med förutsättningarna i paragrafen, kan komma att prövas av hyresnämnden om en hyresgäst begär en ändring av överenskommelsen enligt 22 §. Det sätter vissa gränser för parternas förhandlingar. Enligt den aktuella bestämmelsen får den allmänna hyresutvecklingen frångås om det finns särskilda skäl. Det ger parterna utrymme för att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Vid en prövning i hyresnämnden kan det i allmänhet förutsättas att parterna har gjort en godtagbar bedömning av i vilken utsträckning hyran ska justeras efter den allmänna hyresutvecklingen. De kan dock inte godtyckligt ändra hyran helt utan hänsyn till hur den allmänna hyresutvecklingen har sett ut. Frågan om hur prövningen ska gå till behandlas ytterligare i kommentaren till 22 §.

Det är vanligt att en fastighetsägare på en ort har flera hus med lägenheter där vissa har presumtionshyra och andra har bruksvårdshyra. I sådana fall förekommer det att hyrorna förhandlas i ett sammanhang och ändras med samma procentsats. En sådan hantering innebär effektivitetsvinster och får i regel godtas, under förutsättning att ändringen kan anses ligga inom ramen för en rimlig uppskattning av den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Av *punkt 2* framgår att hyran får ändras på grund av ett tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat. Om hyresgästen gör ett tillval, i form av till exempel viss utrustning till lägenheten, kan ett skäligt tillägg till hyran göras. Av betydelse för skäligheten är främst den kostnad som tillvalet inneburit för hyresvärden. På motsvarande sätt kan ett skäligt avdrag på hyran göras om hyresgästen gör ett frånval, och godtar en lägre standard på lägenheten i något avseende.

Punkt 3 behandlar möjligheten att ändra hyran med ett belopp som är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse. En sådan ändring av hyran förutsätter inte att hyresgästen har godtagit den. Hyresgästen har dock, liksom i andra fall, möjlighet att begära en ändring av förhandlingsöverenskommelsen enligt 22 §.

Med ett väsentligt intresse avses främst att fastigheten i något avseende inte längre motsvarar det som i allmänhet kan förväntas. Varje behov av modernisering eller anpassning är inte tillräckligt, utan det förutsätts att hyresvärden, eller hyresgästerna, har ett starkt intresse av att en förändring genomförs utan att presumtionstidens slut behöver inväntas. Typiskt sett ska det vara fråga om ett behov som parterna inte förutsett när den ursprungliga förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra ingicks. Exempelvis kan det ha skett en teknisk utveckling som ger förutsättningar för el producerad på fastigheten genom solceller som minskar hyresgästernas elkostnad. Andra exempel är installation av laddstolpar och modernare bredbandslösningar. Det kan också handla om att hyresvärden till följd av ny lagstiftning, till exempel på miljöområdet, är skyldig att utföra anpassningar av fastigheten eller andra förändringar.

Om hyresvärden och hyresgästorganisationen är överens om att det är angeläget att genomföra en förändring får det i allmänhet godtas. Om en hyresgäst begär ändring av en sådan förhandlingsöverenskommelse, kan hyresnämndens prövning inriktas på om den förändring som ligger till grund för en ändring av hyran framstår som obehövlig. Se vidare kommentaren till 22 §.

21 § I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska 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 19 a eller 19 b § och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § *jordabalken*.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § sjätte stycket *jordabalken*, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som motiveras av självförvaltningens omfattning.

Paragrafen innehåller en likabehandlingsprincip som i vissa fall ska iakttas i en förhandlingsöverenskommelse om hyra. Övervägandena finns i avsnitt 4.1, 4.4 och 4.5.

I *första stycket* görs ändringar med anledning av att förutsättningarna för att ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra flyttas till 19 a §. Det görs därför en hänvisning till den paragrafen, i stället för till 12 kap. 55 c § jordabalken där förutsättningarna hittills reglerats. När en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra träffas är, på samma sätt som hittills, likabehandlingsprincipen i den här paragrafen alltså inte tillämplig.

Det görs också ett tillägg i form av en hänvisning till 19 b §. Det innebär att likhetsregeln inte heller tillämpas när parterna ändrar en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra med stöd av den bestämmelsen, till exempel på grund av ett tillval eller frånval som efterfrågats av hyresgästen. Det gäller även när hyresnämnden i en tvist enligt 22 § bestämmer hyran med tillämpning av 19 b §.

22 § *Om en förhandlingsöverenskommelse har 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. För att ansökan ska kunna prövas ska den 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 eller henne.*

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket ska 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. *Om förhandlingsöverenskommelsen har träffats enligt 19 b § ska i stället den paragrafen tillämpas vid prövningen.* Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Ett beslut om ändring av hyresvillkor gäller i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Om beslutet avser hyra, ska hyresnämnden besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det som han eller hon har tagit emot för mycket och ränta på beloppet. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Denna paragraf gäller inte i fråga om en överenskommelse som har träffats efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

Paragrafen behandlar en hyresgästs möjlighet att begära ändring av en förhandlingsöverenskommelse hos hyresnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Av ett tillägg i *andra stycket* framgår att om en hyresgäst begär ändring av en förhandlingsöverenskommelse som har träffats enligt 19 b §, så ska hyresnämnden vid prövningen tillämpa den paragrafen i stället för 12 kap. 55 § jordabalken.

