

”Förslaget om fri hyressättning i nyproduktion är rättsosäkert”

Debatt

Publicerad: 2021-06-18 10:30



DEBATT – av Björn Forssén, advokat och juris doktor.

Den 4 juni 2021 lämnades slutbetänkandet av Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion till regeringen. Det innebär att nyproducerade hyreslägenheter efter den 1 juli 2022 inte ska omfattas av det nuvarande bruksvärdessystemet för hyressättningen. Det kollektiva förhandlingssystemet ska endast tillämpas om parterna träffar avtal därom, förutsatt att det även i övrigt finns förutsättningar för sådana förhandlingar. Då ska den nya lag som utredningen föreslår inte tillämpas. Bestämmelserna i 12 kapitlet jordabalken – hyreslagen – ska gälla även för bostadslägenheter med fri hyressättning, om inte något annat föreskrivs i den nya lagen om fri hyressättning vid nyproduktion. Den nya lagen föreslås, som en speciallag i förhållande till hyreslagen, innehålla avvikande bestämmelser om främst hyresjustering och prövning av hyra.

I nyproduktionen efter den 1 juli 2022 ska hyresvärden och hyresgästen förhandla om hyran, och om en tvist uppkommer ska hyresnämnden vara behörig att pröva tvisten. Är en part inte nöjd med hyresnämndens beslut, ska överklagande kunna ske till Svea hovrätt. Enligt min uppfattning innebär den föreslagna lagen om fri hyressättning vid nyproduktion en rättsosäker situation för hyresgästerna av bland annat följande orsaker.

Den nya lagen ska innebära ett minimiskydd för hyresgästen, så att avtalsvillkor som på någon punkt avviker från lagen till hyresgästens nackdel är utan verkan mot

denne. Då är hyresgästen inte bunden av avtalet i sådana delar. Emellertid förutsätter detta att varje hyresgäst förutsätts kapabel att föra talan i en hyrestvist som dels gäller en ny lagstiftning, dels gäller en lagstiftning med hög komplexitetsgrad vad gäller just frågan om hyresnivån, där bland annat sådant som utvecklingen av konsumentprisindex ska beaktas. Redan i detta hänseende bör det kollektiva förhandlingssystemet på hyresmarknaden fortsatt anses lämpligast för att hyresgästernas intressen ska kunna tillvaratas på ett effektivt sätt. Bristen på effektivitet i det hänseendet gör enligt min mening att den nya lagen skulle leda till rättsosäkerhet för den enskilde, det vill säga för hyresgästen.

När ett hyresavtal träffas enligt den nya lagen ska hyresvärd och hyresgäst fritt få komma överens om hyrans storlek. Därefter ska hyran enbart få höjas en gång om året. Huvudregeln därvidlag innebär att en hyreshöjning inte ska få överstiga förändringarna i konsumentprisindex sedan avtalet började tillämpas eller hyran senast justerades.

Hyresnämnden ska kunna pröva om hyran är tillåten enligt bestämmelserna om hyresjustering, vilket innebär att en begäran om hyreshöjning ska bifallas, om den inte överstiger förändringarna i konsumentprisindex sedan den tidpunkt då avtalet började tillämpas eller hyran senast justerades. Vid ändrade förhållanden kan hyreshöjningen överstiga förändringarna i konsumentprisindex, men hyran får inte bestämmas till ett belopp som väsentligt avviker från hyran för liknande lägenheter. Ett tungt vägande skäl för ett indexbaserat system för hyresjustering, i stället för ett system grundat på jämförbara lägenheter, är enligt utredningen att det skulle ta förhållandevis lång tid att bygga upp ett system grundat på jämförbara lägenheter i nyproduktion. På orter med låg produktionstakt kanske det aldrig kommer att finnas ett tillräckligt antal objekt att jämföra med, vilket utredningen anser inte skulle gagna hyresgästerna.

