

Juridiska institutionen

Höstterminen 2015

Examensarbete i hyresrätt

Juristprogrammet

30 högskolepoäng

Hyresgästinflytande vid ombyggnation

Bostadshyresgästens reella besittningsskydd

Ludvig Hansson

Handledare: Ingmar Svensson
Examinator: Mats Persson



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

1. Inledning	3
1.1 Inledning	3
1.2 Syfte.....	5
1.2.1 Uppsatsens övergripande syfte.....	5
1.2.2 Behovet av uppsatsen.....	5
1.2.3 Uppsatsens infallsvinkel.....	7
1.2.4 Uppsatsens mål.....	7
1.3 Frågeställningar.....	7
1.4 Metod	8
1.5 Avgränsningar	10
1.5.1 Information, dialog och förhandling under ombyggnadsprocessen.....	10
1.5.2 Skatterättsliga aspekter.....	11
1.5.3 Hyresgäster som delar fastighetsägarintresset.....	11
1.5.4 Standardhöjande åtgärder i gemensamma utrymmen och ändringsarbeten i lägenheter och i gemensamma utrymmen.....	11
1.5.5 Det subjektiva hyresgästintresset	12
1.5.6 Uppsägningar på grund av ombyggnation.....	12
1.5.7 Avtal om avstående från besittningsskydd på grund av ombyggnation	13
1.5.8 Hyresgäster som inte omfattas av hyreslagens bestämmelser om hyresgästinflytande.....	13
1.6 Begrepp	14
1.6.1 Ombyggnad.....	14
1.6.2 Gentrifiering.....	14
1.6.3 Residualisering.....	14
1.6.4 Segregation	14
2. Bakgrund	15
2.1 Grundlagsstadgade förutsättningar att inskränka äganderätten.....	15
2.2 Hyresgästinflytandets omfattning.....	16
2.2.1 Icke tillståndspliktiga åtgärder.....	16
2.2.2 Tillståndspliktiga standardhöjande åtgärder	18
2.3 Subjekt med hyresgästinflytande	19
2.4 Sanktioner	19
2.4.1 När ombyggnaden inte är genomförd.....	19
2.4.2 När ombyggnaden är genomförd.....	20
2.5 Meddelandeplikt och ansökan till hyresnämnd	21
3. Tillståndsprövningen	22
3.1 Hyresvärdens beaktansvärda intresse.....	23
3.2 Det objektiva hyresgästintresset	25
3.2.1 Intresset av att undvika en hyreshöjning	26
3.2.2 Intresset av att bevara äldre men väl fungerande inredning.....	27
3.3 Intresseavvägningen	29
4. Trappningsregeln	29
4.1 Bakgrund.....	30
4.2 Trappningsregelns innebörd	30
5. Ombyggnaders påverkan på individ- och samhällsnivå	32
5.1 Individnivå.....	33
5.2 Samhällsnivå	33
5.2.1 Gentrifieringsbegreppet.....	33
5.2.1 Ombyggnaders bidrag till gentrifiering.....	35
6. Intresseavvägningen - analys	36

6.1	Intresset av att undvika en hyreshöjning.....	37
6.2	Intresset av att bevara en äldre men väl fungerande inredning	40
6.2.1.	<i>God boendestandard är lika med nyproduktionsstandard?</i>	41
6.2.2	<i>Hyresvärdens bestämmer?</i>	44
6.2.3	<i>Hur intresset av att bevara äldre inredning blir ett objektiva hyresgästintresse i praktiken</i>	45
7.	Trappningsregeln - analys	46
7.1	Behovet av trappningsregeln för hyreshöjningar föranledda av ombyggnader	46
7.2	Förslag på trappningsregelns tillämpning i hyresnämnden	50
8.	Ändamålsenlig fastighetsförvaltning - analys	51
8.1	Försämras fastighetsförvaltningen av ett stärkt hyresgästinflytande?	51
8.1.1	<i>Kommunala hyresvärdar</i>	52
8.1.2	<i>Privata hyresvärdar</i>	55
8.2	Kan ett stärkt hyresgästinflytande vara motiverat trots att det inskränker hyresvärdens lönsamhet?	56
8.3	Investeringsbidrag till hyresvärdar som tillhandahåller olika standardnivåer	58
9.	Slutsatser	60
9.1	Ombyggnaders samhällspåverkan	60
9.2	Rättstillämpningen	60
9.3	Investeringsbidrag	61
9.4	Trappning.....	62
10.	Källförteckning	63
10.1	Litteratur.....	63
10.2	Internetsidor	64
10.3	Offentligt tryck	65
10.3.1	<i>Lag</i>	65
10.3.2	<i>Förordningar</i>	65
10.3.3	<i>Förarbeten</i>	65
10.3.4	<i>Svea Hovrätt</i>	66
10.3.5	<i>Hyresnämnden</i>	66
10.4	Telefonintervjuer.....	67
Bilagor	68	
Bilaga 1.....	68	

1. Inledning

1.1 Inledning

Under de så kallade rekordåren, 1961-1974, byggdes över 1,4 miljoner bostadslägenheter, motsvarande närmare hälften av de allmännyttiga bostadsbolagens totala bostadsbestånd.¹ Dessa lägenheter är kända för att vara välplanerade och ändamålsenliga men flertalet är i stort behov av teknisk upprustning och energieffektivisering. Upprustningsarbetet är redan påbörjat men bara inom de kommunala bostadsbolagens flerbostadsbestånd återstår över 300 000 lägenheter, enligt uppgift från 2009.² Med rådande renoveringstakt om 11 000 lägenheter per år beräknas upprustningen ta närmare 30 år och kostnaderna uppskattas till 300 - 500 miljarder kronor.³ Detta gör förnyelsen av miljonprogramshusen till en samhällsekonomiskt och bostadspolitiskt viktig fråga.⁴

För att kunna höja hyran i samband med ombyggnad i lägenheterna måste hyresvärden få godkännande till begärda åtgärder av berörda hyresgäster, alternativt tillstånd av hyresnämnden. Denna prövning är en del av det system som kallas hyresgästinflytande vid ombyggnation.⁵ Hyresgästinflytandet ska anpassas efter hyresvärdens intresse av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning.⁶ Det innebär att det finns en inneboende motstridighet i lagstiftningen. Detta i sig behöver inte utgöra ett problem, snarare tvärtom, kan det bidra till en balanserad hyreslagstiftning. Däremot kan effekterna av lagstiftningen och dess inneboende motstridighet bli problematiska när en av lagens subjekt, hyresgästen eller hyresvärden, får för mycket inflytande över hyresrelationen. Får hyresgästen för stort inflytande så kan det leda till att det blir oattraktivt att bedriva fastighetsförvaltning på bostadshyresmarknaden, vilket i slutändan kan slå tillbaka mot hyresgästerna genom att incitamenten minskar för företag att investera i bostadshyresfastigheter. Får hyresvärden för stort inflytande så kan det generera ofrivilliga flyttningar, som kan vara olyckliga både ur ett individuellt hyresgästperspektiv och ur ett samhällsperspektiv.

¹ SCB (2010) s. 185

² SABO (2009) s. 1

³ Boverket (2014) (a) s. 10

⁴ <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>, 2015-09-13

⁵ 18 d-h § HL

⁶ Prop. 1996/97:30 s. 42

Då hyresgäster motsätter sig ombyggnationer visar praxis att hyresvärden nästintill uteslutande ändå får tillstånd till begärda åtgärder. Av Svea Hovrätts i sak prövade ärenden mellan år 2010-01-01 till 2015-09-25 beslutades tillstånd till samtliga 79 ombyggnadsarbeten.⁷ Enligt en undersökning av Hem & Hyra beslutade Svea Hovrätt att avslå tillståndspliktiga åtgärder under år 2001-2009 endast två gånger.⁸ Av Hyresnämnden i Göteborg prövade ärenden från 2002-01-01 till och med 2015-08-31 beslutades tillstånd till begärda ombyggnadsarbeten 231 gånger. I ett ärende under samma tidsperiod avslögs hyresvärdens ansökan, men endast partiellt.⁹ Beslutet överklagades av hyresvärden till Svea Hovrätt, som biföll hyresvärdens talan i sin helhet.¹⁰ Mot bakgrund av ovan anförda statistik kan konstateras att hyresgäster i praktiken har små möjligheter att påverka ombyggnationens omfattning initierade av hyresvärden.

Ombyggnadens omfattning påverkar bruksvärdet och därmed hyresvärdens möjlighet att få till stånd en högre hyra. Idag saknas regler för att begränsa hyreshöjningar som följer av desamma. Genom kollektiva förhandlingar och genom bruksvärdessystemet tillförsäkras att hyreshöjningar inte blir oskäligen, men det hindrar inte att de kan bli kraftiga. Särskilt sedan de (då¹¹) icke vinstdrivande kommunala bostadsbolagen slutade normera bruksvärdeshyran, år 2011. Att hyreshöjningarna kan bli kraftiga kan illustreras av en studie av Hyresgästföreningen som visade att hyreshöjningar av miljonprogramshusen i Göteborg mellan år 2011 - 2013 i genomsnitt var mellan 45-55 %.¹²

I samband med upprustning av miljonprogramshusen, såväl som andra bostadshyresrätter, finns det i områden med hög efterfrågan på bostäder en marknad som kan möta högre hyror. Av landets kommuner uppger 85 % att det råder brist på bostadshyresrätter, varför incitamentet att höja standarden i hyresrätterna torde gälla många hyresvärdar.¹³ Bostadsbristens omfattning kan illustreras genom skillnaden mellan antalet personer i bostadskö och antalet förmedlade lägenheter för *Bostadsförmedlingen*¹⁴ i

⁷ Egengjord sammanställning med hjälp av lista med målnummer från Svea Hovrätt och databasen Blendow Lexnova.

⁸ Hem & Hyra, nr. 3/2009 s. 15

⁹ Göteborg HN 603-04; 2004-04-13

¹⁰ ÖH 3769-04; 2004-09-21

¹¹ Från och med 1 januari 2011 är de kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen vinstdrivande

¹² Hyresgästföreningen (2015) s. 7

¹³ Boverket (2013) s. 20

¹⁴ Bostadsförmedlingen: <https://bostad.stockholm.se/statistik/bostadsformedlingen-statistik-bostadskon-2014/> 2015-11-22

Stockholm och *Boplats*¹⁵ i Göteborg. Av 472086 respektive 131512 personer i bostadskö, förmedlades 10862 eller 2,3 procent respektive 8299 eller 15,8 procent hyresrätter. Bostadsbristen försvagar incitamenten för hyresvärdar att som konkurrensmedel låta hyresgästen påverka ombyggnaders utformning och därmed hyreshöjningens storlek. Tvärtom, så kan man anta att bostadsbristen ökar sannolikheten för att hyresvärden vill driva igenom en sådan hög standard att det gap som kan råda mellan bruksvärdeshyra och vad marknaden är villig att betala, täpps igen. Det kan innebära att ombyggnadsstandarden överstiger den nivå befintliga hyresgäster är villiga, eller har förmåga att betala för, och att de därför väljer att flytta.¹⁶ På samhällsnivå kan en sådan utveckling bidra till gentrifiering, residualisering och segregation.¹⁷

1.2 Syfte

1.2.1 Uppsatsens övergripande syfte

Syftet med uppsatsen är att undersöka bostadshyresgästens möjligheter att påverka omfattningen av en ombyggnation initierad av hyresvärden, och den efterföljande hyreshöjningens storlek, samt i vilken mån hyresgästens ställning kan förstärkas utan att det äventyrar den nödvändiga upprustningen av bostadsbeståndet.

1.2.2 Behovet av uppsatsen

År 2002 utvidgades det objektiva hyresgästintressets omfattning i syfte att bättre tillvarata hyresgästens ställning i tillståndsprovningen.¹⁸ Det ansågs otillfredsställande att hyresgästinflytandet i praktiken endast omfattade lyxåtgärder.¹⁹ I förarbetena anfördes att det kunde finnas anledning att vidta ytterligare åtgärder om praxis inte utvecklades i önskvärd riktning.²⁰ År 2006 tillsattes ett kommittédirektiv med uppdraget att se över bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.²¹ Behovet av utredningen grundades framförallt i en genomgång av ett antal avgöranden från Svea Hovrätt och ett par hyresnämnder. Dessa avgöranden ansågs ge uttryck för att rättspraxis

¹⁵ Boplats: <https://nya.boplats.se/om/statistik>

¹⁶ Boverket (2014) (a) s. 25

¹⁷ A.a. s. 67. Se även begreppsordlistan i avsnitt 1.7

¹⁸ Innebörden av objektiva hyresgästintresse och ändringen; se avsnitt 3.2

¹⁹ Prop. 2001/02:41 s. 24

²⁰ A.a. s. 26

²¹ Kommittédirektiv 2006:85

inte förändrats nämnvärt sedan lagändringen 2002.²² Året därpå återkallades kommittédirektivet.²³ Skälen var dels att det saknades grund för att justera lagstiftningen eftersom den hade setts över sex år tidigare, dels att nuvarande lagstiftning ansågs innebära en lämplig balans mellan fastighetsägar- och hyresgästintressen.²⁴ Någon närmare redogörelse om varför balansen ansågs lämplig gjordes inte. År 2015 tillsattes åter en utredning för att undersöka om det finns ett eventuellt lagstiftningsbehov för att bättre tillgodose hyresgästers ställning när fastighetsägaren bygger om.²⁵ Behovet av en utredning motiverades dels av att det var oklart om 2002 års lagändring fått avsedd effekt i rättspraxis, dels av att lagstiftningen fått utstå kritik från både Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Uppsatsens syfte är alltså intressant att utreda mot bakgrund av nämnda förarbetsuttalande i kombination med de initierade utredningarna av regeringen via justitiedepartementet samt den omständigheten att hyresvärdar än idag i princip uteslutande får tillstånd till begärda standardhöjande åtgärder.

Vad som gör uppsatsens syfte angeläget att utreda just idag är en hög bostadsbrist i kombination med den höga omfattning av lägenheter som rustas upp just nu och som ska rustas upp inom den närmaste framtiden. Behovet av att närmare granska hyresgästens ställning i samband med ombyggnation är också föranlett av de faktiska konsekvenser ombyggnader har, både på ett individuellt hyresgästplan och en strukturell nivå.

Den rättsliga utgångspunkten för utformningen av hyresgästinflytande är att "hyresvärdens intresse av att kunna bedriva en rationell fastighetsförvaltning ska avvägas mot hyresgästens intresse av inflytande över sitt boende i rimlig utsträckning."²⁶ Vad som konstituerar rationell fastighetsförvaltning och vad som utgör boendeinflytande i rimlig utsträckning är obestämda begrepp, vars innehåll är beroende av vad den rådande och dominerande politiska viljan väljer att fylla dem med. Faktorer som påverkar den politiska viljan och därmed begreppens innehåll torde vara de faktiska förutsättningarna att bedriva fastighetsförvaltning på bostadshyresmarknaden, samt hur ombyggnader i praktiken påverkar hyresgäster. Dessa två faktorer är därför av intresse att närmare undersöka.

²² A.a.

²³ Kommittédirektiv 2007:9

²⁴ Ibid.

²⁵ Kommittédirektiv 2015:83

²⁶ Jämför prop. 1996/97:30 s. 21

1.2.3 Uppsatsens infallsvinkel

För att undersöka syftet har det varit naturligt att anlägga ett hyresgästperspektiv. Hyresgästens behov i samband med en ombyggnation kan svårligen synliggöras med utgångspunkt i hyresvärdens perspektiv. Detta hindrar inte att uppsatsens ambition är att hyresgästens intressen alltid bör vägas mot hyresvärdens intressen vid en ombyggnation, i den mån de kolliderar.

1.2.4 Uppsatsens mål

Huruvida hyresgästens ställning i samband med ombyggnation är i behov av att förstärkas är jag inte ensam om att problematisera. Inte heller är jag ensam om flera av de åtgärder som föreslås. Men denna uppsats lyfter aspekter och argument som inte tidigare presenterats, vilket bidrar till legitimiteten av kritiken av rådande rättstillämpning och lagstiftning, samt legitimiteten till föreslagna åtgärder. Förhoppningen är att uppsatsen ska inspirera lagstiftare, Svea Hovrätt, hyresnämnderna och de aktörer som svarar för bostadsförsörjningen; kommunala- och privata hyresvärdar.

1.3 Frågeställningar

- Vilka regler gäller i dagsläget avseende hyresgästinflytande vid ombyggnation av hyresrätter?
- Vilken ställning har hyresgästen i hyresnämnden vid en ombyggnation?
- Hur påverkar ombyggnader hyresgäster på individuell och strukturell nivå?
- Behöver hyresgästens ställning i hyresnämnden vid en ombyggnation stärkas i ljuset av lagtext, lagkommentarer, förarbeten samt Fastighetsägarnas och Hyresgästföreningens inställning?
- Behöver hyresgästens ställning i hyresnämnden vid en ombyggnation stärkas i ljuset av ombyggnaders påverkan på hyresgäster, på individuell och strukturell nivå?
- Hur påverkas förutsättningarna att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning av hyresgästinflytande?
- Hur kan hyresgästens ställning stärkas utan att hyresvärderna förhindras att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning?

1.4 Metod

Rättsnormativ argumentation fyller en viktig uppgift för funktionen av rättssystemet.²⁷ Det ökar rättssäkerheten och förutsägbarheten i rättslivet.²⁸ Tillståndsprövningen ligger till grund för om hyresvärden får tillstånd till begärda tillståndspliktiga åtgärder eller ej. Genom att studera rättspraxis i ljuset av lagtext, lagkommentarer, förarbeten och Hyresgästföreningens och Fastighetsägarnas uppfattning, kan rättstillämpningen problematiseras. En sådan undersökning kan synliggöra eventuella brister i rättstillämpningen. Med stöd av samma rättskällor problematiseras den så kallade trappningsregeln, som inte är tillämplig på hyreshöjningar föranledda av ombyggnation. Trappningsregeln är en bestämmelse som innebär att hyresnämnden kan besluta att höja hyran succesivt till nivå för skälig hyra, när hyresvärden begär villkorsändring.²⁹ Bestämmelsen påverkar inte hyresgästinflytandet i sig, men skulle kunna stärka hyresgästens ställning i samband med en ombyggnation om den vore tillämplig.

Den praxis som studerats härrör i första hand från Svea Hovrätt. Svea Hovrätt är högsta instans i hyresmål men dess avgöranden är inte prejudicerande.³⁰ Dess praxis visar bara hur reglerna kan tillämpas, inte hur de ska tillämpas. Via databasen Blendow Lexnova har jag fått tillgång till flera av domstolens avgöranden. För att kunna problematisera intresseavvägningens utgångspunkter har det varit nödvändigt att även undersöka hyresnämndens beslutsskäl. Det beror på att Svea Hovrätt redovisar sina beslutsskäl i princip endast i den mån de avviker från hyresnämndens.

Genom mitt arbete på Hyresnämnden i Göteborg har jag också fått tillgång till beslut som fattats av Hyresnämnden i Göteborg. Via databasen Vera har jag kunnat fastställa antalet bifall respektive avslag i tillståndsärenden under en given tidsperiod. Sökningen omfattade alltså inte avvisade och avskrivna ärenden. Sökningen kunde inte göras så att den även omfattade beslut meddelade direkt i protokollet. Bortfallet torde emellertid inte vara stort då de flesta beslut upprättas särskilt. Sökningen kan upprepas av allmänheten genom att tjänstepersoner på Hyresnämnden i Göteborg kan upprepa samma sökning.