En hyresgäst kan begära att en förhandlingsöverenskommelse ändras i den del som avser honom eller henne. Det innebär att det, i fråga om förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra enligt 19 a §, endast är sådana överenskommelser om justeringar av hyran som görs under presumtions-tiden med stöd av 19 b §, som kan aktualisera en tillämpning av paragrafen. Det följer av förutsättningen att en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra ska ha träffats innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna (19 a § första stycket 3).

Enligt 19 b § kan parterna ändra en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra i tre situationer. Hyran får ändras för att anpassa den till den allmänna hyresutvecklingen på orten, på grund av tillval eller frånval som efterfrågats av hyresgästen, eller om det är motiverat av ett väsentligt intresse.

När en hyresgäst begär ändring av en sådan förhandlingsöverenskommelse begränsas hyresnämndens prövning till den del av hyran som ändrats genom överenskommelsen. Vid den prövningen tillämpas de normer som anges i 19 b §, i stället för 12 kap. 55 c § jordabalken. Någon presumtion för att den ändrade hyran är skälig finns då inte.

De här aktuella fallen skiljer sig från de fall som kan prövas av hyresnämnden enligt 12 kap. 55 c § tredje stycket jordabalken, genom att det finns en förhandlingsöverenskommelse om justering av hyran efter den allmänna hyresutvecklingen på orten enligt 19 b § 1. Vid hyresnämndens prövning får det i allmänhet förutsättas att de förhandlande parterna har gjort en godtagbar bedömning av i vilken utsträckning hyran ska anpassas efter den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Hyresnämnden kan i regel utgå från att den justering som de förhandlande parterna har kommit överens om motsvarar den allmänna hyresutvecklingen, om inte hyresgästen visar annat. Om de förhandlande parterna är överens om att justeringen ska motsvara den allmänna hyresutvecklingen är utrymmet mycket begränsat för att ändra överenskommelsen på den grunden att det finns särskilda skäl för att bestämma justeringen till ett lägre belopp.

Regleringen ger utrymme för de förhandlande parterna att avvika från den allmänna hyresutvecklingen för att hitta lämpliga lösningar i det enskilda fallet. Det innebär att hyran i undantagsfall kan justeras med ett högre belopp än vad som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen. Om de förhandlande parterna är överens om att det finns skäl för en sådan justering, krävs det att hyresgästen visar att det finns vägande skäl för att ändra överenskommelsen. Det är i linje med vad som gäller i rättstillämpningen i andra fall när en hyresgäst begär ändring av en förhandlingsöverenskommelse om hyran enligt denna paragraf.

Eftersom en ändring av hyran med stöd av 19 b § 2 förutsätter att ett tillval eller frånval har efterfrågats av hyresgästen, kommer en prövning av en sådan förhandlingsöverenskommelse enligt den aktuella paragrafen som utgångspunkt inte att aktualiseras.

När det gäller förhandlingsöverenskommelser enligt 19 b § 3, ska hyresnämnden pröva dels om ändringen av hyran motiveras av ett väsentligt intresse, dels om storleken på ändringen är skälig. Om hyresvärden och hyresgästorganisationen är överens om att det är angeläget att genomföra den förändring som ligger till grund för justeringen av hyran, som till exempel installation av solceller eller laddstolpar, får det i allmänhet godtas. Det behöver inte göras någon mer ingående bedömning av behovet, utan hyresnämndens prövning kan inriktas på om förändringen framstår som obehövlig. Vid bedömningen av om ändringen av hyran är skälig kan bland annat de kostnader som en förändring medför för hyresvärden beaktas. Även i dessa fall är utgångspunkten att en förhandlingsöverenskommelse får godtas, om det inte framkommer vägande skäl för att ändra den.

I övriga stycken görs språkliga ändringar.

Särskild skiljeman

23 a § Hyresnämnden ska på ansökan av en part utse en särskild skiljeman, om parterna har avtalat om att en sådan skiljeman får pröva en tvist om

1. ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten,
2. hyrans storlek i en förhandlingsöverenskommelse som avses i 19 a §, eller
3. ändring av hyran enligt 19 b § 1.

En ansökan ska ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen enligt 15 §, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansökan får göras trots att det inte har gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som har berott på motparten.

Paragrafen anger förutsättningarna för att en hyresnämnd ska utse en särskild skiljeman för att pröva tvister om hyra mellan parterna i en förhandlingsordning. Övervägandena finns i avsnitt 4.2 och 4.3.

Ändringarna innebär att en hyresvärd och en hyresgästorganisation får möjlighet att begära att en skiljeman ska utses i två nya situationer. Den ena avser tvister om inledande presumtionshyror (19 a §). Den andra gäller tvister om justering av presumtionshyror efter den allmänna hyresutvecklingen på orten (19 b § 1).