I sistnämnda hänseende borde enligt min mening utredningen också ha nämnt något om det rimliga i att hyresgästen ska kunna förväntas bedöma inte bara inverkan på hyran av förändringarna i konsumentprisindex, utan dessutom vad som utgör sådana ändrade förhållanden som skulle utgöra grund för en hyressättning därutöver men som inte väsentligt avviker från hyran för andra lägenheter nyproducerade efter den 1 juli 2022. Jag anser att detta också innebär en rättsosäkerhet för hyresgästen, eftersom denne i en individuell förhandling med hyresvärden, som normalt sett har en branschorganisation till stöd, ska förväntas sätta sig in i vad som i det enskilda fallet konstituerar ändrade förhållanden, såsom geografiska, lägenhetsspecifika eller fastighetsspecifika faktorer. Enligt förslaget ska en förändring som föranleder en hyresjustering vara sådan att den generellt sett leder till en förändrad attraktionskraft, och således en större eller mindre efterfrågan, på den aktuella lägenheten. För att effektivt kunna tillvarata sina rättigheter i en förhandling baserat på nämnda faktorer förutsätts enligt min uppfattning att den enskilda hyresgästen anlitar en värderare. Det är beträffande rättssäkerheten för den enskilda hyresgästen inte ett rimligt alternativ till att dennes rättigheter tillvaratas genom det kollektiva förhandlingssystemet, vilket innebär att hyresgästen har stöd av Hyresgästföreningen i förhandlingarna med hyresvärden. Att det ger en bättre balans mellan hyresvärden och hyresgästen som avtalsparter beläggs ytterligare av det faktum att Hyresgästföreningen förhandlar med fastighetsägarna också för de

hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen. Jag har aldrig hört att någon hyresgäst skulle ha funnit detta faktum som något negativt.

Vidare finner jag att det inte finns någon klar definition av vad som ska anses utgöra nyproducerade lägenheter. Tillämpningsområdet för den nya lagen föreslås omfatta inte bara nybyggnation, utan även lägenheter som tillkommit genom en ombyggnad av utrymme som inte till någon del före färdigställandet använts som bostadslägenhet. Det innebär att exempelvis en kontorslokal som görs om till bostad ska kunna anses vara en nyproducerad lägenhet, bara ombyggnationen avser utrymmen som används för annat än bostadsändamål. Även en lägenhet som genomgått omfattande renoveringar kan enligt förslaget till den nya lagen betraktas som en ny lägenhet, om ombyggnationen är tillräckligt genomgripande. Bedömningen av om ombyggnaden är omfattande får enligt utredningen göras från fall till fall. Exemplifieringen kan enligt min mening inte göras uttömmande, och en fråga som jag särskilt får peka på är vad som gäller i samband med en tredimensionell fastighetsindelning, där inte bara ombyggnationer sker utan påbyggnad av befintliga hus företas efter en sådan åtgärd. Överhuvudtaget anser jag att slutbetänkandet från utredningen inte ger särskilt mycket mera i termer av preciseringar än vad regeringen angav till utredningen i sina kommittédirektiv (Dir. 2020:42) så sent som den 23 april 2020. Det är i förevarande hänseende också betecknande för utredningens brist på respekt för komplexitetsgraden av de föreslagna reglerna att den anser att några övergångsbestämmelser inte behövs. Den oklara definitionen av vad som ska anses utgöra nyproducerade lägenheter är ytterligare ett exempel på frågor som den enskilde hyresgästen ska förväntas behärska att inte bara bedöma, utan också processa i hyresnämnd och Svea hovrätt. Totalt sett innebär den föreslagna nyordningen på bostadsmarknaden en enligt min uppfattning ohemul rättsosäkerhet för den enskilde hyresgästen, och belastningen på hyresnämnderna blir sannolikt omfattande.

Rättsosäkerheten får – för det fall att förslaget skulle läggas på riksdagens bord och bli lag – anses vidlåda lagstiftaren, och det lämnar i så fall inte något utrymme att kalla missnöjda hyresgäster för rättshaverister. Det bästa vore att regeringen kommer med ett nytt kommittédirektiv som gör SOU 2021:50 obsolet eller att lagrådet avråder från att förslaget läggs på riksdagens bord.