²⁷ Korling & Zamboni (2013) s. 227

²⁸ A.a. s. 28

²⁹ 55 a § HL

³⁰ 10 § lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea Hovrätt

Samma standardiserade sökning går inte att göra för Svea Hovrätts avgöranden.³¹ Fastställande- respektive ändring av hyresnämndernas beslut kan nämligen inte skiljas åt i deras databas. Däremot kan de skiljas från beslut som avskrivits och avisats. Genom kontakt med Svea Hovrätts arkiv fick jag en lista med målnummer över beslut där Svea Hovrätt prövat ärendena i sak.³² Genom att söka efter dessa målnummer i databasen Blendow Lexnova har jag på egen hand kunnat fastställa antalet och andelen godkända ombyggnadsarbeten. Tolv mål från arkivets lista saknades i Blendow Lexnovas databas. Dessa målnummer redovisas i bilaga 1. Det undersökta tidsintervallet var 2010-2015 eftersom tidskriften Hem&Hyra redan sammanställt statistiskt underlag för åren 2001-2009.³³

Intresseorganisationerna Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna fyller en viktig funktion för utvecklingen av hyreslagstiftningen genom deras medverkan i offentliga utredningar och genom deras opinionsbildande funktion. Deras synpunkter är därför också centrala källor i uppsatsen.

Telefonintervjuer med representanter från Hyresgästföreningen och från fastighetsägarsidan genomfördes i syfte att klargöra vissa ståndpunkter som redan fanns tillgängliga för allmänheten. Intervjuerna har som bonus fungerat som vägledning för närmare undersökning. Häribland kan nämnas att jag i genomgången av rättspraxis fokuserat på de aspekter som de tillfrågade lyft fram som problematiska.

Det är först när rätten möter verkligheten som det går att avgöra om rätten är funktionell och ändamålsenlig.³⁴ Det är också då som förutsättningar skapas för att utveckla rätten.³⁵ Genom att studera flyttmönster vid ombyggnader undersöks vilka konsekvenser ombyggnader har på strukturell samhällsnivå. Dessa konsekvenser kan i sin tur synliggöra ett lagstiftningsbehov. Jag har inte gjort någon egen studie om flyttmönster utan studerat andra forskningsresultat angående flyttmönster för ombyggnader i Sverige. Anledningen till att flera studier låg till grund för undersökningen var för att skapa validitet. Dessa undersökningars resultat angående flyttmönster jämförs sedan med forskning angående de samhällseliga konsekvenser som dessa flyttmönster ger upphov till. Först genom att studera

³¹ Telefonsamtal Svea Hovrätts arkiv 2015-12-05

³² Mejlkorrespondens och telefonsamtal med Svea Hovrätts arkiv 2015-12-05

³³ Hem & Hyra nr. 3/ 2009

³⁴ Korling & Zamboni (2013) s. 208

³⁵ Ibid.

dessa samhälleliga konsekvenser kan värderas om ombyggnaders effekter på strukturell hyresgästnivå motiverar ett lagstiftningsbehov.

Av relevans för uppsatsens övergripande syfte är även hur ofrivilliga flyttningar till följd av ombyggnader påverkar hyresgäster på ett individuellt plan. Den påverkan kan också synliggöra ett lagstiftningsbehov. Även i denna del har jag inte gjort någon egen undersökning utan belyser resultatet av i huvudsak en fallstudie av en ombyggnation i en stadsdel i Göteborg, beträffande hemmets betydelse för hyresgästen och vilka påfrestningar det kan innebära när hemmet tas ifrån en.

Fastighetsägarens intresse av att bedriva en "rationell fastighetsförvaltning" och hyresgästens intresse av "boendeinflytande i rimlig utsträckning" utgör som sagt den rättsliga utgångspunkten för utformningen av hyresgästinflytandet. Jag har strävat efter att konkretisera dessa vaga begrepp genom att undersöka dels de faktiska möjligheterna att bedriva fastighetsförvaltning på bostadshyresmarknaden och dels ombyggnaders påverkan på hyresgäster på individuell och strukturell nivå.

1.5 Avgränsningar

1.5.1 Information, dialog och förhandling under ombyggnadsprocessen

Från att hyresvärden lämnat berörda hyresgäster meddelande om ombyggnationen så påbörjas en tvåmånaders lång frist innan hyresvärden kan ansöka om tillstånd för begärda åtgärder till hyresnämnden. Tidsfristen är avsedd att utnyttjas för att parterna ska ges tid att förhandla och komma överens.³⁶ Men hyresvärden är inte förpliktad att initiera en förhandling med varken berörda hyresgäster eller hyresgästförening med förhandlingsordning. Den information som lämnas till hyresgästerna behöver endast omfatta begärda åtgärder.³⁷ Flera fallstudier har gjorts angående samspelet mellan hyresvärd, hyresgäster och hyresgästförening.³⁸ Även Boverket har i en nyligen presenterad rapport lyft fram de fördelar som finns för hyresvärdar att vara informativa och lyhörda på hyresgästers önskemål, med det övergripande ändamålet att ombyggnadsprocessen ska kunna genomföras så friktionsfritt som möjligt.³⁹ Den metod jag har valt lämpar sig dock inte för en studie av den del av hyresgästinflytandet som avser dialog, information och förhandling

³⁶ Holmqvist & Thomson kommentar 18 e § HL

³⁷ 18 e § HL

³⁸ Westin (2011) och Söderqvist (2012)

³⁹ Boverket (2015)

mellan hyresmarknadens parter. Till skillnad från nämnda studier så har inga fallstudier angående ombyggnadsprocessen gjorts. Istället är rättstillämparperspektivet centralt i uppsatsen. Jag har därför valt att avgränsa bort de aspekter av hyresgästinflytandet som avser tiden från meddelandet till och med att tillståndsprövningen inleds i hyresnämnden.

1.5.2 Skatterättsliga aspekter

I uppsatsen berörs flera tillvägagångssätt för att begränsa kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnation. En aspekt som inte berörs är hur man på skatterättslig väg kan begränsa hyreshöjningarnas storlek. Det är en intressant fråga att utreda mot bakgrund av Hyresgästföreningens, SABOs och Fastighetsägarnas gemensamma rapport om att hyresrätten är orättvist beskattad i förhållande till privatägda boendeformer.⁴⁰ Anledningen till att jag valt att avgränsa bort skatterättsliga aspekter från uppsatsen är att det är frågor som kan behandlas fristående från hyresrättsliga aspekter.

1.5.3 Hyresgäster som delar fastighetsägarintresset

Det är viktigt att poängtera att det finns hyresgäster som faktiskt efterfrågar standardhöjningar i samband med ombyggnation och accepterar att betala en högre hyra för det. För denna kategori hyresgäster uppstår ingen intressekonflikt eftersom hyresvärden som regel önskar höja standarden i områden där det finns en marknad som kan möta krav på högre hyra. Hyresgästinflytandet ställs på sin spets först när hyresgäster motsätter sig den aktuella ombyggnaden och tvisten avgörs i hyresnämnden. Därför bortser uppsatsen från de hyresgäster som är positivt inställda till de begärda åtgärderna ifråga.

1.5.4 Standardhöjande åtgärder i gemensamma utrymmen och ändringsarbeten i lägenheter och i gemensamma utrymmen

Hyresgästinflytandet vid ombyggnad omfattar även standardhöjande åtgärder i gemensamma utrymmen samt ändringar av en bostadslägenhet eller av de gemensamma utrymmena.⁴¹ Ändringsarbeten påverkar inte nödvändigtvis bruksvärdet, och innebär sällan kraftiga hyreshöjningar. Inte heller förbättringsarbeten i gemensamma utrymmen torde innebära kraftiga hyreshöjningar eftersom standardhöjningen fördelas på samtliga hyresgäster i huset. Nämnda ombyggnationsåtgärder kommer därför inte beröras vidare i uppsatsen. Uppsatsen utgår istället från standardhöjande åtgärder som genomförs på

⁴⁰ Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO (2010)

⁴¹ 18 d § 1 st. 1-2 p. HL

hyresvärdens initiativ i lägenheten. I synnerhet de standardhöjningar som genomförs i direkt anslutning till stambyten. Det beror på den höga omfattningen av stambyten inom ramen för förnyelsen av miljonprogrammet, i kombination med att standardhöjningar som föregåtts av stambyte ofta leder till kraftiga hyreshöjningar.

1.5.5 Det subjektiva hyresgästintresset

I undantagsfall åberopar hyresgästen personliga skäl för att hyresnämnden inte ska lämna tillstånd till begärda åtgärder. Sådana enskilda intressen ska hyresnämnden beakta i intresseavvägningen om det finns särskilda skäl. Särskilda skäl kan föreligga om genomförandet av åtgärden skulle påverka hyresgästen på grund av till exempel sjukdom eller hög ålder, eller att hyresgästen nyligen själv bekostat en upprustning av lägenheten som kommer förstöras om tillstånd meddelas. Eftersom subjektiva hyresgästintressen endast har betydelse för hyresgästinflytandet i enstaka fall, bedömer jag att det är av begränsad relevans för uppsatsens syfte. Dessutom torde en egenbekostad upprustning av lägenheten inte förekomma i någon högre utsträckning bland ekonomiskt svaga hyresgäster – vars perspektiv är centrala för uppsatsens syfte. Subjektiva hyresgästintressen kommer av ovan skäl därför inte beröras vidare i uppsatsen.

1.5.6 Uppsägningar på grund av ombyggnation

Om huset ska genomgå en större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör, så kan hyresvärden säga upp hyresavtalet utan att hyresgästen har rätt till förlängning av detsamma. Detta är en så kallad besittningsbrytande grund.⁴² I förarbetena anförts att sådana uppsägningar är mycket ovanliga och risken förutspås vara liten för att sådana uppsägningar ska öka.⁴³ En trolig förklaring till att denna besittningsbrytande grund inte utnyttjas av hyresvärdar är rättspraxis, som visar att de måste erbjuda hyresgästen evakueringslägenhet och återflyttningsrätt eller en ersättningslägenhet, samt ersättning för flyttkostnader, för att hyresnämnden ska godta att besittningsskyddet bryts.⁴⁴ Trots att bestämmelsen kan sägas utgöra en del av hyresgästens reella besittningsskydd vid en

⁴² 46 § st. 1 p. 4 HL

⁴³ SOU 2000:76 s. 125

⁴⁴ Se 46 § st. 4 HL och hänvisade rättsfall i SOU 2000:76 på s. 125

ombyggnation, så finner jag ingen anledning att beröra den vidare mot bakgrund av att den så sällan utnyttjas av hyresvärdar. Därmed är bestämmelsen av begränsad betydelse för uppsatsens syfte.

1.5.7 Avtal om avstående från besittningsskydd på grund av ombyggnation

När hyresvärden vet med sig att en ombyggnation är nära förestående är det vanligt att avtal om avstående från besittningsskydd träffas med nya hyresgäster med uppsägningsgrunden att fastigheten ska byggas om.⁴⁵ För att avtalet ska bli giltigt krävs att det godkänns av hyresnämnden. Som regel godkänner hyresnämnden avståendeeftal för denna uppsägningsgrund för en giltighetstid om fyra år, såtillvida fastighetsägaren inte särskilt kan motivera längre giltighetstid.⁴⁶ Innebörden av ett godkänt avståendeeftal med ombyggnad som uppsägningsgrund är att hyresvärden, under avståendeeftalens giltighetstid, kan säga upp hyresavtalet utan att hyresgästen har rätt till förlängning av detta. Uppsägningen bryter förstås bara hyresgästens besittningsskydd under förutsättning att grunden för uppsägning är att fastigheten ska byggas om. Hyresrätter som omfattas av sådana avståendeeftal är inte föremål för vidare undersökning i uppsatsen. Det beror på att hyresgästen trätt in i hyresförhållandet med vetskap om att det inom en snar framtid ska upphöra. Det är av större intresse för uppsatsens syfte att undersöka hyresgästinflytandets påverkan på hyresgäster vars direkta besittningsskydd är intakt, d.v.s. där utgångspunkten vid uppsägning är att hyresförhållandet ska förlängas.

1.5.8 Hyresgäster som inte omfattas av hyreslagens bestämmelser om hyresgästinflytande.⁴⁷

Uppsatsen berör endast den kategori av hyresgäster som omfattas av hyreslagens bestämmelser om hyresgästinflytande. I avsnitt 2.2.1.4 beskrivs vilken kategori av hyresgäster detta utgör. Följande kategorier av nyttjanderätter till bostad avgränsas därför från uppsatsen. Först och främst är de hyresgäster som inte har en direkt relation till fastighetsägaren avgränsade från tillämpningen, vilket framgår av 18 d § som tar sikte på "fastighetsägare". Andrahandshyresgäst har inget inflytande, varken i förhållande till förstahandshyresgästen eller i förhållande till fastighetsägaren. Enligt samma princip kan en bostadsrättshavare eller en bostadsrättshavares hyresgäst inte omfattas av

⁴⁵ 45 a § 1 st. HL

⁴⁶ Holmqvist & Thomson, kommentar 45 a § 1 st. HL

⁴⁷ 18 d-h §§ HL

hyresgästinflytande; bostadsrättshavaren är inte hyresgäst i förhållande till föreningen, och bostadsrättshavaren är inte fastighetsägare i förhållande till sin hyresgäst. Bestämmelserna om hyresgästinflytande är inte heller tillämpliga på hyresförhållanden som regleras enligt lag om kooperativ hyresrätt.⁴⁸ Uthyrda bostadslägenheter enligt 18 g § HL omfattas inte heller. Paragrafen anger följande undantag:

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller
3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad

1.6 Begrepp

1.6.1 Ombyggnad

Termen ombyggnad i uppsatsen avser de åtgärder som anges i 18 d § 1 st. hyreslagen. Termen används synonymt med ombyggnation och renovering.

1.6.2 Gentrifiering

Gentrifiering är en social förändringsprocess som innebär att individer med hög socioekonomisk status flyttar till stadsdelar som traditionellt har dominerats av individer ur lägre sociala klasser eller från etniska minoriteter. Den gradvisa förändringen av stadsdelens sociala sammansättning leder ofta till att andelen höginkomsttagare ökar, att områdets sociala status höjs, en förändring i områdets utbud av tjänster samt till att bostadspriserna ökar. De ökade priserna kan i sin tur leda till att låginkomsttagare trängs ut från området.⁴⁹

1.6.3 Residualisering

Residualisering innebär en utveckling mot att hushåll med svagare inkomster koncentrerar sig till avgränsade, oattraktiva områden.⁵⁰

1.6.4 Segregation

Segregation innebär rumsligt åtskiljande av befolkningsgrupper.⁵¹ I uppsatsen avses segregation på grundval av socioekonomisk status.

⁴⁸ 3 kap. 5 § Lag (2002:93) om kooperativ hyresrättsförening

⁴⁹ Nationalencyklopedin

⁵⁰ För att läsa mer om termen residualisering, se Magnusson & Turner (2008)

⁵¹ Nationalencyklopedin

2. Bakgrund

I bakgrundsavsnittet besvaras frågeställningen ”vilka regler gäller i dagsläget för hyresgästinflytande vid ombyggnation av hyresrätter?”. Denna frågeställning besvaras även i kapitel 3. Avsnitt 2 inleds med att bestämmelserna om hyresgästinflytande relateras till konstitutionella förutsättningar att inskränka äganderätten. Därefter beskrivs gällande rätt avseende vilka åtgärder som omfattas av hyresgästinflytandet och vilka åtgärder som inte gör det, samt vilka hyresgäster som har inflytande och mot vem inflytandet kan riktas. Vidare beskrivs de sanktioner som aktualiseras mot en hyresvärd som bryter mot bestämmelserna om hyresgästinflytande. Slutligen beskrivs gällande rätt angående det meddelande och godkännandebrev som föregår en eventuell tillståndsprovning i hyresnämnden.

2.1 Grundlagsstadgade förutsättningar att inskränka äganderätten

I artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till Europakonventionen stadgas att ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. En stat har dock rätt att genomföra sådan lagstiftning som den finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse.⁵² Kravet på laglighet innebär att inskränkningarna i nyttjanderätten ska ha stöd i regelverket i nationell lag och att lagen ska vara tillgänglig och tillräckligt precis för att göra ingreppet förutsägbart samt att lagens innehåll tillgodoser rimliga rättssäkerhetskrav. Regeringsformens stadgar konventionskonformt att ingen medborgare ska tvingas tåla att det allmänna inskränker användningen av byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.⁵³

Staten har alltså en möjlighet att under vissa förutsättningar inskränka hyresvärdens äganderätt över sin egendom i syfte att skydda hyresgäster, vilket också är i överensstämmelse med grundlagsbestämmelsen att det allmänna ska trygga rätten till bostad.⁵⁴ Inskränkningarna ska vara rimliga vid en avvägning mellan allmänna och enskilda

⁵² Justitiedepartementet (2009)

⁵³ 2 kap. 15 § första stycket Regeringsformen och art. 1 EKMR, 1 tilläggsprotokollet

⁵⁴ RF 1 kap. 1 §

intressen.⁵⁵ När en förstärkning av hyresgästinflytande övervägdes i 1996 års lagstiftningsärende, uttalade regeringen i överensstämmelse att ”hyresvärdens intresse av att kunna bedriva en rationell fastighetsförvaltning ska avvägas mot hyresgästens intresse av inflytande över sitt boende i rimlig utsträckning.”⁵⁶ Detta är således den rättsliga utgångspunkten för utformningen av hyresgästinflytande vid ombyggnation.

2.2 Hyresgästinflytandets omfattning

Gränsdragningen av åtgärder som innebär underhåll respektive förbättringsarbete är central för hyresgästinflytandets tillämplighet och för hyresvärdens möjlighet att höja hyran efter ombyggnationen. Förbättringsarbeten förutsätter godkännande eller tillstånd och kan generera en hyreshöjning medan underhåll kan genomföras utan hyresgästens samtycke och kan som utgångspunkt inte ligga till grund för hyreshöjning.

2.2.1 Icke tillståndspliktiga åtgärder

Följande åtgärder är inte tillståndspliktiga. Det innebär att hyresvärderna utan hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd får utföra åtgärderna. Åtgärderna får inte heller ligga till grund för hyreshöjning, även om det finns vissa undantagssituationer.