Det görs inte någon ändring i de allmänna förutsättningarna för att en skiljeman ska utses. Det förutsätts alltså att parterna i en förhandlingsordning har kommit överens om att en tvist får prövas av en särskild skiljeman. Bestämmelser om förfarandet vid skiljemannens prövning finns i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar. Av dessa framgår att skiljemannen avgör tvisten genom en rekommendation om hyran, som de kollektivt förhandlande parterna ska omsätta i en förhandlingsöverenskommelse (se 9 och 11 §§ lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar).

I första stycket regleras de fall i vilka hyresnämnden ska utse en skiljeman. *Punkt 1* motsvarar de fall som reglerats i paragrafens hittillsvarande första stycke och avser möjligheten för hyresnämnden att utse en skiljeman för att pröva en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten. Med det avses tvister om årliga justeringar av bruksvärdeshyror. Någon ändring i sak görs inte.

Punkt 2 innebär att hyresnämnden även kan utse en skiljeman för att pröva tvister om inledande presumtionshyror (19 a §).

En ansökan om att en skiljeman ska utses kan göras i planeringsskedet av ett nybyggnationsprojekt eller senare. För att en förhandlingsöverenskommelse som ingås i enlighet med skiljemannens rekommendation ska få presumtionsverkan, det vill säga att hyran enligt 12 kap. 55 c § jordabalken ska anses som skäligen vid en prövning, förutsätts dock att de krav som framgår av 19 a § är uppfyllda. Det innebär bland annat att överenskommelsen ska ha ingåtts innan det träffats hyresavtal för någon av lägenheterna.

I 10 a § lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar finns en norm för hur skiljemannen ska bestämma nivån på de inledande presumtionshyrorna (se vidare kommentaren till den bestämmelsen).

Punkt 3 behandlar tvister om löpande justering av presumtionshyror efter den allmänna hyresutvecklingen på orten. I likhet med vad som gäller i tvister om löpande justering av bruksvärdeshyror enligt punkt 1, finns det i

dess fall inte någon regel om hur skiljemannen ska bestämma hyran. Ledning för prövningen kan hämtas från bestämmelsen om parternas möjlighet att justera hyran efter den allmänna hyresutvecklingen i 19 b § 1, som har motsvarande innehåll som bestämmelsen om hyresnämndens prövning av en tvist om justering av hyran på den grunden enligt 12 kap. 55 c § tredje stycket jordabalken.

Ramarna för skiljemannens prövning bestäms av parternas yrkanden och inställning och de omständigheter och den utredning som de åberopat (se 10 § lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar och prop. 2021/22:277 s. 31 och 48). Inom dessa ramar har skiljemannen att bedöma vilken betydelse det underlag som parterna har presenterat ska ha för ändringen av hyresnivån, genom att värdera de argument som parterna fört fram.

Skiljemannens uppdrag går ut på att pröva parternas förhandlingstvist när de inte själva kan komma överens. När parterna har förhandlat om justering av bruksvärdeshyror och presumtionshyror i ett sammanhang, är det ofta möjligt för skiljemannen att med utgångspunkt i det underlag som parterna lagt fram bestämma storleken på justeringen av presumtionshyrorna med ledning av hur justeringen av bruksvärdeshyror har bestämts. Det innebär inte att skiljemannen alltid måste komma fram till samma procentuella justering för dessa hyror. Det finns utrymme för att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, på motsvarande sätt som inom ramen för parternas förhandlingar (se kommentaren till 19 b §).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § första stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 januari 2026 ska då anses som en överenskommelse enligt 19 a §.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 5.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 januari 2026.

Av *punkt 2* framgår att de nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. Det innebär att även en hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet, får ändras med stöd av de nya bestämmelserna i 19 b §. Hyresvärden och hyresgästorganisationen kan alltså ändra hyran på grund av tillval eller frånval som efterfrågats av hyresgästen, eller om det är motiverat med hänsyn till ett väsentligt intresse (19 b § 2 och 3).

Även de utökade möjligheterna för de förhandlande parterna att justera hyran efter den allmänna hyresutvecklingen på orten i den nya 19 b § 1 gäller för äldre förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra. Den bestämmelsen ska alltså tillämpas om en hyresgäst begär ändring av en överenskommelse om justering av hyran enligt 22 §, även om hyresavtalet ingåtts före ikraftträdandet. Vid en sådan prövning kan dock i viss utsträckning hänsyn tas till att den ursprungliga förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra ingåtts före ikraftträdandet. Frågan behandlas närmare i

kommentaren till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till ändringarna i jordabalken.

När det gäller de nya möjligheterna att låta en särskild skiljeman pröva tvister om presumtionshyror får övergångsbestämmelserna liten praktisk betydelse. Det beror på att en förutsättning för det är att parterna i en förhandlingsordning har tagit in ett villkor om sådan tvistlösning.