2.2.1.1 Underhåll

Hyresvärderna har en underhållsskyldighet vilken innebär att han, med skäligen tidsmellanrum, måste utföra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.⁵⁷ Samtliga åtgärder som genomförs för att upprätthålla bostadens funktioner är underhåll. Med sedvanliga reparationer avses bland annat tapetsering, målning och golvbehandling.⁵⁸ Stambyte, byte av vatten- och avloppsrör, utgör också underhållsåtgärder. Den tekniska livslängden på stammarna för de hyreshus som byggdes under rekordåren håller på att löpa ut, och har i vissa fall redan gjort det. Byts inte stammarna i tid riskeras bland annat vattenläckage. För att komma åt stammarna krävs ofta att ytskikt i kök och/ eller badrum rivs. Ibland krävs även att fast inredning rivs eller demonteras.⁵⁹ En underhållsåtgärd anses vanligen inte vara standardhöjande eftersom lägenhetens standard efter åtgärden sätts i relation till standarden innan förslitningen eller

⁵⁵ Justitiedepartementet (2009) s. 29

⁵⁶ Jämför prop. 1996/97:30 s. 21

⁵⁷ 15 § 2 st. HL

⁵⁸ Holmqvist & Thomson, kommentar 15 § HL

⁵⁹ Boverket (2014) (b) s. 1

reparationsbehovet uppstod. Det innebär att en underhållsåtgärd som utgångspunkt inte heller kan ligga till grund för en hyreshöjning. I undantagsfall är underhållsåtgärden i sig standardhöjande. Som exempel anges i förarbetena utbyte av ett uttjänt kylskåp mot ett nytt där det nya har en högre standardnivå än det gamla.⁶⁰ För att hyresvärden inte ska hindras utföra sådana åtgärder eller andra smärre förbättringsåtgärder i samband med sedvanligt underhåll, bestämdes att hyresgästinflytandet endast skulle omfatta standardhöjande åtgärder med en inte obetydlig inverkan på bruksvärdet.⁶¹

Bruksvärdet är avsett att spegla hyresgästens objektiva värdering av boendet. Aspekter som lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset och ljudisolering är av betydelse för bruksvärdet.⁶² För att avgöra vad ett ingrepp i en lägenhet har för påverkan på bruksvärdet jämförs lägenhetens standard efter ingreppet med den befintliga standarden innan förslitning uppstod. Fönsterbyte till högre standard ansågs ha en obetydlig inverkan på lägenheternas bruksvärde. Som mest skulle hyreshöjningen bli 88 kronor per månad.⁶³ Byte av dörr till säkerhetsdörr skulle medföra en hyreshöjning om 85 kronor per månad vilket också ansågs ha en obetydlig inverkan på lägenheternas bruksvärde.⁶⁴ Installation av ettgreppsblandare (en vattenkran) och förberedelser för att kunna installera diskmaskin ansågs vara endast marginellt standardhöjande och därmed inte tillståndspliktiga åtgärder.⁶⁵ Holmqvist och Thomson menar att vissa nämndeavgöranden kan tolkas på så sätt att gränsen för en betydlig inverkan på bruksvärdet för närvarande går vid 100 kronor per månad, vilket överensstämmer med de exempel i praxis som redogjorts för i stycket ovan⁶⁶.

2.2.1.2 Lägsta godtagbara standard

Utan hyresgästens godkännande får hyresvärden genomföra standardhöjande åtgärder som krävs för att bostadslägenheten ska uppnå lägsta godtagbara standard.⁶⁷ Beträffande bostadslägenheten anses den uppnå lägsta godtagbara standard om den är försedd med anordning för:

- kontinuerlig uppvärmning,

⁶⁰ Prop. 1996/97:30 s. 90

⁶¹ A.a. s. 68 och 18 d § 1 p

⁶² Holmqvist & Thomson kommentar 55 § HL

⁶³ ÖH 4041-15; 2015-08-07

⁶⁴ ÖH 4184-10; 2011-05-18

⁶⁵ ÖH 1003-04; 2004-06-22

⁶⁶ Holmqvist & Thomson kommentar 18 d § HL

⁶⁷ 18 d § 2 st. med hänvisning till 18 a § 6-7 st. HL

- kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
- avlopp för spillvatten,
- personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
- försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning, matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.⁶⁸

Eftersom hyresgästen kan begära upprustning till lägsta godtagbara standard har det ansetts rimligt att också hyresvärden får upprusta lägenheten till sådan standard utan tillstånd.⁶⁹ Detta trots att ingreppet medför en standardhöjning som höjer bruksvärdet, och därmed möjliggör en högre hyra. Genomför hyresvärden standardhöjande åtgärder utöver de som krävs för att lägenheten ska uppnå lägsta godtagbara standard, krävs dock tillstånd enligt huvudregeln. I avgörande ÖH 4896-13; 2013-12-20 genomförde hyresvärden renoveringsåtgärder i badrummet på grund av svartmögelskador som gjorde badrummet oanvändbart. Lägenheten ansågs därmed inte uppfylla lägsta godtagbara standard avseende de sanitära förhållandena.⁷⁰ Utan hyresgästens godkännande lade hyresvärden klinkergolv och installerade duschhörna och yrkade hyreshöjning med 567 kronor per månad. Åtgärderna ansågs gå utöver vad som krävdes för att badrummet skulle uppnå lägsta godtagbara standard. Eftersom godkännande eller tillstånd inte inhämtades för standardhöjningen fick åtgärderna inte läggas till grund för bruksvärdeshyran de första fem åren från utförandet.⁷¹

2.2.2 Tillståndspliktiga standardhöjande åtgärder

Genom bestämmelser i jordabalkens kapitel 12, hänvisad till i uppsatsen som hyreslagen, har hyresgäster inflytande över standardhöjande åtgärder med en inte obetydlig inverkan på bostadslägenhetens bruksvärde. Inflytandet innebär att hyresvärden, utan hyresgästens samtycke till åtgärden, måste vända sig till hyresnämnden för att erhålla tillstånd.⁷²

För att en åtgärd ska anses standardhöjande krävs en förändring till det bättre i förhållande till ursprungsstandard. Införande av ny utrustning som inte funnits tidigare eller utbyte av utrustning till högre standard är därmed standardhöjande. I förarbetena

⁶⁸ 18 a § 6 st. HL

⁶⁹ 18 a § 1 st. HL

⁷⁰ 18 a § 7 st. 2 p. HL

⁷¹ Se avsnitt 2.4.2 angående denna sanktion.

⁷² 18 d § HL

anges att självklara standardhöjande åtgärder i lägenheten är installation av bubbelbad, installation av disk- eller tvättmaskin där sådan inte tidigare funnits samt inglasning av balkonger.⁷³ För en inte obetydlig inverkan på bruksvärdet krävs att en åtgärd eller flera åtgärder i kombination medför en mera måttlig standardhöjning.⁷⁴

2.3 Subjekt med hyresgästinflytande

Bestämmelserna om hyresgästinflytande omfattar endast den person som i förhållande till fastighetsägaren intar ställning som hyresgäst.⁷⁵ Det innebär att förstahandshyresgäst till hyresvärd omfattas, även om hyresvärden är en bostadsrättsförening.⁷⁶ När omfattningen av en ombyggnad är så stor att det inte går att bo kvar i lägenheten, är det vanligt att hyresgästen sägs upp med återflyttningsrätt.⁷⁷ Hyresgästinflytande tillkommer i detta fall även den uppsagde hyresgästen.⁷⁸

2.4 Sanktioner

För att hyresvärden inte medvetet ska åsidosätta bestämmelserna om hyresgästinflytande finns sanktionsregler. Beroende på om hyresvärden genomfört den tillståndspliktiga åtgärden eller ej, utan att inhämta tillstånd, så gäller olika sanktionsbestämmelser.

2.4.1 När ombyggnaden inte är genomförd

Efter ansökan av berörd hyresgäst kan hyresnämnden besluta att förbjuda hyresvärd att genomföra en tillståndspliktig åtgärd.⁷⁹ Förbudet får förenas med vite.⁸⁰ För att hyresnämnden ska kunna förbjuda en åtgärd krävs att tillstånd inte är inhämtat för åtgärden ifråga och att den inte är genomförd. Är åtgärden genomförd gäller en annan sanktionsbestämmelse.⁸¹ Åtgärden måste inte nödvändigtvis vara påbörjad för att hyresnämnden ska kunna förbjuda den. Det är tillräckligt att det av särskild anledning kan göras sannolikt att åtgärden kommer genomföras.⁸² Sådan särskild anledning kan vara att

⁷³ Prop. 1996/97:30 s. 90

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ A.a. s. 89 jämte 18 d § 1 st. HL

⁷⁶ A.a. s. 89

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ 18 d § 3 st. jämte 46 § 1 st. 4 p. HL

⁷⁹ 18h § 2 st. HL

⁸⁰ 18 § § 1 st. HL

⁸¹ Se avsnitt 2.4.2

⁸² 18h § 2 st. HL

hyresvärden uttryckligen meddelat berörda hyresgäster att tillstånd inte kommer inhämtas eller att hyresvärden tidigare genomfört tillståndspliktiga åtgärder i fastigheten utan att inhämta tillstånd, eller annars haft en historik av att inte respektera centrala hyresrättsliga bestämmelser.⁸³ Förbud kan även meddelas för det fall hyresvärden har tillstånd, men där ombyggnaden får en annan omfattning eller karaktär än de åtgärder tillstånd lämnades till. Det följer av att hyresvärden då inte har tillstånd för den påbörjade åtgärden.⁸⁴ Sanktionen av att hyresvärden genomför den ombyggnad som är förenad med förbud är dels eventuellt vite, dels att ombyggnadens påverkan på bruksvärdet inte får beaktas i hyressättningen i fem års tid.⁸⁵

2.4.2 När ombyggnaden är genomförd

Är ombyggnadsåtgärden väl genomförd utan godkännande av berörd hyresgäst eller utan tillstånd av hyresnämnd så får den inte påverka hyressättningen under fem års tid.⁸⁶ Hyran ska alltså bestämmas enligt det bruksvärde som lägenheten skulle ha haft om åtgärden inte hade vidtagits, vilket i praktiken innebär den hyra som gällde före standardhöjningen.⁸⁷ Hyresnämnden ska beakta sanktionsregeln först efter invändning från hyresgäst om att åtgärderna genomförts utan godkännande, och inte ex officio som ordalydelsen i bestämmelsen antyder.⁸⁸ Sanktionen anses enligt förarbetena vara tillräckligt kännbar för att motverka medvetna överträdelser, samtidigt som hyresgästen får god tid på sig att finna en ersättningsbostad om han finner att boendekostnaden blir för hög.⁸⁹

Om den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden har flyttat får dock hyresvärden beakta standardhöjningen i hyressättningen innan femårsfristens utgång såtillvida hyresrätten inte övertagits eller överlåtits till närstående.⁹⁰ Undantaget för närstående ansågs motiverat av att närstående av rättsordningen annars, genom reglerna om inträde i hyresgästens avtal, tillerkänts särskilt stark ställning.⁹¹

⁸³ Prop. 2001/02:41 s. 71

⁸⁴ Holmqvist & Thomson, kommentar 18 h § HL

⁸⁵ 55 a § HL

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ Prop. 2001/02:41 s. 75

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ A.a. s. 31

⁹⁰ 55 a § p. 2 HL

⁹¹ Prop. 2001/02:41 s. 31 med hänvisning till 33 § 2 st., 34 § och 47 § 2 st. HL

2.5 Meddelandeplikt och ansökan till hyresnämnd

Hyresvärden är skyldig att skriftligen meddela berörda bostadshyresgäster om de planerade förbättringsåtgärderna.⁹² Det finns i övrigt inga lagstadgade form- eller innehållskrav på meddelandet. I förarbetena anges emellertid att det bör framgå av meddelandet att hyresvärden kan vända sig till hyresnämnden för det fall hyresgästen inte godkänner åtgärden.⁹³

Berörda hyresgäster är de hyresgäster vars lägenheter omfattas av förbättringsarbetet. Hyr flera hyresgäster en lägenhet måste samtliga godkänna.⁹⁴ Godkännande måste även inhämtas från hyresgäst som flyttar in i lägenhet där den tidigare hyresgästen lämnat sitt godkännande och där åtgärden inte utförts innan den nya hyresgästen tillträder.

Meddelandet kan överlämnas på vilket sätt som helst. Görs det via rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress anses det alltid överlämnat.⁹⁵ Meddelandet utgör startskottet för en tvåmånaders lång frist innan hyresvärden kan ansöka om tillstånd för de begärda åtgärderna hos hyresnämnden.⁹⁶ Tidsfristen, som den 1 april 2002 förlängdes med en månad, är avsedd att utnyttjas för att hyresvärden ska förhandla och komma överens med berörda hyresgäster.⁹⁷ I sin ansökan till hyresnämnden är hyresvärden skyldig att ange grunden till att han vill utföra åtgärderna. Motparter i nämnden är de hyresgäster som inte godkänt åtgärderna.⁹⁸ Godkänner berörda hyresgäster de begärda åtgärderna finns givetvis ingen anledning för hyresvärden att ansöka om tillstånd för desamma hos hyresnämnden. Hyresvärden har bevisbördan för att begärda åtgärder godkänts och bör därför försäkra sig om att få dem skriftligen, dock finns inga formkrav för godkännandet.⁹⁹

För att kunna ta ställning och godkänna begärda åtgärder krävs i allmänhet mer än ett meddelande, enligt förarbetena. Det rekommenderas därför att hyresvärden är ute i god tid och skapar beredskap för omfattande förhandlingar.¹⁰⁰ Vidare anförs att hyresvärden kan underlätta för att godkännanden lämnas genom att informera om bland annat praktiska olägenheter och tidpunkten för ombyggnaden, hyresgästens boende, hyresgästens rätt till

⁹² 18 e § 1 st. HL

⁹³ Prop. 1996/97 s. 70

⁹⁴ Ibid.

⁹⁵ 63 § HL

⁹⁶ 18 e § HL

⁹⁷ Prop 2001/02:41 s. 22, prop. 1996/97:30 s. 70

⁹⁸ A.a. s. 73

⁹⁹ Prop. 1996/97:30 s. 73

¹⁰⁰ Prop. 2001/02:41 s. 21

nedsättning av hyran under ombyggnaden samt den begärda hyran sedan förbättringsarbetet genomförts.¹⁰¹ Då främjas förutsättningarna för att godkännande lämnas av berörda hyresgäster och därmed minskar risken för en prövning i hyresnämnden och eventuellt även en prövning i Svea Hovrätt.¹⁰² Enligt förarbetena till 2001 års lagstiftningsärende så visar en granskning av ombyggnadsärenden att hyresvärdar som regel lämnar information om relevanta förhållanden.¹⁰³ Därmed har behovet av att införa särskilda innehållskrav inte ansetts särskilt stort. En statlig utredning har emellertid initierats genom kommittédirektiv 2015:83. I uppdraget ingår bland annat att granska om den information som lämnas till hyresgäster är i behov av förstärkning.¹⁰⁴

I bakgrundsavsnittet besvarades frågeställningen ”Vilka regler gäller i dagsläget för hyresgästinflytande vid ombyggnation av hyresrätter?”. Avsnittet inleddes med en beskrivning av konstitutionella förutsättningar att inskränka äganderätten och därmed de gränser som bestämmer de övergripande premisserna för utformningen av bestämmelser om hyresgästinflytande. Detta är viktigt för den fortsatta framställningen. Kunskap om den gränsdragning som gäller avseende underhåll och standardhöjande åtgärder är nödvändig för förståelsen av dels vilka åtgärder som omfattas av hyresgästinflytandet och dels vilka åtgärder som kan generera en hyreshöjning. Genom att beskriva de hyresgäster som omfattas av inflytandet, den process som inleds genom hyresvärdens § 18e-meddelande, samt de sanktioner som gäller för den hyresvärd som bryter mot bestämmelserna om hyresgästinflytande, så möjliggörs att bestämmelserna om hyresgästinflytande kan förstås och placeras i rätt sammanhang.

3. Tillståndsprövningen

Avsnitt 3 avslutar besvarandet av frågeställningen ”vilka regler gäller i dagsläget avseende hyresgästinflytande vid ombyggnation av hyresrätter?” och tangerar svaret på frågeställningen ”Vilken ställning har hyresgästen i hyresnämnden vid en ombyggnation?”. Svaret på den senare frågeställningen fortsätter i avsnitt 4. Beskrivningen av gällande rätt i avsnitt 3 ligger till grund för problematiseringen av densamma i avsnitt 6.

¹⁰¹ Ibid.

¹⁰² Holmqvist & Thomson, kommentar 18 e § HL

¹⁰³ Prop. 2001/02:41 s. 21

¹⁰⁴ Hyresgästföreningen Riksförbundet (2012)

Hyresgästinflytandet ställs på sin spets först om berörd hyresgäst motsätter sig begärd åtgärd och hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden. Prövningen i hyresnämnden är en trestegsraket där varje steg måste vara uppfyllt för att hyresvärden ska få tillstånd till begärda åtgärder. Allra först prövas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att utföra åtgärden, under förutsättning att hyresgästen ifrågasätter att ett sådant intresse finns. Därefter prövas om de skäl som hyresgästen åberopar omfattas av det så kallade objektiva hyresgästintresset. Om så är fallet görs slutligen en intresseavvägning, även kallad oskälighetsbedömning. Då vägs hyresvärdens intresse mot hyresgästintresset.¹⁰⁵

Hyresnämnden kan besluta att ge tillstånd till vissa åtgärder och avslå andra.¹⁰⁶ Däremot kan beslutet inte villkoras. Ett beviljat tillstånd innebär en möjlighet, ingen förpliktelse, för hyresvärden att utföra de beviljade åtgärderna. Hyresgästen kan alltså inte tvinga fram ett genomförande av åtgärderna om hyresvärden av någon anledning väljer att avstå.¹⁰⁷

En ansökan om tillstånd kan inte prövas om tillstånd inte krävs för åtgärden ifråga. Ansökan ska då avvisas. Däremot har det inte ansetts nödvändigt att hyresvärden, i sin ansökan, ska behöva separera underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder, om de är nära knutna till varandra och de ska utföras i ett sammanhang. Anledningen är att hyresnämnden då enklare kan bedöma åtgärdernas sammanlagda påverkan.¹⁰⁸ I avgörande ÖH 4124-12; 2012-12-19 hade hyresvärden för avsikt att totalrenovera provningslägenheterna. Underhållsåtgärderna och de standardhöjande åtgärderna ansågs inte behöva separeras varför talan inte avvisades enligt motpartens begäran.¹⁰⁹

3.1 Hyresvärdens beaktansvärda intresse

Hyresvärden ska ha ett objektiva och acceptabelt motiv för de tillståndspliktiga åtgärderna.¹¹⁰ Att upprätthålla en god boendestandard anses utgöra ett sådant motiv. God boendestandard har i förarbetena definierats som normal nybyggnadsstandard eftersom detta är en standard som hyresgäster i allmänhet förväntar sig av en hyreslägenhet.¹¹¹ I praxis har den närmare innebörden av normal nybyggnadsstandard utkristalliserats, genom

¹⁰⁵ Prop. 1996/97:30 s. 73

¹⁰⁶ Holmqvist & Thomson kommentar 18 f § HL

¹⁰⁷ Ibid.

¹⁰⁸ RH 2004:3

¹⁰⁹ HN 2526-11; 2012-04-05, s. 8

¹¹⁰ Holmqvist & Thomson kommentar 18 f § HL

¹¹¹ Prop. 1996/97:30 s. 74

att hyresvärden ansetts ha ett beaktansvärt intresse av att genomföra bland annat följande åtgärder. Kök: ny köksinredning (byte av skåp, bänkskivor och diskbänk), nytt kakel bakom diskbänk, nya vitvaror (spis, kyl, frys och fläktkåpa), förberedelse och installation av diskmaskin.¹¹² Badrum: installation av tvättmaskin och torktumlare där sådan tidigare inte funnits, nya armaturer, nytt porslin¹¹³, utbyte av våtrumsmatta och våtrumstapet till kakel och klinker¹¹⁴. Övriga åtgärder: parkettgolv i hela lägenheten, installation av balkong.¹¹⁵

När en standardhöjande åtgärd föregås av ett stambyte så kan det enligt rättspraxis vara en omständighet som i sig utgör ett beaktansvärt intresse för att byta ut befintlig inredning. Anledningen är, liksom redogjorts för tidigare, att ett stambyte är av ingripande karaktär.¹¹⁶ Om hyresvärden kan visa att det är opraktiskt eller inte ekonomiskt försvarbart att återställa befintligt ytskikt och inredning så är det ett skäl som ansetts utgöra ett beaktansvärt intresse för de tillståndspliktiga åtgärderna.¹¹⁷ I andra fall har beaktansvärda skäl ansetts föreligga eftersom begärda tillståndspliktiga åtgärder har ansetts vara sedvanliga åtgärder vid ett stambyte och sådana för vilka tillstånd normalt ges.¹¹⁸ I avgörande RH 2000:32 anförde hyresvärden att det skulle vara nödvändigt att ta bort befintliga köksskåp i samband med stambytet och att det inte skulle vara ekonomiskt försvarbart att återmontera dem. Efter genomförd syn i prövningslägenheten konstaterade Hovrätten att endast smärre ingrepp i bänkskåpen skulle vara nödvändiga för att genomföra stambytet. Därmed ansåg Hovrätten att stambytet i sig inte innebar att hyresvärden visat beaktansvärda skäl för att ersätta befintlig köksinredning med ny.