Enligt *andra meningen* ska en förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § jordabalken i dess äldre lydelse anses som en förhandlingsöverenskommelse enligt den nya 19 a §. Det får betydelse på så sätt att 19 b § kan tillämpas i fråga om sådana förhandlingsöverenskommelser.

7.4 Förslaget om lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

Prövningen av en tvist

9 § Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation.

Rekommendationen ska lämnas till parterna

1. senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen i fall som avses i 23 a § första stycket 1 eller 3 hyresförhandlingslagen (1978:304), eller

2. senast tio veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen i fall som avses i 23 a § första stycket 2 hyresförhandlingslagen.

Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation lämnas senare.

Paragrafen anger de tidsfrister inom vilka en skiljeman ska lämna en rekommendation om hyran. Övervägandena finns i avsnitt 4.2 och 4.3.

I *andra stycket* görs ett tillägg i *punkt 1* som innebär att även en rekommendation i en tvist om löpande justering av presumtionshyror omfattas av bestämmelsen (23 a § första stycket 3 hyresförhandlingslagen). Rekommendationen ska alltså även i ett sådant fall lämnas inom sex veckor från det att skiljemannen utsågs.

Av *punkt 2* framgår att en skiljeman i tvister om inledande presumtionshyror ska lämna sin rekommendation inom tio veckor från det att han eller hon utsågs (23 a § första stycket 2 hyresförhandlingslagen). Skiljemannen har alltså i dessa fall något längre tid på sig att lämna sin rekommendation.

Tidsfristen anger när en rekommendation senast ska lämnas. För tvister som handläggs av en skiljeman gäller ett generellt krav på snabb handläggning (2 §). Det innebär att skiljemannen ska planera och utföra uppdraget så att det kan slutföras så snart som möjligt (se prop. 2021/22:277 s. 44). Av det följer att en rekommendation ska meddelas utan onödigt dröjsmål.

Det *tredje stycket* motsvarar sista meningen i det hittillsvarande andra stycket. Omarbetningen av paragrafen medför att bestämmelsen om att en rekommendation får lämnas senare än vad som följer av första stycket om det finns särskilda skäl, blir tillämplig även i tvister om inledande presumtionshyror och löpande justering av sådana hyror. I de förstnämnda fallen finns det inte några hyresgäster som riskerar att drabbas av retroaktiva hyreshöjningar. Om parterna i ett sådant fall är överens om att rekommendationen kan lämnas senare utgör det i regel särskilda skäl. För vad som i övrigt kan utgöra särskilda skäl, se prop. 2021/22:277 s. 48.

10 a § Om parterna tvistar om hyran i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska skiljemannen, om inte parterna kommit överens om något annat, rekommendera en hyra som ger kostnadstäckning och skäligen avkastning.

Paragrafen, som är ny, innehåller en norm som skiljemannen ska utgå från vid en rekommendation om nivån på inledande presumtionshyror. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

Av paragrafen framgår att skiljemannen i en tvist om inledande presumtionshyror ska rekommendera en hyra som ger hyresvärden kostnadstäckning och en skäligen avkastning. Normen motsvarar det som tidigare har uttryckts i förarbeten (se prop. 2005/06:80 s. 53). Den har också följts i praktiken av aktörerna på hyresmarknaden. Någon ändring av hur presumtionshyror bestäms är alltså inte avsedd.

I en tvist om inledande presumtionshyror gäller i huvudsak samma regler för förfarandet vid skiljemannens prövning som i tvister om löpande hyresjusteringar. Enligt 6 § ska skiljemannen om parterna begär det medla mellan dem. I de tvister som avses här kan det ofta finnas anledning för skiljemannen att på eget initiativ ta upp frågan om det finns förutsättningar för medling. I dessa fall finns det i regel inte behov av en lika skyndsamt handläggning som i tvister om löpande hyresjusteringar, eftersom det inte finns några hyresgäster som riskerar att drabbas av retroaktiva hyreshöjningar. Det återspeglas också i 9 §, som innebär att en skiljeman i här aktuella fall har något längre tid på sig att lämna en rekommendation.

Parterna ska till skiljemannen ange sina yrkanden, och de omständigheter och den utredning som åberopas (3 §). Det är angeläget att yrkandena klargörs på ett tidigt stadium så att förfarandet får en ändamålsenlig inriktning och koncentreras kring parternas argument för en viss hyresnivå och det underlag som parterna vill lägga fram. En skiljemans prövning föregås av förhandlingar mellan parterna, där respektive part lägger fram ett motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser. När tvisten överlämnas till en skiljeman förutsätts det att tvistefrågorna har koncentrerats i en sådan utsträckning att det är tydligt vilket underlag som fastighetsägaren åberopar till stöd för den hyresnivå som begärs och vilka invändningar som framförs av hyresgästorganisationen.