Beaktansvärda skäl kan även anses föreligga om endast en liten andel av berörda hyresgäster motsätter sig begärd åtgärd, eftersom fastighetsekonomiska och praktiska skäl motiverar att åtgärden genomförs i samtliga lägenheter.¹¹⁹ Hyresvärden har i rättspraxis ansetts ha ett intresse av att lägenheterna håller en enhetlig standard¹²⁰, eftersom framtida underhåll då förenklas¹²¹.

¹¹² ÖH 10961-14; 2015-06-14 (s. 5) jämte HN 1319-14; 2014-10-21, s. 7

¹¹³ ÖH 90-13; 2013-12-13, bilaga 1

¹¹⁴ Ibid.

¹¹⁵ Ibid.

¹¹⁶ Se avsnitt 2.2.1.1

¹¹⁷ ÖH 4124-12; 2012-12-19

¹¹⁸ HN 5802-14; 2015-01-20, HN 2847-12; 2015-02-03

¹¹⁹ Prop. 1996/97:30 s. 74

¹²⁰ ÖH 6317-11; 2011-12-06, s. 4

¹²¹ ÖH 10961-14; 2015-06-08, s. 5

Även byte av material till längre teknisk livslängd anses enligt rättspraxis utgöra ett beaktansvärt intresse. Byte av ytskikt i badrum från våtrumsmattor och våtrumstapeter till kakel och klinker har i överensstämmelse ansetts motiverat, eftersom kakel och klinker har en längre teknisk livslängd, samt håller väl mot fukt.¹²²

3.2 Det objektiva hyresgästintresset

Den 1 juli 2002 ändrades lagtextens formulering avseende det objektiva hyresgästintresset.¹²³ Före ändringen hade hyresnämnden att beakta det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. I förarbetena till den dåvarande lagen utvecklades att detta skulle vara omständigheter som regelmässigt uppfattades som väsentliga för hyresgäster i allmänhet.¹²⁴ I förarbetena till 2002 års lagstiftningsärende anfördes att den dåvarande formuleringen innebar att hyresnämnden hade att utgå från ett enda hyresgästintresse som i praxis definierades som modern eller normal nybyggnadsstandard, alltså ett intresse som ofta överensstämde med hyresvärdens.¹²⁵ Därmed omfattade det faktiska inflytandet endast sådana åtgärder som gick utöver normal nybyggnadsstandard; åtgärder av lyxkaraktär.¹²⁶

Eftersom hyresgäster inte är en enhetlig grupp med enhetliga värderingar var det viktigt att hänsyn skulle tas till fler allmänna och typiska, men inte nödvändigtvis dominerande, intressen. Därför ändrades formuleringen i 18 d § hyreslagen så att hänsyn skulle tas till de *skilda* intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att den begärda åtgärden inte utförs. Ambitionen var att genom ändringen minska fokus på modern nybyggnadsstandard och därigenom öka hyresgästens möjlighet till framgång i hyresnämnden. Genom ändringen skulle det objektiva hyresgästintresset även omfatta motstående intressen som förekommer bland breda grupper av hyresgäster. Sådana intressen kunde vara, men var inte begränsade till, att bibehålla en äldre men väl fungerande inredning och att undvika en hyreshöjning.¹²⁷ Sällan förekommande önskemål

¹²² ÖH 4124-12; 2012-12-19, s. 9

¹²³ 18 f § st. 2

¹²⁴ Prop. 1996/97:30 s. 75

¹²⁵ A.a. s. 25

¹²⁶ A.a. s. 24

¹²⁷ Ibid.

skulle, liksom tidigare, inte beaktas. Dessa kunde vara tillskapande eller bibehållande av udda eller särpräglade lösningar eller bevarande av inredningar i dåligt skick.¹²⁸

3.2.1 Intresset av att undvika en hyreshöjning

Beträffande intresset av att undvika en hyreshöjning anfördes i förarbetena till 2002 års lagstiftningsärende att hyreshöjningen ibland bör tillmätas avgörande vikt i tillståndsprovningen, ibland inte. Som ett allmänt riktmärke anfördes att ju större hyreshöjningen kunde tänkas bli, desto starkare skäl måste hyresvärden kunna visa för åtgärdens genomförande.¹²⁹ Vidare anfördes att om hyresvärden vill genomföra en åtgärd som går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver och åtgärden kan antas medföra en kraftig hyreshöjning, så kan hyresgästens intresse av att hyran inte höjs överväga hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs.¹³⁰

Nedan följer några referat från hyresnämndernas och Svea Hovrätts bedömningar av när hyresgästen åberopat intresset av att undvika en hyreshöjning som objektivet hyresgästintresse för att visa hur bedömningen av intresset görs. Dessa bedömningar utgör underlag för analysavsnittet 6.1.

I avgörande ÖH 6317-11; 2011-12-06 anförde hyresnämnden att den framförhandlade hyreshöjningen inte stod i strid med det objektiva hyresgästintresset. Detta eftersom hyresgästföreningen genom förhandling med hyresvärden haft att tillse att hyreshöjningen anpassades till standardhöjningen. Svea Hovrätt gjorde ingen annan bedömning.

En privat hyresvärd begärde tillstånd till omfattande ombyggnadsarbeten i berörda lägenheter, som skulle genomföras i samband med stambyte. Hyreshöjningen var redan överenskommen med hyresgästföreningen till omkring 25 % hyreshöjning vilket motsvarade i genomsnitt 2300 kronor per månad för de största lägenheterna (4-5 ROK). Hyreshöjningen ansågs vara betydande men tillmättes ändå inte status som objektivet hyresgästintresse. Skälet var att möjligheten att få hyrans skälighet prövad av hyresnämnden förhindrade att höjningen skulle bli omotiverad.¹³¹

I avgörande ÖH 90-13; 2013-12-13 överskred hyresvärdens begärda hyra bruksvärdet enligt hyresgästföreningen. Den genomsnittliga yrkade hyreshöjningen var 66 % vilket

¹²⁸ A.a. s. 69 f.

¹²⁹ A.a. s. 25

¹³⁰ A.a. s. 71

¹³¹ ÖH 4124-12; 2012-12-19

motsvarade i genomsnitt 3950 kr för de största lägenheterna (4-5 ROK). Hyresnämnden ansåg att hyresgästen var skyddad mot oskälig hyra genom kollektiva förhandlingar och genom bruksvärdessystemet. Därmed tillmättes inte intresset av att undvika hyreshöjningen status som objektivet hyresintresse.¹³² Svea Hovrätt gjorde ingen annan bedömning.¹³³

I avgörande ÖH 5310-03; 2003-10-22 var hyreshöjningen inte framförhandlad. Hyresnämnden uttalade att det inte fanns någon möjlighet att bedöma vilken hyra som kommer utgå efter ombyggnationen.¹³⁴ Det medförde att intresset av att undvika hyreshöjningen inte prövades som objektivet hyresgästintresse. Svea Hovrätt gjorde ingen annan bedömning.¹³⁵

En undersökning av Hyresgästföreningen ger en tydligare bild av de hyreshöjningar som generellt följer efter ombyggnader i Göteborgsområdet. Mellan år 2013-2015 varierade hyreshöjningarna mellan 11 och 75 % och merparten av hyreshöjningarna var mellan 45-55 %.¹³⁶

3.2.2 Intresset av att bevara äldre men väl fungerande inredning

Beträffande intresset av att bibehålla en äldre men väl fungerande inredning anfördes i förarbetena att "om den aktuella inredningen är i gott skick eller efter sedvanligt underhåll kan ställas i gott skick, kan hyresgästens intresse av att behålla inredningen många gånger väga minst lika tungt som hyresvärdens intresse av att ersätta den med modern inredning." Med ett kök som exempel utvecklades detta anförande närmare: "om hyresvärden vill ersätta en äldre köksinredning med en modernare sådan, så kan hyresgästens intresse av att bevara befintligt kök överväga, under förutsättning att den befintliga inredningen kan ställas i gott skick efter sedvanligt underhåll."¹³⁷

Nedan följer några referat från hyresnämndernas och Svea Hovrätts bedömning av att bevara äldre men väl fungerande inredning som objektivet hyresgästintresse. Dessa bedömningar kommer sedan undersökas närmare i avsnitt 6.2.

Hyresvärden fick i avgörande ÖH 9599-13;2014-11-20 tillstånd att ersätta befintlig köksinredning med ny. Hyresvärden anförde att stambytet skulle medföra att skåputrustning

¹³² HN 3301-12; 2012-12-19, s. 5

¹³³ ÖH 90-13; 2013-12-13, s. 7

¹³⁴ HN 4241-03; 2003-05-09

¹³⁵ ÖH 5310-03; 2003-10-22

¹³⁶ Hyresgästföreningen Riksförbundet (2015) s. 7

¹³⁷ Prop. 2001/02:41 s. 70

och annan inredning i badrum och kök skulle förstöras. En av hyresgästerna anförde att detta bara var en partsuppgift som inte utan vidare kunde godtas. Hyresnämnden anförde till hyresgästens förtret att "Om en hyresvärd uppger att inredningen kommer att förstöras vid ett stambyte så är det en uppgift som normalt ska godtas. Det är nämligen hyresvärden som bestämmer hur stambytet ska genomföras". Eftersom nämnden godtog hyresvärdens uppgift att befintlig inredning var tvungen att rivas, kunde intresset av att bevara befintlig inredning lämnas utan avseende.

Tillstånd till att ersätta befintlig köksinredning med ny beslutades även i avgörande HN 5802-14; 2015-02-03. Det nödvändiga stambytet skulle enligt hyresvärden förutsätta att befintlig köksinredning revs, varför hyresvärden ansåg det vara motiverat att ersätta ytskikt, inredning och vitvaror. Hyresgästsidan lät höra en arkitekt upplysningsvis i målet som uttalade i huvudsak: genom att plombera befintliga stammar och sätta in nya stammar på ett annat ställe så kunde befintlig inredning behållas och rivnings- och saneringskostnader undvikas. Även framtida underhåll av stammarna skulle underlättas med detta alternativa sätt. Befintlig inredning skulle uppnå fullgod standard genom att gångjärn, luckor och lådor renoverades samt genom att skafferilister byttes ut. Köken skulle få en bättre funktion eftersom det stod klart att hyresvärden ville byta ut den platsbyggda köksinredningen i massivt trä mot mindre köksskåp av enklare material. Dessutom fanns motsvarande kvalitet knappt att tillgå på marknaden. Slutligen anförde arkitekten att det skulle bli mycket dyrt att byta ut befintlig inredning om material av lika hög standard som befintlig eftersträvades. Detta expertutlåtande beaktades inte. Istället anförde hyresnämnden att det är hyresvärden, i egenskap av fastighetsägare, som har att avgöra på vilket sätt stambytet ska genomföras. Liknande anföranden finns i tidigare rättspraxis.¹³⁸ Hyresnämndens beslut är överklagat till Svea Hovrätt, men är per den 2015-12-07 inte avgjort.

I avgörande RH 2000:32 avslog Svea Hovrätt hyresvärdens ansökan om tillstånd att genomföra en total ombyggnad av köken. Hovrätten fann att köken hade en tidstypisk inredning från 1950-talet med stadiga platsbyggda skåp, bänkskåp med 80 cm höjd, väggskåp upp till tak samt arbetsskivor av teak och andra praktiska inredningsdetaljer från tiden som hyresgäster idag synes uppskatta. Vitvarorna var vidare relativt nya och i gott skick. Hovrätten ansåg att köken i nuvarande skick hade en sådan utformning som en bredare grupp av hyresgäster kunde uppskatta. Hyresvärden hade anfört att det skulle vara

¹³⁸ Jämför ÖH 223-09; 2010-03-25 och HN 1739-13; 2013-09-25

nödvändigt att ta bort befintliga köksskåp i samband med stambytet och att det inte skulle vara ekonomiskt försvarbart att återmontera dem. Svea Hovrätt genomförde syn i prövningslägenheten och konstaterade att köken var i bra skick samt att väggskåpen, i motsats till hyresvärdens uppfattning, inte alls skulle behöva tas bort för att genomföra stambytet. Vidare konstaterade Hovrätten att utbytet av stammarna kunde göras med relativt små ingrepp i befintliga bänkskåp. Därmed ansåg Hovrätten att stambytet i sig inte utgjorde beaktansvärda skäl för att lämna tillstånd till begärda åtgärder. Hyresgästernas intresse av att bevara äldre men väl fungerande inredning ansågs sedermera överväga hyresvärdens intresse av att genomföra begärda tillståndspliktiga åtgärder.

3.3 Intresseavvägningen

Har hyresnämnden funnit att hyresvärden visat ett beaktansvärt intresse och att hyresgästen visat ett objektivet hyresgästintresse, så ska dessa vägas mot varandra. Utfallet av avvägningen ska bero på förhållandena i det enskilda fallet, men som allmänt riktmärke har anförts att omfattningen av förbättringsarbetet påverkar styrkan i de skäl som måste framföras av hyresgästen. Således gäller att för en åtgärd som är mycket genomgripande eller medför en avsevärd standardhöjning, och därmed också en kraftig hyreshöjning, krävs inte så starka skäl från hyresgästen för att begäran om tillstånd ska avslås. Omvänt gäller att starkare skäl krävs från hyresgästens sida för att hyresnämnden ska avslå en begäran som innebär en mindre olägenhet för hyresgästen.¹³⁹

4. Trappningsregeln

Det är inte endast bestämmelser som ansluter till tillståndsprövningen som påverkar hyresgästens ställning i hyresnämnden. Därför besvaras även i avsnitt 4 frågeställningen "Vilken ställning har hyresgästen i hyresnämnden vid en ombyggnation?"

Trappningsregeln innebär att hyresnämnden höjer hyran successivt till skälig hyra. Regeln tillkom för att motverka kraftiga hyreshöjningar men är inte tillämplig då hyreshöjningen är föranledd av en ombyggnation. Nedanstående redogörelse av gällande rätt ligger till grund för avsnitt 7 där trappningsregelns frånvaro i ombyggnadsfall problematiseras.

¹³⁹ Prop. 1996/97:30 s. 75

4.1 Bakgrund

Före 2011 bedrevs de kommunala aktiebolagen utan vinstsyfte. Bruksvärdet normerades då av hyressättningen av de kommunala bostadsaktiebolagen. I samband med att dessa skulle börja bedrivas affärsmässigt, den 1 januari 2011, var det nödvändigt att ändra normeringen för bruksvärdeshyran.¹⁴⁰ Från och med samma tidpunkt gäller därför att hyror som bestäms genom förhandlingsöverenskommelser normerar hyressättningen.¹⁴¹ Detta gäller oavsett om lägenheterna tillhör det kommunala eller det privata bostadsbeståndet.¹⁴² Som en följd av ändringen förutsågs att hyrorna skulle höjas på vissa orter, vilket skulle försvaga det praktiska värdet av besittningsskyddet; hyresgäster skulle tvingas flytta.¹⁴³ För att tillgodose det reella besittningsskyddet ansågs det därför motiverat att införa ett skydd mot att kraftiga hyreshöjningar fick ett för snabbt genomslag. Resultatet blev den så kallade trappningsregeln, även benämnd skyddsregeln.

4.2 Trappningsregelns innebörd

Trappningsregeln innebär att hyresnämnden beslutar att förskjuta genomslaget av hyreshöjningen till nivån för skälig hyra. Trappning kan också förhandlas fram mellan parterna, som då själva bestämmer dess närmare utformning. En undersökning år 2013 av 51 bostadsbolag som genomfört ombyggnation visade att 12 % av hyresvärdarna trappade höjningen, med en övergångstid om 3-5 år.¹⁴⁴

För hyresnämnden gäller vissa fasta riktlinjer. En trappa ska bestämmas så att hyran höjs i flera steg över en skälig övergångstid.¹⁴⁵ Hyresnämnden ska då också bestämma vad hyran ska uppgå till, i varje steg.¹⁴⁶ För att hyresnämnden ska kunna besluta att tillämpa trappningsregeln krävs att hyresgästen begär det, att hyreshöjningen är väsentlig och att särskilda skäl inte talar mot en tillämpning.¹⁴⁷ Som ett riktmärke anges att en hyreshöjning är väsentlig om den är närmare tio procent. En höjning på några procent är som regel inte väsentlig.¹⁴⁸ Vad avser övergångstiden bör den bestämmas med utgångspunkt i skillnaden

¹⁴⁰ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag 2 §

¹⁴¹ 55 § 2 st. HL

¹⁴² Holmqvist & Thomson, kommentar 55 § HL

¹⁴³ Prop. 2009/10:185 s. 70

¹⁴⁴ Hem & Hyra (E. Jacobsson) <http://www.hemhyra.se/tips/sa-mycket-hojs-hyran-vid-renovering> 2015-10-09

¹⁴⁵ 55 § 5 st. HL

¹⁴⁶ Prop. 2009/10:185 s. 91

¹⁴⁷ 55 § 5 st. HL

¹⁴⁸ Prop. 2009/10:185 s. 91

mellan den fastställda skäligen hyran och den tidigare hyran.¹⁴⁹ Ett riktmärke för bedömningen är att söka begränsa tiden för varje anpassning till skälig hyra utan att varje hyreshöjning blir för stor.¹⁵⁰ Den bör som regel dock inte bestämmas till längre tid än tre-fem år. Endast undantagsfall kan motivera närmare tio år. Antalet stegvisa höjningar bör inte bestämmas till fler än en per år.¹⁵¹ Den närmare innebörden av "väsentlig hyreshöjning" och "skälig övergångstid" är överlämnad åt rättstillämparen att bestämma, d.v.s. hyresnämnderna och Svea Hovrätt. Rättstillämparen kan ta vägledning av omständigheterna i det enskilda fallet och det allmänna läget på hyresmarknaden.¹⁵² För utformningen rekommenderas också att ledning hämtas från kollektiva förhandlingsöverenskommelser där system med succesiva hyreshöjningar tillämpas.¹⁵³

Särskilda skäl som kan tala mot en upptrappning av hyran är bland annat att hyresgästen godkänt, eller hyresnämnden lämnat tillstånd till, standardhöjande åtgärder.¹⁵⁴ Anledningen är att hyresgästen anses ha ett relativt starkt inflytande över förbättringsarbeten och att det därför anses skäligt att hyreshöjningar får snabbare genomslag.¹⁵⁵ Vad ett relativt starkt inflytande innebär utvecklades inte. Hyresvärdens intresse av att genomföra standardhöjande åtgärder och dennes möjlighet att finansiera desamma lyfts också fram som ett skäl mot en tillämpning.¹⁵⁶ Det förekommer att hyresgästen erbjuder möjlighet att välja till extra utrustning eller inredning, givetvis villkorat av ett hyrespåslag. På motsvarande sätt utgör även tillval särskilda skäl för att inte tillämpa trappningsregeln.¹⁵⁷

Hyresgästföreningen har föreslagit att trappningsregeln ska bli tillämplig för standardhöjande åtgärder. Dels eftersom hyreshöjningarna kan vara kraftiga, dels eftersom trappningsregeln tillämpas i många förhandlingsöverenskommelser, och att det därför vore naturligt att även hyresnämnden fick möjlighet att tillämpa den.¹⁵⁸

Fastighetsägarna menar att besittningsskyddet och bruksvärdessystemet utgör ett

¹⁴⁹ A.a. s. 92

¹⁵⁰ Ibid.

¹⁵¹ Ibid.

¹⁵² A.a. s. 71

¹⁵³ A.a. s. 92

¹⁵⁴ A.a. s. 72

¹⁵⁵ Ibid.

¹⁵⁶ Ibid.

¹⁵⁷ Prop. 2009/10:185 s. 72

¹⁵⁸ Hyresgästföreningen Riksförbundet (2012) (b) s. 5 f

tillräckligt skydd mot oskäligen hyreshöjningar för standardhöjande åtgärder, varför trappningsregeln är överflödig. Flera andra skäl anförs också mot en trappningsregel för standardhöjande åtgärder. Dels skulle önskvärda upprustningar och energieffektiviseringar inte komma till stånd. Dels skulle skyddsregeln ge en hyresdrivande effekt vilket innebär att hyresvärden blir tvungen att ta ut en högre hyra senare. Dels innebär regeln en inskränkning av äganderätten.¹⁵⁹

Lind anför att det kan vara i hyresvärdens egenintresse att använda bestämmelsen eftersom dess tillämpning innebär att inte lika många hyresgäster kommer flytta samtidigt, vilket kan vara besvärligt för hyresvärden.¹⁶⁰ Dessutom anför Lind att det för långsiktiga och seriösa hyresvärdar, av lojalitetsskäl och med hänsyn till image, är rationellt att höja hyran succesivt för de sittande hyresgästerna.¹⁶¹

Westin menar att trappningsregelns funktion som skydd inte ska överskattas eftersom den bara innebär att en tvångsflytt skjuts upp i tiden.¹⁶² Hon ifrågasätter också rimligheten i Linds antagande att hyresgästen under trappningstiden kan öka sina inkomster så att han har råd att bo kvar. Hon baserar det bland annat på en intervju med en boende, vars lägenhet byggts om. Den boende berättar att denne bara kommer ha råd att betala hyran i två år för en trappningstid om fem år.

5. Ombyggnaders påverkan på individ- och samhällsnivå

I avsnitt 5 besvaras frågeställningen "Hur påverkar ombyggnader hyresgäster på individuell och strukturell nivå?" Beskrivningen ligger till grund för analysen i avsnitt 8.2-3, närmare bestämt problematiseringen av begreppet "hyresgästinflytande i rimlig omfattning".

Genom att undersöka ombyggnationers påverkan på hyresgäster på individuell och strukturell nivå så kan betydelsen av bostadshyresgästens reella besittningsskydd tillföras en ytterligare dimension och eventuella lagstiftningsbehov synliggöras. "Förståelsen av hur verkligheten är beskaffad kan komplettera och förbättra det rättsliga beslutsfattandet."¹⁶³

¹⁵⁹ Fastighetsägarnas remissyttrande över Justitiedepartementets promemoria angående förslag om ny skyddsregel i Hyreslagen

¹⁶⁰ Lind & Lundström (2011) s. 22

¹⁶¹ Ibid.

¹⁶² Westin (2011) s. 37

¹⁶³ Korling & Zamboni (2013) s. 212 f

5.1 Individnivå

Bostad och hem är inte synonymer. *Bostad* är en fysisk företeelse med tekniska och fysiska egenskaper medan *hem* är en känslomässig relation som skapas i samspelet mellan människan och bostaden. Särskilt tydligt blir banden till hemmet när man tvingas flytta.¹⁶⁴ Detta säger Hurtig som genomfört en fallstudie av en ombyggnad i Sandarna i Göteborg.

Utflyttande hyresgäster från fastigheter som byggs om påverkas inte endast genom ökade boendekostnader som Boverkets rapport om flyttmönster visar. Sociala nätverk riskerar att gå förlorade.¹⁶⁵ När rötterna till bostad och närområde rycks upp genom en ofrivillig flyttning så lämnas också själsliga avtryck. Hur stora de är beror på människors olika förmåga att hantera drastiska förändringar¹⁶⁶ Särskilt äldre människor drabbas hårt.¹⁶⁷

5.2 Samhällsnivå

5.2.1 Gentrifieringsbegreppet

Termen gentrifiering myntades av den brittiske sociologen Ruth Glass i samband med hennes studie om hur vissa områden i London förändrades under tidigt sextiotal. Gentrifiering är uppkallat efter det engelska ordet gentry som betyder överklass som inte är adlig.¹⁶⁸ Gentrifiering kan definieras som omvandling av socialt marginaliserade och arbetarklassdominerade områden i de centrala stadskärnorna till medelklassområden.¹⁶⁹ Rent krasst utgår begreppet från att resurssvaga hushåll ersätts med hushåll med bättre ekonomi.

Gentrifieringens ljus nådde Sverige i början på 70-talet. För att förhindra att innerstäderna i Sverige förslummades inleddes då ett saneringsprogram vilket resulterade i en modernisering av stadskärnan.¹⁷⁰ Som konsekvens uppstod förändringar av storstädernas boendesammansättning. För Stockholms del innebar denna förnyelseprocess att den befintliga befolkningen i de socialt utsatta innerstadsdelarna trängdes ut till förorterna och ersattes med välbeställda grupper, ofta unga höginkomsttagare.¹⁷¹ I början av 70-talet var närmare hälften av innerstadsområdena i Stockholm av låginkomstkaraktär men hade år

¹⁶⁴ Hurtig (1995) s. 9

¹⁶⁵ Bernt & Holm (2009) s. 312, Hurtig (1995) s. 227

¹⁶⁶ Hurtig (1995) s. 197

¹⁶⁷ Hurtig (1995) s. 227 och Ekström, M (1994)

¹⁶⁸ Nationalencyklopedin

¹⁶⁹ Lilja (2011) s. 28

¹⁷⁰ A.a. s. 17

¹⁷¹ A.a. s. 15

1990 reducerats till en sjättedel.¹⁷² Förnyelseprocessen innebar att de sociala skillnaderna mellan Stockholms stadsdelar fördjupades och att en ökad homogenitet uppstod bland stadsdelarna, avseende aspekter som inkomst och etnisk bakgrund.¹⁷³

Gentrifiering stärker det aktuella områdets socioekonomiska profil och kan ha positiva effekter på sociala problem.¹⁷⁴ Bland annat genom ökade lokala skatteintäkter, förbättrade skolresultat och genom att områden i förfall stabiliseras.¹⁷⁵ "Gentrifierarna" kan lättare etablera kontakter med likasinnade i stadsdelen och dra nytta av stadens fördelar. Samtidigt isolerar sig gentrifierarna från andra grupper av människor, vilket kan leda till minskade kontakter mellan olika samhällsklasser och i förlängningen till att identiteter och kulturer utvecklas allt mer separerade från varandra.¹⁷⁶ Även befintlig befolkning, i det område som gentrifieras, homogeniseras, genom att de trängs bort till låginkomstkaraktäriserade områden. Ett segregerat stadslandskap med fysiska och sociala gränser kan försvåra för människor att känna igen sig och tillägna sig andra platser. Det motverkar delaktighet och möjligheten att utveckla något tillsammans.¹⁷⁷ I polemik framhåller Lind m.fl. att gentrifiering av områden som tidigare dominerades av låginkomsttagarhushåll kan minska segregationen i det aktuella området.¹⁷⁸

Byrne medger att gentrifieringen för med sig vissa negativa effekter, bland annat att andelen hus med låga boendekostnader i området minskar, men menar att det är statens ansvar att förse sina invånare med bostäder till låga boendekostnader.¹⁷⁹ Med Byrnes retorik applicerat på ombyggnationer, så kan alltså inte hyresvärdarna tillskrivas ansvaret för att vissa hyresgäster inte har råd eller inte finner det prisvärt att behålla sin bostad efter en ombyggnation. Ansvaret för att minimera gentrifieringens negativa effekter, genom att tillförsäkra att det gentrifierade området förses med billiga boenden, åvilar nämligen det allmänna.¹⁸⁰

¹⁷² A.a. s. 18

¹⁷³ Ibid.

¹⁷⁴ Atkinson (2000) s. 150

¹⁷⁵ Ibid.

¹⁷⁶ Lilja (2011) s. 184

¹⁷⁷ A.a. s. 183

¹⁷⁸ Lind m.fl. (2011) s. 5

¹⁷⁹ Byrne (2003) s. 406

¹⁸⁰ Ibid.

5.2.1 Ombyggnaders bidrag till gentrifiering

Boverket har gjort en kvantitativ empirisk studie av flyttmönster till följd av ombyggnationer, omfattande 1200 hyresfastigheter i Stockholm, 800 i Göteborg och 200 i Malmö som byggdes om mellan åren 2008-2011.¹⁸¹ I genomsnitt flyttade 25 procent av hyresgästerna i samband med ombyggnaderna, vilket kan sättas i relation till att i genomsnitt 14 procent av hyresgäster som bodde i fastigheter som inte renoverades, flyttade. Ekonomiskt utsatta hushåll var överrepresenterade bland de hyresgäster som flyttade från fastigheter som byggdes om. Att ekonomiskt utsatta hushåll flyttade i högre utsträckning än andra hyresgäster antogs bero på att låginkomsttagare drabbas hårdast av ökad boendekostnad; de är mest priskänsliga. Detta antagande bekräftas av Atkinson. Han menar att ofrivilliga flyttningar oundvikligen drabbar de fattigaste.¹⁸²

En annan skillnad var att utflyttande hyresgäster från fastigheter som byggdes om tenderade att koncentrera sig till vissa områden, vilka som regel befann sig längre ifrån städernas centrum och utbudet av lokala nyttigheter.¹⁸³ Dessa områden var mer homogena, hade sämre utveckling, lägre inkomster och lägre behörighetsgrad till gymnasiet.¹⁸⁴ Kontrollgruppen däremot, de hyresgäster som bodde i fastigheter som inte byggdes om, flyttade till områden med bättre utveckling avseende nämnda faktorer.

Även risken för sekundärmigration ökade bland hyresgästerna, som flyttade från fastigheter som byggdes om, vilket innebär att utflyttande hyresgäster flyttade igen inom kortare tid.¹⁸⁵ Bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd ökade bland ekonomiskt utsatta hyresgäster. Att bidrag och bistånd ökade hade sin förklaring i ökade boendekostnader. Även arbetsinkomsten ökade vilket hade sin huvudsakliga förklaring i att mätningen var relativ till de boende inom fastigheten. Eftersom flyttningarna tenderade att hamna till bostadsområden med lägre arbetsinkomst så ökade den relativa inkomsten.¹⁸⁶

Carlén & Cars har gjort en studie av flyttmönster till följd av vräkning i Sverige, och har i överensstämmelse med Boverkets studie, funnit att flyttningarna sker selektivt, till ett fåtal områden med låg status, samt med en hög andel sekundärmigration.¹⁸⁷ Carlén menar att

¹⁸¹ Boverket (2014) (a), s. 24

¹⁸² Atkinson (2000) s. 149

¹⁸³ Boverket (2014) (a), s. 67

¹⁸⁴ A.a. s. 30

¹⁸⁵ Boverket (2014) (a), s. 25 och 53

¹⁸⁶ A.a. s. 14, 30

¹⁸⁷ Carlén & Cars (1990) s. 94 f.

flyttningarna visserligen kan bidra till minskade sociala problem i det aktuella området, men att det inte ska förväxlas med att problemen försvinner. Tvärtom så förskjuts problemen, det sker en "problemexport".¹⁸⁸ Carléns studie är relevant jämförelsematerial eftersom gemensamma nämnare är att flyttningarna skedde ofrivilligt och drabbar ekonomiskt utsatta hyresgäster i första hand.

Gentrifieringstendenser av Boverkets rapport styrktes alltså i huvudsak av att ekonomiskt utsatta hushåll var överrepresenterade bland de utflyttande hyresgästerna från fastigheter som renoverades och de inflyttande hyresgästerna hade högre relativa inkomster.¹⁸⁹ Dessa gentrifieringstendenser överensstämmer med Wiktorins studie år 1989 av förändringar i flerbostadshus i Linköping, Norrköping, Malmö, Helsingborg och Borås. Enligt denna studie flyttade hela 75 procent av hyresgästerna från fastigheten i samband med ombyggnaden. Hon fann att arbetarhushåll och hushåll inom grupper som förtidspensionärer, hemarbetande, studerande och deltidsanställda med kort tjänstgöringstid blev färre efter ombyggnaderna, medan dessa kategorier av hushåll blev fler i flerbostadshus som inte byggdes om. Dock minskade arbetarhushåll även i det övriga hyresbeståndet, fast i mindre utsträckning än för fastigheterna som byggdes om. Tjänstemannahushåll på låg- mellan- och hög nivå blev istället fler medan dessa kategorier minskade i det övriga hyresbeståndet. Wiktorin fann även sambandet att förskjutningen i boendesammansättning avseende socioekonomisk status var beroende av hur genomgripande ombyggnaden var och därmed hur stor hyreshöjning som ombyggnaden ifråga genererade.¹⁹⁰ Gentrifiering kunde också konstateras i fallstudier beträffande ombyggnader av flerbostadshus av Söderqvist (2012) och Westin (2011).

6. Intresseavvägningen - analys

I avsnitt 6 besvaras frågeställningen " Behöver hyresgästens ställning i hyresnämnden vid en ombyggnation stärkas i ljuset av lagtext, lagkommentarer, förarbeten samt Fastighetsägarnas och Hyresgästföreningens inställning?"

Den höga andelen tillstånd till förbättringsarbeten innebär i sig inte att hyresgästinflytandet är svagt, endast att hyresvärden begär en nivå av åtgärder som

¹⁸⁸ A.a. s. 162

¹⁸⁹ Boverket (2014) (a), s. 23

¹⁹⁰ Wiktorin (1989) s. 67

hyresnämnden anser väger över det objektiva hyresgästintresset. Frågan är emellertid om det objektiva hyresgästintresset tillmäts den betydelse i tillståndsprövningen som var avsett i förarbetena.

6.1 Intresset av att undvika en hyreshöjning

I kommittédirektiv 2006:85 anfördes att hyreshöjningen är den enskilt viktigaste faktorn för en hyresgäst vid en ombyggnation men att det fanns tecken på att hyreshöjningens storlek inte tillmättes den betydelse i intresseavvägningen som var avsedd vid 2002 års reform.¹⁹¹ Denna kritik upprepades i 2015 års kommittédirektiv.¹⁹²

Förarbetsuttalandena beträffande det objektiva hyresgästintresset av att undvika en hyreshöjning, ger oklara besked huruvida intresset är avhängigt hyreshöjningens skälighet eller dess storlek.¹⁹³ På ett ställe anføres att hyresgäster har ett intresse av att hyran inte blir "opåkallat" hög.¹⁹⁴ Synonymer till opåkallad är omotiverad och onödig.¹⁹⁵ På ett annat ställe i samma proposition uttrycks intresset som att undvika en *kraftig* hyreshöjning.¹⁹⁶ Av skrivelsen "... de vill undvika den hyreshöjning som ombyggnaden kan föranleda"¹⁹⁷ talar också för att det är höjningen som sådan som är avgörande. För att nå klarhet i vad som egentligen avses är det nödvändigt att undersöka syftet med införandet av detta objektiva hyresgästintresse. Syftet var att hyresgäster i allmänhet ansågs ha ett intresse av att undvika de hyreshöjningar som kan följa av ombyggnationer.¹⁹⁸ Förekomsten av en annan bestämmelse i hyreslagen, den så kallade trappningsregeln, som tillkom för att motverka kraftiga hyreshöjningar talar också för att det är hyreshöjningen som sådan som är motivet bakom nämnda hyresgästintresse. Denna trappningsregel infördes, liksom bestämmelserna om hyresgästinflytande, i syfte att det direkta besittningsskyddet och bruksvärdessystemet inte ansågs utgöra tillräckligt skydd för hyresgästens reella möjlighet att behålla sin bostad.¹⁹⁹ Det torde alltså vara hyreshöjningen som sådan, oavsett dess skälighet, som hyresgästintresset tar fasta på.

¹⁹¹ Kommittédirektiv 2006:85

¹⁹² Kommittédirektiv 2015:83 s. 4

¹⁹³ Jämför prop. 2001/02:41 s. 25

¹⁹⁴ Prop. 2001/02:41 s. 70

¹⁹⁵ Nationalencyklopedin

¹⁹⁶ Prop. 2001/02:41 s. 71

¹⁹⁷ A.a. s. 25

¹⁹⁸ Ibid.

¹⁹⁹ Prop. 2009/10:185 s. 69 f.

Rådande lagstiftning förpliktar inte hyresvärden att föreslå en hyra inför tillståndsprövningen, inte heller att den ska vara framförhandlad mellan parterna. Det innebär att frågan om hyreshöjning kan stå obesvarad vid tillståndsprövningen.²⁰⁰ En annan omständighet som förhindrar att intresset av att undvika en hyreshöjning tillmäts status som objektiva hyresgästintresse är att rättstillämparen inte gör en uppskattning av en skälig hyreshöjning, i den mån den är obestämd innan tillståndsprövningen.

Åtminstone på två ställen i förarbetena indikeras att hyresnämnden ska uppskatta den framtida hyreshöjningen. "Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, desto starkare skäl bör hyresvärden rimligen kunna visa på om han likväl vill att åtgärden skall genomföras."²⁰¹ och "... hyresvärden vill genomföra en åtgärd som kan antas medföra en kraftig hyreshöjning..."²⁰² En uppskattning av framtida hyra är en förutsättning för att hyresgästens intresse av att undvika en hyreshöjning ska kunna få betydelse i intresseavvägningen. Rättstillämparen väljer emellertid systematiskt att inte uppskatta hyreshöjningen vilket innebär att intresset av att undvika den svårligen kan vägas mot hyresvärdens intresse av att genomföra ombyggnaden. En ordning där hyresnämnden inte uppskattar den framtida hyreshöjningen utgör dessutom incitament för hyresvärdar att inte förhandla om hyran före tillståndsprövningen - vilket är kontraproduktivt mot syftet med tvåmånadersfristen som föregår tillståndsprövningen, samt mot hyresgästsidans behov av förutsägbarhet.

Innan en ombyggnation är genomförd, är lägenheten ifråga inte färdigställd. Fastighetsägarna menar att denna omständighet bör förhindra en uppskattning av framtida hyreshöjning för att värdera det objektiva hyresgästintresset.²⁰³ Detta eftersom rättstillämparen enligt praxis inte gör bruksvärdesprövningar för lägenheter som inte är färdigställda.²⁰⁴ Fastighetsägarna motiverar sitt ställningstagande på en analogitolkning. Samma krav kan inte rimligen ställas på underlaget för en bruksvärdesprövning som underlaget för om ett objektiva hyresgästintresse är för handen – bedömningarna är väsensskilda. När hyresnämnden bestämmer bruksvärdet för en lägenhet så ska det bestämmas exakt till beloppet. För att kunna göra en så precis bedömning är det av vikt att

²⁰⁰ Se till exempel ÖH 5310-03; 2003-10-22

²⁰¹ Prop. 2001/02:41 s. 25

²⁰² A.a. s. 71

²⁰³ Fastighetsägarna, remissyttrande över prop. 2001/02:41

²⁰⁴ ÖH 5310-03; 2003-10-22

prövningslägenheten eller jämförelselägenheten är färdigställd.²⁰⁵ En uppskattning av den begärda ombyggnationens effekt på hyran, inom ramen för tillståndsprövningen, behöver inte vara exakt till beloppet. En sådan uppskattning fyller ingen annan funktion än att avgöra om hyresgästen presenterat ett objektiva hyresgästintresse och om så är fallet, väga detta intresse mot hyresvärdensintresset.