Skiljemannen ska avgöra tvisten utifrån de yrkanden som parterna framställt och de omständigheter som de åberopat (10 §). En skiljemans rekommendation om inledande presumtionshyror kan ha olika detaljnivå. Det kan väntas att rekommendationen i de flesta fall anger en normhyra som ska ligga till grund för beräkning av hyran för de enskilda lägenheterna. Parterna ansvarar för att omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse där hyran för varje lägenhet anges (11 §). Om parterna inte är överens om hur de enskilda lägenheterna ska bedömas i förhållande till varandra, kan en rekommendation avse hyran för de enskilda lägenheterna. Parternas yrkanden ska då motsvara detta och behöver alltså preciseras på lägenhetsnivå. Det är viktigt att parternas yrkanden i aktuellt avseende klargägs så att en rekommendation i praktiken kan omsättas i en förhandlingsöverenskommelse.

Hyresvärden ska presentera ett underlag som visar att den begärda hyran behövs för att ge kostnadstäckning och skäligen avkastning. Kostnadstäckning innebär att samtliga kostnader för att producera bostäderna som utgångs-

punkt ska kompenseras. Det innefattar till exempel byggkostnaden, med vilket avses entreprenörens kostnad, byggherrekostnaden och markkostnaden. I regel ska inte hela kostnaden för att producera bostäderna täckas under presumptionstiden. Det beror på att en kalkyl för ett nybyggnationsprojekt normalt bygger på att fastigheten har ett restvärde efter presumptionstidens slut.

Även kostnader för att äga och förvalta bostäderna ska kompenseras. Det innefattar till exempel kostnader för uppvärmning, el, avfallshantering, finansiering, försäkringar och löpande underhåll.

Vad som är en skälig avkastning varierar från fall till fall beroende på bland annat vilken risk som är förknippad med investeringen. Parterna ska motivera sin uppfattning om vad som är en skälig avkastning.

Vilka exakta kostnader som ska ligga till grund för beräkningen av hyrornas storlek varierar beroende på omständigheterna i varje enskilt fall, och även över tid. Detsamma gäller vad som är ett rimligt avkastningskrav. Ytterst blir det en fråga för skiljemannen att med utgångspunkt i det underlag som parterna har presenterat ta ställning till dessa frågor. Viss ledning kan hämtas från andra överenskommelser om presumtionshyra där förutsättningarna är likartade. Det förutsätts att en part som tydligt vill avvika från den hyresnivå som bestämts i andra liknande fall motiverar det.

Skiljemannen har enligt 8 § möjlighet att anlita en ekonomisk expert att biträda honom eller henne, om det begärs av parterna eller i annat fall om det kan antas vara till fördel för prövningen.

Bestämelsen är dispositiv. Parterna kan alltså komma överens om att skiljemannen ska bestämma hyran på annat sätt än med tillämpning av den norm som anges i denna paragraf. De bör till exempel kunna uppdra åt skiljemannen att välja det av deras respektive bud som ligger närmast vad skiljemannen anser vara skälig hyra.

Skyldighet att ingå en förhandlingsöverenskommelse

11 § Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19, 19 a eller 19 b § hyresförhandlingslagen (1978:304) inom *två veckor* från det att rekommendationen meddelades.

En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta, om parterna inte har avtalat om något annat.

Paragrafen behandlar parternas skyldighet att omsätta en skiljemans rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse. Övervägandena finns i avsnitt 4.2 och 4.3.

De ändringar som görs är en följd av att en skiljemans rekommendation kan avse två ytterligare situationer: tvister om inledande presumtionshyror och tvister om löpande justering av presumtionshyror (23 a § första stycket 2 och 3 hyresförhandlingslagen).

Innebörden av paragrafen förändras inte i övrigt. Liksom hittills gäller att rekommendationen endast har verkan mellan parterna (se prop. 2021/22:277 s. 47–49). Den kan inte överklagas eller angripas genom en talan om ogiltighet eller klander på det sätt som gäller enligt lagen (1999:116) om skiljeförfarande. Rekommendationen utgör inte heller en förhandlingsöverens-

kommelse. Parterna är i stället skyldiga att omsätta rekommendationen i en sådan överenskommelse, inom de tidsfrister som anges paragrafen.

I *första stycket* görs ett tillägg som innebär att samma tidsfrist som gäller för rekommendationer om löpande justering av bruksvärdeshyror, gäller även för rekommendationer om inledande presumtionshyror enligt 19 a § hyresförhandlingslagen och om löpande justering av presumtionshyror enligt 19 b § 1 samma lag. Parterna ska alltså även i dessa fall omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse inom två veckor från det att rekommendationen lämnades.

Det *andra stycket* är oförändrat men kommer att gälla även för de nya slags tvister som kan prövas av en skiljeman. Av stycket framgår att en part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av det, om parterna inte har avtalat om något annat.

Liksom hittills gäller att en talan om skadestånd prövas av allmän domstol. Skadeståndet ska motsvara det positiva kontraktsintresset. Det innebär att parten ska försättas i samma ekonomiska läge som om en förhandlingsöverenskommelse träffats (se prop. 2021/22:277 s. 49). Tvister om löpande justering av presumtionshyror enligt 19 b § 1 hyresförhandlingslagen liknar i aktuellt avseende tvister om löpande justering av bruksvärdeshyror. I dessa fall väntas inga nya frågor uppkomma.