Syftet med detta objektiva hyresgästintresse har konstaterats vara att skydda hyresgäster mot kraftiga hyreshöjningar efter en ombyggnation. Den naturliga följdfrågan är förstås om kraftiga hyreshöjningar förekommer samt om de i så fall leder till ofrivilliga flyttningar? Ingen definition av vad som konstituerar en kraftig hyreshöjning går att finna i förarbetena till bestämmelserna om hyresgästinflytande. Däremot kan ledning hämtas i förarbetena till den så kallade trappningsregeln. År 2011 förändrades normeringen för bruksvärdeshyran och kraftiga hyreshöjningar förutsågs som en följd därav. I syfte att skydda hyresgäster mot kraftiga hyreshöjningar infördes en möjlighet för hyresnämnden att successivt höja hyran till skälig nivå. En förutsättning för successiv hyreshöjning var att den föreslagna hyreshöjningen var närmare 10 %, då ansågs höjningen vara "väsentlig". En kraftig hyreshöjning överstiger möjligtvis en väsentlig hyreshöjning procentmässigt. En undersökning av hyresgästföreningen i Göteborgsområdet mellan år 2013-2015 visar att hyreshöjningar efter ombyggnationer varierar mellan 11 och 75 % och att merparten av hyreshöjningarna var mellan 45-55 %.²⁰⁶ Det är svårt att argumentera för att en hyreshöjning på 50 % inte är kraftig. Av detta följer alltså att majoriteten av hyreshöjningar vid ombyggnation i Göteborgsområdet är kraftiga, samt att de troligen är minst lika kraftiga i Stockholm eftersom bostadsbristen är ännu högre där och därmed marknadens förutsättningar att möta högre hyror. Finns då ett behov av att skydda hyresgäster från dessa höjningar? I en rapport av Boverket från 2014, framgår att 25 % av hushållen flyttar i samband med en ombyggnation och att ekonomiskt utsatta hushåll är överrepresenterade.²⁰⁷ Svaret torde därmed vara jakande på bägge frågor: kraftiga hyreshöjningar förekommer och de leder till ofrivilliga flyttningar.

Det objektiva hyresgästintresset av att undvika en hyreshöjning har alltså kommit att definieras som intresset av att undvika en oskälig hyreshöjning. Det finns redan

²⁰⁵ Jämför RBD 2:94

²⁰⁶ Hyresgästföreningen Riksförbundet (2015) s. 7

²⁰⁷ Boverket (2014) (a)

skyddsventiler i hyreslagstiftningen mot oskäligen hyreshöjningar. För att detta objektiva hyresgästintresse ska bli verkningsfullt så krävs att rättstillämparen definierar det som intresset av att undvika en kraftig hyreshöjning samt att rättstillämparen åläggs att uppskatta hyreshöjningens storlek, i den mån den inte är framförhandlad.

Det är sannolikt att det blir enklare att bedöma vilken tyngd intresset av att undvika hyreshöjningen ska tillmätas om denna är bestämd före tillståndsprövningen. Någon uppskattning av hyran skulle heller inte behöva göras. Dessutom är hyreshöjningen den enskilt viktigaste faktorn för en hyresgäst vid en ombyggnation.²⁰⁸ Det är därför sannolikt att hyreshöjningens storlek är av avgörande betydelse för hyresgästens val att godkänna eller motsätta sig begärda tillståndspliktiga åtgärder. Mot bakgrund av detta är det av intresse att lagstiftaren tar ställning till om hyresvärdens intresse av att inte behöva uppskatta en bruksvärdesprövning lång tid innan ombyggnaden är färdigställd fortsatt ska överväga hyresgästens intresse av förutsägbarhet samt rättstillämparens intresse av att kunna göra en rättssäker bedömning av intresset av att undvika en hyreshöjning. Ett förslag är nämligen, som redan föreslagits av Hyresgästföreningen, att meddelandet enligt 18 e § hyreslagen förses med ett innehållskrav om begärd hyra.²⁰⁹ Ett ytterligare skäl för förslaget presenteras i avsnitt 7.2.

6.2 Intresset av att bevara en äldre men väl fungerande inredning

Stora delar av befintligt bostadsbestånd på 1950-60 talet tillgodosåg inte basala behov som tillgång till badrum, elektricitet och fungerande uppvärmning.²¹⁰ Exempelvis saknade 40 % av alla svenska bostäder badrum år 1960.²¹¹ En av ambitionerna med miljonprogramsbygget var därför att varje bostad skulle uppfylla lägsta godtagbara standard, vars närmare innebörd kom att specificeras i bostadssaneringslagen.²¹² De sociala bostadsbehoven var då en önskan om högre standard. Vid ombyggnationer idag kan av rättspraxis konstateras att bekvämligheter som golvvärme i badrummet, tvättmaskin- och torktumlare i badrummet, helkallade badrum, handduksvärmare och totalrenoveringar av

²⁰⁸ Kommittédirektiv 2006:85

²⁰⁹ Hyresgästföreningen Riksförbundet (2012) (b)

²¹⁰ Spridd (2014) s. 9 f.

²¹¹ A.a. s. 2

²¹² Bostadssaneringslagen upphävdes år 1994. Nuvarande bestämmelse om lägsta godtagbara standard finns i 18 a § HL.

köken vanligt förekommande.²¹³ Många hyresgäster efterfrågar sådana bekvämligheter, vilka utgör sedvanliga installationer vid nyproduktionsstandard, men breda grupper av hyresgäster föredrar att funktionerna i den befintliga inredningen återställs, genom underhållsåtgärder. Vilka åtgärder som används för ombyggnaden kan göra stor skillnad för bruksvärdet och därmed hyresgästens möjlighet att finansiera den nya hyran. Därför är det relevant att problematisera rättstillämpningens benägenhet att lämna tillstånd till åtgärder som innebär nyproduktionsstandard.

6.2.1. God boendestandard är lika med nyproduktionsstandard?

Av förarbetena framgår att en hyresvärd inte bör hindras från att upprätthålla en god boendestandard i sitt hus.²¹⁴ Den naturliga följdfrågan är om god boendestandard nödvändigtvis innebär nyproduktionsstandard. Kan god boendestandard möjligtvis också uppnås genom att befintliga funktioner i aktuell inredning återställs? I avgörande HN 5802-14; 2015-02-03 fick hyresvärden tillstånd att bland annat ersätta befintlig köksinredning med ny i samband med ett stambyte. Hyresvärden hade anfört att stora delar av befintlig köksinredning skulle behöva rivas för att kunna genomföra stambytet. Hyresgästernas ombud hade åberopat en arkitekts utlåtande som bevisning. Enligt denna fanns ett alternativt sätt att genomföra stambytet på så att inga ingrepp skulle behöva göras i befintlig inredning. En fullgod boendestandard skulle kunna uppnås genom reparation av vissa delar av befintlig inredning. Detta skulle enligt arkitekten kunna ske till en betydligt lägre kostnad än om inredningen ersattes med inredning av motsvarande höga kvalitet. Hyresnämnden konstaterade att hyresvärden i egenskap av fastighetsägare hade ensam beslutanderätt avseende ombyggnadens genomförande. "Vad gäller tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar, så är det hyresvärden som bestämmer"²¹⁵ och även vilka åtgärder som var motiverade: "hyresvärden avgör sålunda vad denne anser vara nödvändiga men också önskvärda åtgärder för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd".²¹⁶ Eftersom det enligt hyresvärdens stambytesmetod var nödvändigt att riva ut befintlig inredning så var det föga förvånande att hyresnämnden godkände hyresvärdens begäran att ersätta den med ny. Beslutet är överklagat till Svea Hovrätt men är per den 2015-12-05 inte avgjort.

²¹³ Se ÖH 90-13; 2013-12-13 och ÖH 4124-12; 2012-12-19

²¹⁴ Prop. 1996/97:30 s 74

²¹⁵ HN 5802-14; 2015-02-03 (s. 11)

²¹⁶ Ibid.

Av förarbetena framgår att "om den aktuella inredningen är i gott skick eller efter sedvanligt underhåll kan ställas i gott skick, kan hyresgästens intresse av att behålla inredningen många gånger väga minst lika tungt som hyresvärdens intresse av att ersätta den med modern inredning."²¹⁷ Detta överensstämmer med de principiella förarbetsuttalandena att "det är av största vikt att hyresgästerna ges inflytande över hur deras boendemiljö utformas."²¹⁸ och "det innebär en svaghet i besittningsskyddet att hyresgästen inte kan påverka förvaltningen av det hus de bor i".²¹⁹ Om hyresnämnden då inte prövar den ombyggnadsmetod som är förenlig med ambitionen att bevara äldre inredning, som i nyss nämnda HN 5802-14; 2015-02-03, så undermineras intresset av att bevara äldre men väl fungerande inredning, men även intresset av att undvika en hyreshöjning. Om det efter en syn eller av annan bevisning, i detta mål, hade visat sig att det inte skulle vara möjligt att bevara befintlig inredning efter stambytet, eller att det skulle medföra orimliga kostnader för att nedmontera och återställa den²²⁰, så hade det förstås inte varit oskäligt mot hyresgästerna att köksinredningen byttes ut. Men då har hyresnämnden i alla fall värderat hyresgästintresset på ett sätt som enligt förarbetena måste ha varit avsikten.

I ett liknande avgörande fick hyresvärden avslag på begäran om totalrenovering av köket. Svea Hovrätt ifrågasatte hyresvärdens uppgift att befintlig köksinredning skulle vara tvungen att rivas genom valda stambytesmetod.²²¹ Svea Hovrätt genomförde syn av prövningslägenheten (till skillnad från hyresnämnden) och konstaterade att endast mindre ingrepp i bänkskåp var nödvändiga för att genomföra stambytet. Detta var en viktig omständighet som låg till grund för att hyresgästens intresse av att bevara befintlig inredning ansågs väga över hyresvärdens intresse av att ersätta den med ny.

Genomgången av rättspraxis visar att hyresvärdens val inte alltid är kostnadseffektiva och inte heller nödvändigtvis de åtgärder som är bäst lämpade för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd. I ärende HN 1739-13; 2013-09-25 var befintligt kök utrustat med rustika köksluckor och hyllplan av trä. Hyresnämnden godkände hyresvärdens begäran

²¹⁷ Prop. 2001/02:41 s. 70

²¹⁸ Prop. 2001/02:41 s. 23

²¹⁹ Prop. 1996/97:20 s. 37

²²⁰ Så konstaterades vara fallet i ÖH 4124-12, se s. 10

²²¹ RH 2000:32; 2000-04-28. Se referat i avsnitt 3.2.2

att byta ut dessa till inredning av laminat. Svea Hovrätt fastställde beslutet.²²² I avgörande HN 5802-14; 2015-02-03 lämnades tillstånd till att byta ut befintlig köksinredning i massivt trä till mindre köksskåp av enklare material. Köksinredning av motsvarande höga kvalitet fanns knappt att tillgå på marknaden enligt hyresgästsidans bevisning.

Att de åtgärder hyresvärden önskar utföra inte nödvändigtvis är bäst lämpade för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd bekräftas av Jonas Anud, doktorand på KTH. Han menar att nybyggnadsstandard inte är ett givet kvalitetsbegrepp, och att renovering kan vara motiverat för att bevara befintliga kvaliteter, vilket också som regel görs till en lägre kostnad.²²³ Ofta är befintliga skåpstommar och inredningar av bättre kvalitet än de nya inredningar som sätts in, vilket innebär att ett utbyte i själva verket riskerar att försämra livslängd och kvalitet på fast inredning.²²⁴ Istället för att byta ut all inredning så kan ofta befintlig inredning med fördel renoveras för att uppnå en fullgod boendestandard, genom att till exempel skåpluckor skickas på omlackering och genom att skåpen förses med sockel om bänkhöjden är för låg.²²⁵ Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv kan därför ett utbyte ifrågasättas. Ur ett miljöperspektiv kan det också vara bättre att behålla befintlig inredning eftersom resursförbrukningen blir mindre. Detta till skillnad från utbyte som kan innebära värdeförstöring. Dessutom kan varsamma renoveringsåtgärder bidra till att kulturmässiga värden bevaras.²²⁶ Mot bakgrund av detta kan det vara relevant att låta intresseavvägningen präglas av fler parametrar, så att en jämförelse görs mellan de olika ombyggnadsförslagens för och nackdelar utifrån tekniska, kvalitetsbevarande, fastighetsekonomiska, miljömässiga och kulturbevarande aspekter.

Varför väljer då hyresvärdar ombyggnadsmetoder som kan medföra högre kostnader, sämre funktion och tätare underhållsintervaller? Den sannolika orsaken är att bruksvärdessystemet i kombination med stor efterfrågan på bostäder motiverar hyresvärden att välja den ombyggnadsmetod och de åtgärder som kan generera den högsta möjliga hyreshöjningen. Återställande av befintlig inredning genom reparation är underhållsåtgärder, som inte motiverar hyreshöjning.²²⁷ Därför kan det vara ekonomiskt motiverat för hyresvärden att åstadkomma modern boendestandard genom att ersätta

²²² ÖH 9599-13; 2014-11-20

²²³ Spridd (2014) s. 3

²²⁴ Ibid.

²²⁵ A.a. s. 7

²²⁶ A.a. s. 5

²²⁷ Se avsnitt 2.2.1.1

befintlig inredning med ny. Då kan hyresvärden minska gapet mellan bruksvärdeshyra och marknadshyra. Det är ytterst viktigt att lagstiftningen kompenserar för det incitament bruksvärdessystemet skapar för hyresvärden att välja en ombyggnadsmetod som är omotiverad utifrån nämnda aspekter.

6.2.2 Hyresvärden bestämmer?

Av lagkommentaren framgår att det kan finnas anledning att frånga hyresvärdens bedömning angående en planerad stambytesmetod om hyresvärden styrts av andra faktorer än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl.²²⁸ Det är naturligt att utgångspunkten är att hyresvärden ska ha rätt att ensidigt bestämma på vilket sätt en underhållsåtgärd ska genomföras eftersom denna har underhållsansvaret²²⁹. En sådan utgångspunkt är också motiverad av att en underhållsåtgärd som regel inte påverkar bruksvärdet.

Om val av underhållsåtgärd får omedelbar betydelse för förbättringsarbetet så hamnar emellertid frågan i annat ljus. Som konstaterats kan bruksvärdessystemet och bostadsbristen i kombination ge hyresvärden incitament att genomföra stambytet så att det blir så ingripande som möjligt på befintlig inredning. Denna drivkraft borde i sig föranleda att hyresnämnden betraktar hyresvärdens stambytesmetod och begärda åtgärder med ett kritiskt öga. Istället kan bedömningarna se ut som enligt nedan.

I avgörande HN 5802-14; 2015-02-03 hade hyresgästsidan presenterat bevisning för att en annan stambytesmetod och att andra, varsamma renoveringsåtgärder skulle vara mer ändamålsenliga än hyresvärdens planerade stambytesmetod och åtgärder. Hyresnämnden anförde: "Vad gäller tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar så är det hyresvärden som bestämmer. Hyresvärden avgör sålunda vad denne anser vara nödvändiga men också önskvärda åtgärder för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd".²³⁰

I ÖH 223-09; 2010-03-25 var parterna överens om att stammarna behövde åtgärdas då ett flertal vattenskador förekommit de senaste åren. Bostadsrättsföreningen planerade relining av befintliga rörstammar. Relining innebär att befintliga rör renoveras genom att de rensas och infordras med nytt material. Hyresgästsidan anförde att den tekniska livslängden för befintliga rör passerade för 25-30 år sedan och att en förutsättning för lyckad relining är att de befintliga rören är av god kvalitet. Relining skulle enligt hyresgästsidan därför medföra

²²⁸ Holmqvist & Thomson, kommentar 18 f § HL

²²⁹ 15 § HL

²³⁰ HN 5802-14; 2015-02-03 s. 11

en överhängande risk för nya vattenskadorna inom snar framtid. Som alternativ föreslogs att rörstammarna byttes ut. I beslutsskäl anförde Svea Hovrätt kort och gott att det står fastighetsägaren fritt att välja teknisk metod för underhålls- och förbättringsarbeten.

Hyresvärdens drivkraft bakom ombyggnaden är inte det enda skälet för att rättstillämparen bör anlägga ett kritiskt förhållningssätt till hyresvärdens metod för underhåll och förbättringsarbete. Det är hyresvärden som genomför ombyggnaden och som har de starkaste resurserna att visa att den metod som valts är motiverad. Enligt allmänna bevisrättsliga grundsatser borde därför hyresvärden också vara den part som ska visa att begärda åtgärder är motiverade. Detta är visserligen också den teoretiska utgångspunkten eftersom tillståndsprovningen inleds med att hyresvärden ska visa att han har beaktansvärt intresse för att utföra begärda åtgärder. Men genom att godta hyresvärdens uppgifter utan närmare ifrågasättande så placeras den egentliga bevisbördan på hyresgästen. Det blir hyresgästen som måste visa att hyresvärdens ombyggnadsplaner är olämpliga. Som genomgången av rättspraxis visat, så är sådana invändningar sällan tillräckliga ens för att hyresnämnden ska granska hyresvärdens ombyggnadsplaner närmare.

6.2.3 Hur intresset av att bevara äldre inredning blir ett objektiva hyresgästintresse i praktiken

Hur bör då rättstillämparen agera för att intresset av att bevara en äldre men väl fungerande inredning ska få ett värde som objektiva hyresgästintresse i praktiken? I första hand bör rättstillämparen undersöka om inredningen kan ställas i gott skick genom underhållsåtgärder, under förutsättning att hyresgästsidan åberopat det. Om så är fallet bör det undersökas om det finns möjlighet att genomföra stambytet på ett sådant sätt att skador på befintligt ytskikt och inredning minimeras, vilket förstås är eftersträvänsvärt om ambitionen är att bevara befintlig inredning. Det bör övervägas om det är lämpligt att hyresnämnden genomför denna bedömning ex officio. Det kan nämligen inte vara alla gånger som hyresgästsidan har ekonomisk förmåga att finansiera en utomstående arkitekt, eller annan bevisning, till styrkande av att en annan metod och andra åtgärder är mer motiverade. Särskilt eftersom studier om flyttmönster visar att det är de hyresgäster med minst resurser som drabbas hårdast av ombyggnationer.²³¹ Först efter att denna undersökning har gjorts så bör hyresnämnden väga intresset av att behålla inredningen mot

²³¹ Boverket rapport 2014:34

hyresvärdens intresse av att byta ut den mot ny. I denna avvägning är det lämpligt att som sagt låta flera parametrar tillmätas betydelse för respektive ombyggnadsmetods lämplighet.

7. Trappningsregeln - analys

I avsnitt 7 besvaras frågeställningen ”Behöver hyresgästens ställning i hyresnämnden vid en ombyggnation stärkas i ljuset av lagtext, lagkommentarer, förarbeten samt Fastighetsägarnas och Hyresgästföreningens inställning?”