När det gäller rekommendationer om inledande presumtionshyror ska frågan om skadestånd, liksom i övriga fall, bedömas enligt allmänna principer. Om en hyresgästorganisation vägrar att teckna en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra i enlighet med skiljemannens rekommendation, kan organisationen bli skadeståndsskyldig mot hyresvärden motsvarande den intäktsförlust som uppstår till följd av att hyresvärden inte kan ta ut en hyra av hyresgästerna i enlighet med rekommendationen.

Om hyresvärden inte medverkar till att ingå en förhandlingsöverenskommelse är hyresgästorganisationens kostnader för att delta i tvistlösningsförfarandet inte till någon nytta. Dessa kan då ersättas som en skada till följd av fastighetsägarens avtalsbrott.

Frågan om i vilken utsträckning andra tänkbara skadeposter kan ersättas får bedömas i rättstillämpningen med ledning av allmänna principer. Om hyresvärden i stället för att träffa en förhandlingsöverenskommelse upplåter lägenheterna med så kallade egensatta hyror, som förhandlas individuellt med hyresgästerna, kan det exempelvis handla om kostnader för hyresgästorganisationen att bistå hyresgästerna med att angripa hyrorna. En sådan situation kan dock sällan väntas uppstå i praktiken, eftersom det i dessa fall finns en förhandlingsordning för huset som medför en skyldighet för hyresvärden att under vissa förutsättningar förhandla med hyresgästorganisationen om hyrorna (5 § hyresförhandlingslagen).

Mellanskillnaden mellan den högre hyra som en hyresgäst betalat och den lägre hyra som skiljemannen rekommenderat utgör inte en ersättningsgill skada för hyresgästorganisationen.

Bestämmelsen reglerar inte vad som händer om parterna omsätter rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse, men hyresvärden inte följer överenskommelsen. Den situationen hanteras enligt 23 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelsen medför endast en skyldighet att träffa en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation. Det finns däremot ingen skyldighet för hyresvärden att låta bygga bostäderna eller att upplåta dem med hyresrätt. I ett sådant fall aktualiseras alltså inte någon skadeståndsskyldighet enligt den aktuella bestämmelsen.

Sammanfattning av betänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)

Bakgrund

År 2006 infördes reglerna om så kallad presumtionshyra, i syfte att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostadslägenheter. Avsikten är att säkerställa att fastighetsägaren vid nyproduktion har möjlighet att ta ut en hyra som täcker kostnaderna och ger en rimlig avkastning. Reglerna innebär att en fastighetsägare och en hyresgästorganisation vid nyproduktion kan komma överens om en hyra som ska anses som skälig under 15 år.

Det finns en möjlighet att få hyran ändrad i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det har länge inte funnits tydliga riktlinjer för hur en sådan justering får gå till. I två avgöranden från juni år 2022 har Svea hovrätt, som är sista instans i denna typ av mål, tagit ställning till frågan.

Hovrätten kom fram till att presumtionshyror får höjas i takt med förändringen av de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror på orten, men som huvudregel inte fullt ut. Om den allmänna hyresutvecklingen är högst tre procent får presumtionshyran höjas med hälften av hyresutvecklingen. Om den är högre än så får presumtionshyran därutöver höjas med tre fjärdedelar av den del som överstiger tre procent.

Utredningens uppdrag

I den del som avser presumtionshyra har utredningen i uppdrag att analysera och ta ställning till hur hyror ska kunna ändras under presumtionstiden. Syftet är att skapa goda förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder. Utredningen ska vidare bedöma om det bör införas en möjlighet till tvistlösning motsvarande den som finns för tvister om löpande justering av bruksvärdeshyror. Därutöver ska utredningen bedöma om det bör införas en möjlighet för parterna att avtala om hyrestillägg och hyresavdrag vid tillval och frånval.

Utredningen har möjlighet att lämna förslag på andra ändringar i bestämmelserna om presumtionshyra, förutsatt att förslagen inte står i strid med uppdragets syfte.

Utredningen ska lämna nödvändiga författningsförslag.

Utredningens utgångspunkt bör vara att de ändringar som föreslås ska kunna tillämpas för såväl nyproducerade som befintliga hyresbostäder som omfattas av en överenskommelse om presumtionshyra.

Mer effektiva förhandlingar om en presumtionshyra

Presumtionshyresmodellen används i stor utsträckning vid nybyggda hyreslägenheter. På så sätt kan modellen sägas fungera relativt väl.

Utredningen bedömer att modellens grunddrag – med kollektiva förhandlingar – bör behållas. Det lämnas inte desto mindre ett antal förslag på ändringar av modellen. Dessa ska bidra till bättre förutsättningar för nybyggnation, bland annat på så sätt att förhandlingar om hyra kan föras mer effektivt och förutsebarheten ökar.