7.1 Behovet av trappningsregeln för hyreshöjningar föranledda av ombyggnader

I förarbetena till lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag kan följande utläsas. ”Om hyresvärden och hyresgästen har träffat en överenskommelse om tillval får det, på motsvarande sätt som vid standardhöjande åtgärder, anses skäligt att skyddsregeln inte tillämpas på en hyreshöjning som grundar sig på tillvalet.”²³² Att trappningsregeln inte ska komma ifråga för hyreshöjningar som har sin grund i ett tillval är naturligt eftersom en frivillig överenskommelse då utgör grunden för hyreshöjningen. På motsvarande sätt bör trappningsregeln inte vara tillämplig då hyresgästen givits möjlighet att välja mellan olika standardnivåer och denna valt en högre sådan. En nivå som överstiger den lägsta är naturligen att jämställa med ett tillval.

En frivillig överenskommelse är inte för handen om hyresgästen motsatt sig det begärda förbättringsarbetet, men hyresnämnden lämnat tillstånd till den. Anledningen till att lagstiftaren ändå jämställer denna situation med ett tillval är att hyresgästen anses ha ett relativt starkt inflytande över standardhöjande åtgärder.²³³ Relativt i förhållande till vad utvecklades inte. Detta uttalandes legitimitet är tveksamt, särskilt mot bakgrund av 2001 års lagstiftningsärende där det uttrycktes att fler lagstiftningsåtgärder skulle vara motiverade om rättstillämpningen inte utvecklades i önskvärd riktning, vilket tillgänglig statistik över avgjorda ärenden talar för inte har skett. Att undanta ombyggnadsfall från trappningsregelns omfattning med detta motiv utgör i varje fall ett konsekvent agerande. Samma regering valde nämligen att år 2007 återkalla justitiedepartementets uppdrag att se över bestämmelserna om hyresgästinflytande. Rådande lagstiftning ansågs ge uttryck för en

²³² 2009/10:185 s. 72

²³³ Ibid.

rimlig balans mellan hyresgäst- och fastighetsägarintressen.²³⁴ Inte heller detta uttalande utvecklades närmare.

Ett annat skäl som lyfts fram i både förarbetena och av Fastighetsägarna är att en av hyresnämnden beslutad successiv hyreshöjning för standardhöjande åtgärder skulle påverka hyresvärdens intresse och möjlighet att finansiera desamma.²³⁵ Lind och Lundström, forskare inom byggt teknik vid KTH, menar att det kan vara i hyresvärdens egenintresse att höja hyran succesivt.²³⁶ Dels eftersom det kan vara bra för företagets "image", dels eftersom det motverkar att många hyresgäster flyttar samtidigt, vilket kan innebära en praktisk olägenhet.²³⁷ Hem & Hyras studie år 2013 av 51 bostadsbolag visade att endast 12 % av hyresvärdarna höjde hyran succesivt efter en ombyggnation.²³⁸ Det innebär att 88 % höjde hyran i ett slag. Den bilden bekräftas inte av varken Peter Laang eller Erik Elmgren, förhandlingschef på hyresgästföreningen i Vänersborg respektive Stockholm. De menar att förhandlingsöverenskommelser om successiv hyreshöjning träffas betydligt oftare än i 12 % av fallen.²³⁹ En uppgift som också överensstämmer med en skrivelse från hyresgästföreningen där det framgår att avtal om succesiv hyreshöjning till följd av ombyggnation träffas i allmänhet.²⁴⁰ Sammantaget talar detta för att hyresvärdens intresse och finansiella möjlighet att genomföra ombyggnader inte skulle påverkas nämnvärt av att man möjliggör för hyresnämnden att tillämpa trappningsregeln.

Fastighetsägarnas övriga argument till att trappningsregeln inte ska införas för standardhöjande åtgärder, visar sig vid närmare granskning, vara svaga. Att hyresgästen har ett tillräckligt skydd genom det direkta besittningsskyddet och bruksvärdessystemet stämmer inte. Boverket har i rapport om flyttmönster vid ombyggnation visat att det direkta besittningsskyddet är av ringa betydelse för ekonomiskt svaga hyresgäster, vid ombyggnationer som leder till höjda hyror.²⁴¹ Inte heller erbjuder bruksvärdessystemet ett tillräckligt skydd. Det påståendet vilar på missuppfattningen att kraftiga hyreshöjningar inte förekommer när hyreshöjningen är skäligen. Som Hyresgästföreningens statistik över

²³⁴ Kommittédirektiv 2007:9

²³⁵ 2009/10:185 s. 72 och Fastighetsägarnas remiss över promemoria 2009-12-22, till justitiedepartementet 2010-01-19, <http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/remissyttrandet/bostadspolitik-hyresfragor/forslag-om-en-ny-skyddsregel-i-hyreslagen>, 2015-09-20

²³⁶ Lind och Lundström (2011)

²³⁷ A.a. s. 22

²³⁸ E. Jacobsson. <http://www.hemhyra.se/tips/sa-mycket-hojs-hyran-vid-renovering> 2015-10-09

²³⁹ Telefonintervju 2015-11-01 och 2015-11-16

²⁴⁰ Hyresgästföreningen Riksförbundet (2012) (a) s. 23

²⁴¹ Boverket (2014) (a) s. 25

hyreshöjningar i samband med ombyggnationer i Göteborg visar, så är hyreshöjningarna som regel kraftiga och påverkar därmed bostadshyresgästens möjlighet att behålla bostaden. Ytterligare ett argument är att en succesiv hyreshöjning skulle få en hyresdrivande effekt. Med hyresdrivande effekt menas att fastighetsägaren skulle bli tvungen att ”kompensationshöja” hyrorna senare för den förlust av hyresintäkter som trappningen medför. Juridiskt sett är detta ett felaktigt påstående eftersom hyresvärden inte får ta ut en hyra som påtagligt överstiger bruksvärdet, i kombination med att bruksvärdet inte påverkas av hyresvärdens kostnader för ombyggnationen.²⁴²

En annan omständighet som talar för att hyresnämnden bör få besluta att tillämpa trappning är att det förekommer att trappningsregeln missbrukas av hyresvärdar. I avgörande HN 2526-11; 2012-04-05 erbjöds hyresgästerna hyresrabatt med 40 % det första året och ytterligare 20 % i sex månader till de som bott i fastigheten sex-tio år respektive i tolv månader till de som bott i fastigheten över 11 år.²⁴³ Erbjudandet gällde endast de hyresgäster som frivilligt godkände de begärda åtgärderna. Motparterna anförde att förfarandet upplevdes hotfullt och som utpressning.²⁴⁴ Fastighetsbolaget anförde att syftet med den villkorade hyresrabatten var att den skulle fungera som en morot till hyresgästerna, samt att upplägget var brukligt och sedvänja. Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen delar inte fastighetsbolagets uppfattning, att trappning som villkoras av godkännande, är vanligt förekommande.²⁴⁵ Hyresnämnden uttalade att anledningen till den villkorade trappningen var märklig men att den omständigheten i sig själv inte utgjorde tillräckliga skäl för att lämna hyresvärdens talan till de standardhöjande åtgärderna utan bifall.²⁴⁶ Svea Hovrätt fastställde hyresnämndens beslut.²⁴⁷

Förfarandet att villkora en succesiv hyreshöjning mot att hyresgästen godkänner begärda åtgärder förfelar syftet med bestämmelserna om hyresgästinflytande vid ombyggnation. Hyreslagen är en skyddslagstiftning, som innehåller en mängd bestämmelser som syftar till att skapa större jämvikt mellan hyresavtalets parter.²⁴⁸ Dessa bestämmelser måste en hyresgäst kunna utnyttja utan att riskera sämre behandling av hyresvärden. Ett

²⁴² Holmqvist & Thomsson, kommentar 55 § 1 st. HL

²⁴³ Aktbilaga 103

²⁴⁴ HN 2526-11; 2012-04-05, s. 6

²⁴⁵ Mejlkorrespondens 2015-11-16

²⁴⁶ HN 2526-11; 2012-04-05 s. 10

²⁴⁷ ÖH 4124-12; 2012-12-19

²⁴⁸ Billquist & Olsson (2001) s. 18.

sådant villkor kan också medföra att hyresvärden får godkännanden som annars inte skulle lämnas. Detta eftersom det är sannolikt att vissa hyresgäster hellre godkänner åtgärderna än riskerar att åtgärderna beviljas av hyresnämnden och att hyresvärden höjer hyran till skälig hyra i ett slag. Ett godkännande som annars inte lämnats leder till att hyresvärden får en otillbörlig fördel i hyresnämndens tillståndsprövning eftersom fastighetsägarintresset väger starkare ju mindre andel hyresgäster som godkänt ombyggnaden.²⁴⁹ Risken för att hyresvärden villkorar den succesiva hyreshöjningen av hyresgästens godkännande skulle neutraliseras om hyresnämnden gavs möjlighet att besluta om trappning, eftersom ett sådant beslut skulle avse samtliga berörda hyresgäster.

I beslutet av hyresnämnden i Västerås HN 1060-14; 2014-09-29, lämnades tillstånd till begärda standardhöjande åtgärder och ändringsarbeten. Svea Hovrätt gjorde ingen annan bedömning.²⁵⁰ I hyresnämndens beslutsskäl anfördes felaktigt att trappning av hyran var möjlig till följd av ombyggnationen. Det råder inget tvivel om att hyresnämndens uppfattning var att hyresnämnden kunde trappa hyran, eftersom en hänvisning gjordes till 55 § 5 st. HL. Anledningen att jag tar upp fallet är inte den felaktiga bedömningen i sig. Vad som är intressant är att trappningsmöjligheten användes som ett argument *mot* att ta hänsyn till hyresgästernas intresse av att undvika hyreshöjningen. Det innebär att det kan ligga hyresgästen i fatet vid tillståndsprövningen, att hyresnämnden kan besluta att trappa hyreshöjningen. Det är i och för sig logiskt att så är fallet, eftersom intresset av att undvika hyreshöjningen blir starkare desto kraftigare hyreshöjningen är. Med en trappad hyra så fördelas höjningen över flera steg och därmed blir varje delhöjning mindre. En möjlig nackdel med att hyresnämnden ges möjlighet att tillämpa trappningsregeln är således att tillstånd lämnas till ombyggnationer som föranleder totalt ännu högre slutgiltiga hyror, än vad som annars skulle vara fallet. För att trappningsregeln inte ska slå tillbaka mot hyresgäster i tillståndsprövningen så är det därför nödvändigt att intresset av att undvika hyreshöjningen bedöms som skillnaden i rådande hyra och den hyra som kommer gälla efter en eventuell trappning till skälig hyra.

Även om hyresgästen inte har råd att på sikt bo kvar efter standardhöjningen så skulle en succesiv hyreshöjning ge hyresgästen möjlighet att under en övergångsperiod finna ett nytt boende. En trappning ger också hyresgästen möjlighet att använda tiden till att stärka

²⁴⁹ Se avsnitt 3.1 om beaktansvärt intresse

²⁵⁰ ÖH 9797-14; 2015-06-03

sin ekonomiska betalningsförmåga för att kunna finansiera hyrorna också när hyran trappats upp till den skäligen nivå. Överhuvudtaget är en hyreshöjning i långsammare takt och över längre tid en rimligare lösning än direkta, kraftfulla hyreshöjningar, eftersom successiva lägre höjningar i kombination med ett längre tidsspann öppnar en rad möjligheter för hyresgästerna att se över och påverka sin situation. Sett ur ett bredare samhällsperspektiv är min hypotes därför att trappade hyror kan innebära en inbromsning av gentrifierings- och segregationsprocesser med samband till ombyggnationer.

Ytterligare ett skäl finns till att trappningsregeln ska vara tillämplig också för hyreshöjningar på grund av ombyggnationer och det är att syftet med införande av trappningsregeln var att motverka flyttningar till följd av förväntade kraftiga hyreshöjningar. Boverkets rapport vittnar om 25 % flyttningar i samband med ombyggnationer, samt att ekonomiskt utsatta hushåll är överrepresenterade. I kombination med hyresgästföreningens undersökning som visar att den genomsnittliga hyreshöjningen i samband med en ombyggnation i Göteborgsområdet är 45-55 % så är syftets bägge rekvisit uppfyllda.

7.2 Förslag på trappningsregelns tillämpning i hyresnämnden

Strandar förhandlingarna angående den hyra som ska följa efter ombyggnationen så är hyresvärden nödgad att vända sig till hyresnämnden för att få den begärda hyran prövad.²⁵¹ Enligt rådande lagstiftning har hyresnämnden möjlighet att vid denna prövning av skälig hyra, tillämpa trappningsregeln. Eftersom bruksvärdesprövningar inte görs för lägenheter som inte är färdigställda, så innebär det att hyresnämndens eventuella tillämpning av trappningsregeln görs när lägenheten redan har byggts om. Den uppenbara nackdelen är att en inskränkning då görs av hyresvärdens ekonomiska kalkyl för ombyggnadsarbetet på ett sent stadium. Alternativet, att tillämpa trappningsregeln redan vid tillståndsprövningen bör därför ses över. Vid den tidpunkten är ombyggnadsarbetet inte påbörjad och en påtvingad trappning av hyran skulle skapa en större ekonomisk förutsägbarhet för hyresvärden. Att låta hyresnämnden få möjlighet att trappa hyran innan hyreshöjningen är avtalad eller annars beslutad är emellertid inte en bra lösning. En beslutad trappning av hyresnämnden innan hyreshöjningen är fastställd skulle medföra att hyresnämnden föregick förhandlingsarbetet. En framförhandlad successiv hyreshöjning påverkar nämligen rimligen beloppet på den överenskomna slutgiltiga hyran och vice versa. För att tillgodose en

²⁵¹ 55 § 1 st. HL

ändamålsenlig tillämpning av trappningsregeln, är en tänkbar lösning att förse 18 e§-meddelandet med ett innehållskrav om begärd hyra för vilket hyresvärdens är bunden. Det finns även andra skäl för denna lösning som finns presenterade i slutet av avsnitt 6.1.

8. Ändamålsenlig fastighetsförvaltning - analys

Vid utformningen av bestämmelser om hyresgästinflytande är den rättsliga utgångspunkten att "hyresvärdens intresse av att kunna bedriva en rationell fastighetsförvaltning ska avvägas mot hyresgästens intresse av inflytande över sitt boende i rimlig utsträckning."²⁵² Det är därför av intresse att besvara frågeställningen "Hur påverkas förutsättningarna att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning av hyresgästinflytande?".

8.1 Försämras fastighetsförvaltningen av ett stärkt hyresgästinflytande?

Genom 2002 års hyresgästinflytandereform utvidgades definitionen av objektivt hyresgästintresse så att fler hyresgästintressen omfattades. Skälet för lagstiftningsändringen var att regeringen ansåg att det gick att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning trots ett ökat hyresgästinflytande. Det är av intresse för uppsatsens syfte att undersöka om förutsättningarna att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning försämras om man stärker hyresgästinflytandet.

Först och främst måste begreppet ändamålsenlig fastighetsförvaltning definieras. Andra benämningar än ändamålsenlig nämns i förarbetena och praxis, såsom god²⁵³, rationell²⁵⁴, i ett längre perspektiv bra²⁵⁵, i ett längre perspektiv rimlig²⁵⁶. I sammanhanget kan inte annat utläsas än att de är synonymer varför jag använder "ändamålsenlig" fortsättningsvis. Utredningens ärendegenomgång i 2001 års lagstiftningsärende visade att de kommunala bolagen ibland låter hyresgästerna avgöra om de vill höja standarden på köket medan de privata hyresvärdarna som regel begär att standarden i köket ska höjas.²⁵⁷ Enligt regeringen indikerade detta att det går att öka hyresgästernas inflytande över förbättringsarbetet utan att det försämrar hyresvärdens förutsättningar att bedriva en

²⁵² Jämför prop. 1996/97:30 s. 21

²⁵³ Prop. 2001/02:41 s. 24

²⁵⁴ Ibid.

²⁵⁵ A.a. s. 71

²⁵⁶ A.a. s. 25

²⁵⁷ A.a. s. 24

ändamålsenlig fastighetsförvaltning.²⁵⁸ Regeringens slutsats förutsätter att begreppet ”ändamålsenlig fastighetsförvaltning” har samma innebörd för privata och kommunala hyresvärdar. Vid tidpunkten för uttalandet gällde att den kommunala fastighetsförvaltningen bedrevs utan vinstsyfte²⁵⁹ och enligt självkostnadsprincipen²⁶⁰. Det innebär att hyrorna skulle motsvara självkostnaden, d.v.s. underhålls- drifts- och förvaltningskostnader. För en privat hyresvärd var, och är, emellertid lönsamhet ett kriterium för att förvaltningen ska kunna bedrivas ändamålsenligt. I 1996 års lagstiftningsärende anfördes att hyresvärdar som konkurrensmedel kan erbjuda ett starkt hyresgästinflytande, och att många hyresvärdar i praktiken även beaktar hyresgästers önskemål om bland annat lägenhetens utrustningsstandard i samband med en renovering av lägenheten.²⁶¹ På 90-talet var det bostadsöverskott i Sverige²⁶² och det är möjligt att det för flera hyresvärdar faktiskt inte försämrade lönsamheten att frivilligt erbjuda ett starkt inflytande genom att låta berörda hyresgäster påverka standardnivån av en ombyggnad och därmed hyresnivån.

20 år senare är emellertid bostadsbristen hög på många håll i landet och incitamenten att erbjuda ett starkt hyresgästinflytande som konkurrensmedel små. För att besvara frågan om ett stärkt hyresgästinflytande kan motiveras av att förutsättningarna att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning inte försämrats krävs en närmare redogörelse för kommunala- respektive privata hyresvärdars drivkrafter bakom att erbjuda hyresgästinflytande som går utöver lagstiftningens minimikrav.²⁶³ En god måttstock på ett reellt hyresgästinflytande är möjligheten att påverka standarden på lägenheten eftersom standarden är en avgörande faktor för ekonomiskt utsatta hushålls möjlighet att behålla sina bostäder efter en ombyggnation. Därför utgår den fortsatta framställningen från hyresvärdars benägenhet att tillhandahålla olika standardnivåer inför en förestående ombyggnation.

8.1.1 Kommunala hyresvärdar

Inför en totalupprustning av bostadsbeståndet hos ett kommunalt bostadsbolag i Sigtuna förhandlades tre olika nivåer av standardhöjning med hyresgästföreningen, samt

²⁵⁸ Ibid.