Utredningen föreslår att en fastighetsägare och en hyresgästorganisation ska kunna enas om att en utomstående ska rekommendera storleken på den initiala presumtionshyran om parterna inte når i mål i förhandlingarna. Fastighetsägaren och hyresgästorganisationen ska därefter vara skyldiga att omsätta rekommendationen i en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra.

Frågor kring förfarandet föreslås lösas på i allt väsentligt samma sätt som vid tvistlösning om årliga hyresjusteringar mellan fastighetsägare och en organisation av hyresgäster. Det innebär bland annat att den utomstående som ska lämna rekommendationen ska vara en särskild skiljeman enligt lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar. Det innebär också att parterna i en förhandlingsordning ska ha kommit överens om att förfarandet kan komma att användas, att hyresnämnden utser den särskilda skiljemannen och att förfarandet i övrigt regleras enligt nämnda lag.

Förslaget får praktisk betydelse främst för privata fastighetsägare. Det beror på att de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästföreningen redan kommit överens om en annan ordning för att hantera frågan.

Det föreslås vidare att regeln om hur presumtionshyran bör bestämmas initialt, det vill säga att den ska ge kostnadstäckning och skäligen avkastning, uttrycks i lag. Normen har fått stor spridning på hyresmarknaden, trots att den hittills endast framgått av förarbeten. Även om förslaget inte innebär någon skillnad i sak, bedöms det öka förutsebarheten för parterna när en tvistig förhandlingsfråga lämnas till en skiljeman.

Den löpande justeringen av presumtionshyror

Utredningen föreslår att den löpande justeringen av presumtionshyror ska ta sin utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Även andra faktorer än den allmänna hyresutvecklingen på orten ska få beaktas. De kollektivt förhandlande parterna har därmed möjlighet att göra avvägningar som innebär att hyrorna justeras på ett sätt som är välavvägt och rimligt sett till omständigheterna i det enskilda fallet. I ett normalfall, det vill säga om inga skäl talar för motsatsen, får en presumtionshyra samma procentuella justering som övriga hyror på orten.

Jämfört med dagens ordning innebär förslaget några viktiga skillnader. Huvudregeln blir att presumtionshyror ska ha samma procentuella hyresutveckling som det övriga beståndet på orten. Det bedöms kunna leda till att inflyttningshyran kan sättas något lägre utan att kalkylen för ett byggprojekt blir olönsam. Det bör ge bättre förutsättningar för nybyggnation.

Twistlösning om löpande justering av presumtionshyror

Nyligen infördes ett särskilt twistlösningsförfarande för tvister om årlig justering av hyror. Förfarandet gäller i dag inte för presumtionshyror.

Vi föreslår att motsvarande twistlösningsförfarande ska gälla för presumtionshyror. Därigenom kan de hanteras mer effektivt inom ramen för samma förhandling som övriga hyror. I likhet med det som gäller i fråga om övriga hyror föreslår vi att twistlösningsförfarandet ska förutsätta att parterna till förhandlingsordningen kommit överens om det.

En mer flexibel presumtionshyresmodell

Inledning

När en överenskommelse om presumtionshyra har träffats är det svårt att få den ändrad. En fördel med det är att hyrans storlek är lätt att förutse för den som överväger att investera i nyproduktion av bostäder och för den hyresgäst som överväger att flytta in i en nyproducerad lägenhet.

Fördelarna kan emellertid övergå i nackdelar, om modellen är alltför stelbent. Om hyran inte kan justeras vid ändrade förhållanden måste de kollektivt förhandlande parterna beakta alla tänkbara faktorer som kan inträffa under de kommande 15 åren. Det kan tynga förhandlingarna och skapa en risk för fastighetsägaren.

Tillval och frånval för ett individanpassat boende

Bostäder med presumtionshyra kan bli mindre attraktiva om hyresgäst och hyresvärd inte kan komma överens om högre eller lägre standard, eller annan anpassning, som får återspeglas i hyran. Utredningen föreslår därför att förhandlingsordningens parter ska kunna träffa överenskommelser om att vissa tillval och frånval ska medföra visst bestämt hyrestillägg eller hyresavdrag. Genom att knyta sådana höjningar eller sänkningar till att de godtagits av hyresgästorganisationen säkerställs ett bra konsumentskydd.

Anpassning av presumtionshyran för väsentliga intressen

I vissa fall har hyresvärden ett mycket starkt intresse av att vidta åtgärder för samtliga lägenheter i huset eller de allmänna utrymmena. Det kan exempelvis handla om uppdaterade höghastighetsbredband eller el producerad på fastigheten genom till exempel solceller. Det föreslås bli möjligt för fastighetsägaren och en hyresgästorganisation att komma överens om att justera presumtionshyran för att ta hänsyn till sådana anpassningar av huset.

För fastighetsägaren innebär detta en ökad flexibilitet och minskar risken som följer av att hyran är fixerad under 15 år. Hyresgästerna kan samtidigt få del av sådana funktioner som kommit att behövas.

Hyresgästens intressen skyddas genom de kollektiva förhandlingarna. Därutöver föreslås hyresgästen kunna begära att förhandlingsöverenskommelsen om ändring av hyran prövas av hyresnämnd.

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 55 c § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

55 c §²

Vid prövning av hyran ska 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 ska 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 femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

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 utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a eller 19 b § hyresförhandlingslagen (1978: 304) anses som skälig.

Trots första stycket får hyran ändras med ett belopp som beräknas med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

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

² Senaste lydelse 2019:523.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.
2. Hyrestvister som inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser.
3. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § första stycket före ikraftträdandet ska vid tillämpningen av denna lag anses som en överenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304).

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

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)

dels att 21, 22 och 23 a §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 19 a och 19 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §

Parterna får i en förhandlingsöverenskommelse bestämma att en hyra under högst femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten ska anses som skälig enligt 12 kap. 55 c § jordabalken, om

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

2. det av överenskommelsen framgår att hyran bestämts enligt denna paragraf, och

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

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

19 b §

Parterna får ändra hyran i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a §

1. med ett belopp som beräknas med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades,

2. med ett skäligt tillägg eller avdrag på grund av ett tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat, eller

3. i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse.

21 §¹

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska 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 och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § samma balk.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som motiveras av självförvaltningens omfattning.

22 §²

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 §

Om en förhandlingsöverenskommelse har 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 eller henne. För att kunna prövas ska 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 eller henne.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket ska 12 kap. 55 §

¹ Senaste lydelse 2019:535.

² Senaste lydelse 1984:696.

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*. Räntan *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.

jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. *Om förhandlingsöverenskommelsen avser en fråga som behandlas i 19 b § ska dock den paragrafen tillämpas.* Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Ett beslut om ändring av hyresvillkor gäller i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Om beslutet avser hyra, ska hyresnämnden besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det som han eller hon har tagit emot för mycket och ränta på beloppet. Räntan *ska* 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.

Denna paragraf gäller *inte* i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 a §³

Om parterna har avtalat om att en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten får prövas av en särskild skiljeman, ska hyresnämnden på ansökan av en part utse en skiljeman.

En hyresnämnd ska på ansökan av en part utse en skiljeman, om parterna har avtalat om att en särskild skiljeman får pröva en tvist om

1. ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten,

2. hyrans storlek i en förhandlingsöverenskommelse som avses i 19 a §, eller

3. hur hyran ska ändras enligt 19 b § 1.

En ansökan ska ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen enligt 15 §, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansökan får göras trots att det inte har gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som har berott på motparten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

2. Bestämmelserna tillämpas i den nya lydelsen även i fråga om hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet.

³ Senaste lydelse 2022:1658.

3. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § första stycket jordabalken före ikraftträdandet ska vid tillämpningen av denna lag anses som en överenskommelse enligt 19 a §.

Förslag till lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

dels att 9 och 11 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 10 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §¹

Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation till parterna.

En rekommendation ska meddelas parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation dock meddelas senare.

Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation. Den ska lämnas till parterna

1. senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen i fall som avses i 23 a § första stycket 1 eller 3 hyresförhandlingslagen (1978:304), eller

2. senast tio veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen i fall som avses i 23 a § första stycket 2 hyresförhandlingslagen.

Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation lämnas senare

10 a §

Om parterna tvistar om hyran enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska skiljemannen, om inte parterna kommit överens om något annat, rekommendera en hyra som ger kostnadstäckning och skälig avkastning.

11 §²

Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) inom 14 dagar från det att rekommendationen meddelades.

Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19, 19 a eller 19 b § hyresförhandlingslagen (1978:304)

1. inom 14 dagar när det är fråga om en rekommendation som lämnats enligt 23 a § första stycket 1 eller 3 hyresförhandlingslagen, eller

¹ Senaste lydelse 2022:1657.

² Senaste lydelse 2022:1657.

2. inom en månad när det är fråga om en rekommendation som lämnats enligt 23 a § första stycket 2 hyresförhandlingslagen.

En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta, om parterna inte har avtalat om något annat.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

Efter remiss har yttrande över SOU 2024:62 inkommit från Bofrämjandet, Boverket, Byggföretagen, Domstolsverket, Fastighetsägarna Sverige, Helsingborgs tingsrätt, HSB Riksförbund, Hyresnämnden i Sundsvall, Hyresnämnden i Umeå, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Jönköping, Hyresnämnden i Linköping, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Västerås, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Konsumentverket, Kungl. Tekniska högskolan, Lunds universitet, Malmö universitet, Regelrådet, Riksbyggen, Stockholms tingsrätt Svea hovrätt, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttä och Östersunds tingsrätt.

Därutöver har yttrande inkommit från Botrygg AB, Einar Mattson AB och Wallenstam AB.

Följande remissinstanser har inte svarat eller angett att de avstår från att lämna några synpunkter: jagvillhabostad.nu, Svenskt Näringsliv, Sveriges förenade studentkårer, Sveriges konsumenter och Uppsala universitet.