²⁵⁹ 8 kap. 3 § KomL

²⁶⁰ 2 kap. 7 § KomL

²⁶¹ Prop. 1996/97:30 s. 64

²⁶² Spridd (2014) s. 10

²⁶³ 18 d-h § HL

hyran för respektive nivå. Valmöjligheten innebar att hyresgästerna själva fick påverka standard och därmed grad av hyreshöjning. 85 % av hyresgästerna valde den lägsta standardnivån, 10 % den mellersta och 5 % den högsta.²⁶⁴ De hyresgäster som prioriterade pris före standard valde alltså en lägre nivå och de som prioriterade standard före pris valde en högre nivå. För de lägenheter som stod tomma valde hyresvärden den högsta nivån. Det visar att hyresvärden värderade standardhöjningen högre än hyresgästerna. Trots att kostnaden var högre att installera den tredje nivån så är det sannolikt lönsammare över tid för hyresvärden eftersom han för de lägenheterna kunde ta ut en högre hyra.²⁶⁵ Denna så kallade trappstegsmodell är inte unik. En liknande konstruktion har nyligen framförhandlats mellan en hyresvärd och hyresgästförening i Göteborg.²⁶⁶ Stockholms stad har i ägardirektiven för tre allmännyttiga bostadsaktiebolag bestämt att olika nivåer ska erbjudas hyresgäster vid förestående ombyggnation.²⁶⁷ Elmgren vittnar i överensstämmelse om en ökad vilja på senare tid bland kommunala hyresvärdar att överenskomma om olika nivåer, även om sådana förhandlingsöverenskommelser träffas i en minoritet av fallen.²⁶⁸

Överensstämmer det då med ändamålsenlig fastighetsförvaltning för dessa kommunala bolag att tillhandahålla olika standardnivåer? Kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag ska sedan 2011 agera på affärsmässiga villkor eftersom de verkar på en konkurrensutsatt marknad.²⁶⁹ Det innebär avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte enligt kommunallagen.²⁷⁰ Dock betonas att det allmännyttiga syftet ska vara överordnat andra aspekter.²⁷¹ Detta är i överensstämmelse med den grundlagstadgade bestämmelsen att det allmänna ska trygga rätten till bostad.²⁷² Det huvudsakliga allmännyttiga syftet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Detta är också orsaken till att företagen en gång bildades.²⁷³ Utan ett allmännyttigt syfte kan det kommunala bostadsaktiebolaget komma att reduceras till att enbart ha vinstmaximering som mål. Något motiv för en kommun att vare sig bilda eller äga ett sådant företag finns

²⁶⁴ Lind, mfl. (2014) s. 13

²⁶⁵ Lind & Lundström (2011)

²⁶⁶ <http://www.gp.se/bostad/1.18797-tre-nivaer-for-renovering-i-masthugget>

²⁶⁷ <http://www.dn.se/sthlm/ingen-ska-behova-flytta-pa-grund-av-hyreshojning/>

²⁶⁸ Erik Elmgren, telefonintervju 2015-11-16

²⁶⁹ Prop. 2009/10:185 s. 40

²⁷⁰ A.a. s. 1, jämte 2:7 och 8:3 c KomL.

²⁷¹ A.a. s. 41

²⁷² 1 kap. 1 § RF

²⁷³ Prop. 2009/10:185 s. 40

inte.²⁷⁴ I det allmännyttiga syftet ingår inte endast att tillgodose grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att erbjuda ett varierat bostadsutbud som kan attrahera olika grupper av hyresgäster. En grundläggande tanke är att boendet som tillhandahålls av kommunala bostadsföretag ska vara tillgängligt för alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Vidare ska såväl invånare med låga inkomster som med genomsnittliga eller höga inkomster kunna vara hyresgäster hos det kommunala bostadsföretaget. Bolagen ska alltså fylla en integrerande funktion.²⁷⁵

Olika nivåer främjar integration och bidrar till social hållbarhet eftersom hushåll med olika ekonomiska förutsättningar ges möjlighet att bosätta sig inom samma fastighet eller bostadsområde. Förutsättningarna att behålla bostaden förbättras också för hushåll som lever på marginalen, eller som prioriterar en lägre hyra framför en högre standard. Mycket talar därför för att det överensstämmer med ändamålsenlig fastighetsförvaltning för de allmännyttiga bolagen att erbjuda olika standardnivåer för en förestående ombyggnation. Därför är det förvånande att Elmgren vittnar om att få kommunala hyresvärdar i praktiken är villiga att träffa förhandlingsöverenskommelser med hyresgästföreningen om olika standardnivåer.²⁷⁶ Orsaken är möjligtvis en osäkerhet angående att bostadsförsörjningsansvaret är överordnat vinstintresset. För att tydliggöra att det allmännyttiga syftet är överordnat, så att fler kommunala hyresvärdar uppfyller sitt bostadspolitiska ansvar, föreslår Elmgren en lagbestämmelse som förpliktar kommunerna att i ägardirektiven till de kommunala bostadsaktiebolagen införa att ingen hyresgäst av ekonomiska skäl ska tvingas lämna sin bostad på grund av ombyggnation.

Trots att bostadsförsörjningsansvaret är överordnat så måste det ändå anses vara av betydelse att bolagen har ekonomisk kapacitet att erbjuda olika nivåer av standardhöjning. En granskning av ekonomikonsulten Stella Borealis år 2015 slår fast att det finns marginaler att ta av.²⁷⁷ 48 av 50 kommunala bostadsbolag gick nämligen med vinst år 2015. Sammanlagt gör bolagen en vinst år 2015 på 4,3 miljarder avseende drygt 510 000 lägenheter. Det motsvarar en vinst om mer än 8400 kronor per lägenhet och år.

²⁷⁴ Ibid.

²⁷⁵ A.a. s. 41

²⁷⁶ Erik Elmgren, telefonintervju 2015-11-16

²⁷⁷ Hem & Hyra nr. 8/ 2015

8.1.2 Privata hyresvärdar

Beträffande privata hyresvärdar så är de inte förpliktade enligt lag att fylla ett allmännyttigt syfte, varför motivet att tillhandahålla bostäder med varierande standard och hyresnivåer inte kan härledas härifrån. Ändå förekommer privata hyresvärdar som erbjuder ett starkt hyresgästinflytande:

HSB, en privat fastighetsägare i Göteborg har med en hyresgästförening i år träffat ett ramavtal omfattande 1700 hyreslägenheter som bland annat stadgar att olika nivåer ska erbjudas hyresgästerna vid förestående ombyggnation och att hyresnivån ska framförhandlas före ombyggnadsarbetet.²⁷⁸ Detta starka hyresgästinflytande motiverar HSB i huvudsak med att de har ett egenintresse i att ha nöjda hyresgäster eftersom det ökar sannolikheten för att hyresgästerna i framtiden förvärvar bostadsrätter i HSB:s bestånd. Vidare anförs att strategin inte handlar om välgörenhet utan om att framtidsprognosen är att det ska generera en lönsam fastighetsförvaltning.²⁷⁹ Kundlojalitet är alltså en orsak i sig för HSB att erbjuda ett starkt hyresgästinflytande. Trots att hyresrätter är dominerande i de flesta hyresvärdars bostadsbestånd så kan knappast värdet av kundlojalitet vara utan relevans. Genom att träffa ramavtal om olika nivåer är det sannolikt att ombyggnadsprocessen förenklas: individuella behov tillgodoses genom standardlösningar vilket rimligen innebär att intressemotsättningar angående ombyggnaden blir färre, och därmed att utsikterna stärks för att ombyggnaden kan genomföras utan en tidskrävande prövning i hyresnämnd och eventuellt senare Svea Hovrätt. Dessa fördelar är uppenbarligen inte tillräckliga för att privata hyresvärdar generellt sett ska ge ett starkt inflytande över standardnivån.

För att illustrera ett svagt inflytande över standardnivån kan nämnas ÖH 4124-12; 2012-12-19. Den privata hyresvärden fick tillstånd till samtliga begärda tillståndspliktiga åtgärder. Berörda hyresgäster gavs möjlighet att välja bort diskmaskin och förberedelse för densamma, inbyggnadsmikro, parkettgolv i sovrummet och nya golvlister i sovrummet.²⁸⁰ Dessutom fick hyresgästerna välja färg på bänkskivan i köket och på glasblocksväggen mellan badrum och tvättrum, fritt välja garderober/ högskåp i sovrummet, samt tillvalsmöjligheten

²⁷⁸ <http://www.hsb.se/nvg/om-hsb/press/pressmeddelanden/pressmeddelande/?pid=1245296&sid=1475>
2015-11-12

²⁷⁹ Telefonintervju 2015-11-25. Britt-Inger Wallin. Driftchef HSB Hyresfastigheter.

²⁸⁰ ÖH 2526-11; 2012-04-05. Bilaga 1-3

av ett mindre badkar i badrummet.²⁸¹ De senare nämnda åtgärderna påverkade inte bruksvärdet, bortsett från tillvalsmöjligheten. Vid första anblicken kan det tyckas som att hyresgästerna fått stora möjligheter att påverka nivån av standardhöjningen. Begärda åtgärder omfattande emellertid många åtgärder inom ramen för en totalrenovering, i både hall, kök, badrum och gemensamma utrymmen.²⁸² Valfriheten hade således endast en marginell påverkan på bruksvärdet i relation till hela ombyggnadsarbetet. Hyresnämnden anförde att det var anmärkningsvärt att så få valmöjligheter erbjöds och exemplifierade vilka åtgärder som borde ha varit valbara.²⁸³ Denna uppfattning får gehör av Allen som menar att medbestämmande av kosmetiska ändringar, som färg på kakel, bara skapar en illusion av att hyresgästerna får vara med och påverka.²⁸⁴

8.2 Kan ett stärkt hyresgästinflytande vara motiverat trots att det inskränker hyresvärdens lönsamhet?

I avsnitt 6 och 7 har i huvudsak rättsnormativa skäl legat till grund för kritik av rådande lagstiftning och rättstillämpning samt de åtgärder som föreslagits för att stärka hyresgästens ställning i hyresnämnden. I avsnitt 8.2-3 är det i huvudsak ombyggnaders påverkan på individ- och samhällsnivå som ligger till grund för problematisering och förslag på åtgärder. I avsnitt 8.2-8.3 besvaras således frågeställningarna "Behöver hyresgästens ställning vid en ombyggnation stärkas i ljuset av ombyggnaders påverkan på hyresgäster, på individ- och samhällsnivå?" och "Hur kan hyresgästens ställning stärkas utan att hyresvärdens förhindras att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning?"

En lagstiftningsreform som stärker hyresgästinflytandet kan idag inte vila på motivet att förutsättningarna att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning inte försämras. I varje fall inte för privata hyresvärdar, eftersom lönsamheten är ett överordnat intresse. Detta gör inte frågan om privata hyresvärdars vinstmarginaler ointressant. Tvärtom så är förekomsten av vinstmarginal nödvändig för att en lagstiftning som stärker hyresgästinflytandet, på bekostnad av lönsamheten, ska kunna vara ändamålsenlig. Finns ingen vinstmarginal så riskeras att privata initiativ på bostadshyresmarknaden går förlorade, vilket inte är önskvärt om ambitionen är att minska bostadsbristen.

²⁸¹ A.a. s. 6

²⁸² A.a. Bilaga 1-3

²⁸³ A.a. s. 10

²⁸⁴ Boverket (2014) (a) s. 41 med hänvisning till Allen (2000)

Det torde dock inte krävas några närmare studier av privata fastighetsbolags årsredovisningar för att konstatera att det är lukrativt att äga och förvalta bostadshyresrätter idag. Som beskrivs i en artikel i Svenska Dagbladet så har flera privatägda företag som affärsidé att köpa och rusta upp och renovera kommunalägda miljonprogramshus.²⁸⁵ Den höga efterfrågan på bostäder gör risken liten i denna typ av uppköp.²⁸⁶ Detta bekräftas också av faktumet att 60 % av Sveriges miljonprogramhus i de 23 största kommunerna idag är privatägda.²⁸⁷ Detta talar för att det finns utrymme att stärka hyresgästinflytandet utan att privata initiativ på bostadshyresmarknaden går förlorade och utan att det inte skulle gå att bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning med ett stärkt hyresgästinflytande. Grundlagen uttrycker emellertid att inskränkningar i äganderätten bara är motiverade för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Det går alltså inte att motivera ett stärkt hyresgästinflytande bara för att vinstmarginalerna i branschen generellt är goda.²⁸⁸ Föreligger angelägna allmänna intressen för att stärka hyresgästinflytandet?

I genomsnitt flyttar 25 procent av hyresgästerna i direkt anslutning till ombyggnationer och socioekonomiskt svaga hyresgäster är överrepresenterade.²⁸⁹ I takt med att miljonprogramsbeståndet byggs om, så minskar antalet lägenheter med låg hyra, och därmed förutsättningarna för ekonomiskt svaga hyresgäster att trygga sin grundlagstadgade rätt till bostad. Regering och de flesta riksdagspartier har integration högt på dagordningen, men rådande lagstiftning och rättstillämpning möjliggör ombyggnader som underblåser gentrifiering och segregation, vilket bekräftas av flera studier av flyttmönster i samband med ombyggnation.²⁹⁰ För att genom ombyggnationer bidra till socioekonomiskt integrerade stadsdelar krävs att de genomförs så att hushåll har ekonomisk förmåga att behålla sin bostad efteråt. Som Boverkets rapport visar så ökar bostadsbidragen till de hyresgäster som flyttar i samband med ombyggnation. Om dessa hyresgäster istället har ekonomisk förmåga att bo kvar i den mån en lägsta standardnivå kan väljas, så skulle inte bara integration främjas. Påfrestningen på allmänna medel skulle också begränsas, avseende minskade utlägg för bostadsbidrag. Ur ett individuellt hyresgästperspektiv är det också av vikt att människor

²⁸⁵ Svd (2013) <http://www.svd.se/nya-agare-tar-sig-an-miljonprogram> /2015-12-03

²⁸⁶ Hem & Hyra (2013) <http://www.hemhyra.se/riks/kapitalet-koper-upp-miljonprogrammen>

²⁸⁷ Fastighetsvärlden nr. 1/2015

²⁸⁸ 2 kap. 15 § första stycket RF

²⁸⁹ Boverket (2014) (a) s. 21

²⁹⁰ Se hänvisade studier i avsnitt 5

har möjlighet att behålla sina bostäder. Forskning visar att ombyggnationer genomförs på ett sätt som undervärderar den psykosociala förankring människor har till sina hem.²⁹¹

Byrne hävdar att det är det allmännas ansvar att hantera den segregation som ombyggnader bidrar till, genom att tillhandahålla billiga bostäder i områden som gentrifieras.²⁹² I takt med att de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen säljer ut allt mer av sitt bostadsbestånd till privata aktörer så blir det svårare för de allmännyttiga bostadsbolagen att ensamt ikläda sig den sociala skyddsrollen för att skapa en integrerad bostadsmarknad. Det är nödvändigt att även de privata hyresvärdarna åläggs ett större socialt ansvar, även om det skulle innebära att möjligheterna till lönsamhet i förvaltningen försämras.

8.3 Investeringsbidrag till hyresvärdar som tillhandahåller olika standardnivåer

Inflytande över den standardnivå som gäller efter ombyggnaden kan vara av avgörande betydelse för möjligheten för hushåll med svag ekonomi att behålla sin bostad. Det kan också vara ett sätt att främja integrerade bostadsområden. Därför anser jag det vara passande att avslutningsvis föreslå hur ett sådant inflytande kan utformas.

För att begränsa inskränkningen i äganderätten och hyresvärdens möjligheter att på ett långsiktigt plan bedriva en ändamålsenlig fastighetsförvaltning så bör möjligen en lagstiftning som förpliktar hyresvärdar att erbjuda olika nivåer, inte vara förstahandsalternativet. Beroende på om fastighetens bostadslägenheter håller samma höga nivå eller olika standardnivåer så påverkas dels storleken på den hyra som hyresvärderna kan inbringa, dels fastighetens marknadsvärde. Dessutom innebär olika standardnivåer en uppenbar risk för varierande underhållsintervaller, vilket kan vara både opraktiskt och kostsamt för hyresvärderna.

Hyresgästföreningen Riksförbundet har föreslagit lagstiftningsåtgärder avseende lagstadgade samrådsförfaranden och informationsplikt till hyresgästförening med förhandlingsordning.²⁹³ Detta är avsett att främja att hyresvärdar beaktar de boendes önskemål i en ombyggnadsprocess i högre utsträckning vilket även torde öka möjligheterna för att olika standardnivåer kan framförhandlas. Som rättspraxis visar och som Elmgren konstaterar utifrån egen förhandlingserfarenhet så är det få hyresvärdar som är villiga att

²⁹¹ Ibid.

²⁹² Avsnitt 5.1.1 med hänvisning till Byrne (2003)

²⁹³ Hyresgästföreningen Riksförbundet (2014)

träffa förhandlingsöverenskommelser om olika standardnivåer vid förestående ombyggnation. Att genom lagstiftning forcera fram förhandlingar mellan parterna på ett tidigt stadium i ombyggnadsprocessen är sannolikt därför inte tillräckligt för att säkerställa ett nämnvärt större inflytande över standardnivån.

Ett investeringsbidrag till de hyresvärdar som erbjuder olika nivåer vid en ombyggnad, som villkoras av att den lägsta nivån innebär en bibehållen hyresnivå, eller eventuellt en begränsad hyreshöjning, kunde däremot vara en effektiv åtgärd. Eftersom risken för att hyresvärdar förhandlar igenom en hög lägstanivå är uppenbar, så är det nödvändigt att villkora subventionen mot en viss hyresnivå. I Sigtunafallet, till exempel, innebär den lägsta nivån en höjning med 20 %, vilket kan vara nog så svårt för ett hushåll som lever på marginalen. Det skulle vara lämpligt att också villkora subventionen mot ett visst mått av bostadsbrist, eftersom incitamenten att höja standarden vid ombyggnation bara gäller i områden där det finns ett gap mellan bruksvärdeshyra och marknadshyra. Att villkora subventionen på det här sättet är vedertaget. Jämför villkoren i det investeringsbidrag för nyproduktion av hyresrätter som infördes år 2001²⁹⁴, samt de investeringsbidrag för nyproduktion som Regeringskansliet föreslagit i år.²⁹⁵

Hyresbetalningar är som konstaterats avsedda att täcka bland annat underhållskostnader. Hyresgästföreningen har räknat ut att med ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag som hyresvärd så betalade en hyresgäst för en lägenhet på 70 m² i genomsnitt 254 000 kronor för underhåll under åren 2003-2012.²⁹⁶ SABO har beräknat att en minimal upprustning kostar 2000 kr per m².²⁹⁷ Med minimal upprustning avser SABO: "Företaget åtgärdar tekniska brister som är oacceptabla för de boende, åsamkar företaget stora kostnader eller innebär att fastighetens fortbestånd äventyras. Metoder som minimerar ingreppen väljs." För samma lägenhet innebär det att upprustningen kostar 140 000 kronor. Det är alltså sannolikt att det går att finansiera en större upprustning av en fastighet, eller större delar av den, med befintliga hyresintäkter. Detta är också ett skäl för att den lägsta nivån ska innebära en bibehållen eller begränsad påverkan på hyran.

²⁹⁴ Förordning (2001:531) om statligt investeringsbidrag för byggande av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist.

²⁹⁵ Justitiedepartementet (2015)

²⁹⁶ Hyresgästföreningen Riksförbundet (2015) s. 11

²⁹⁷ SABO (2009) s. 10

9. Slutsatser

Uttrycket ”Kedjan är inte starkare än den svagaste länken” är väl applicerat på rådande och faktiska hyresgästinflytande vid ombyggnation. Det direkta besittningsskyddet och bruksvärdessystemet är avsedda att trygga bostadshyresgästens boende och boendekostnader, men rådande ombyggnader försvagar dessa starka länkar eftersom många hushåll inte har vilja eller förmåga att finansiera den nya hyran.

9.1 Ombyggnaders samhällspåverkan

Enligt uppgift från 2009 uppskattas att 11 000 bostadslägenheter bara inom det kommunala flerbostadsbeståndet från rekordårens bostäder kommer rustas upp varje år de närmaste 30 åren.²⁹⁸ Det gör förnyelsen av miljonprogrammet till en angelägen fråga, men som även visats, ett angeläget problem för hela samhället. Ombyggnaderna bidrar visserligen till en fysiskt trivsammare boendemiljö och förstärker det aktuella områdets socioekonomiska profil. Dock sker detta på bekostnad av befintliga hyresgäster som trängs bort till låginkomstkaraktäriserade områden. En ökad polarisering är ett steg i fel riktning, inte minst med hänsyn till att den dominerande politiska viljan i Sverige är integration. En vilja som dessutom står mycket högt upp på dagordningen.

9.2 Rättstillämpningen

Hyresvärdar har en generell strävan att maximera standardhöjningar i områden av bostadsbrist, vilket inte sällan kolliderar med befintliga hyresgästers vilja med ombyggnaden. Rättstillämparen fyller funktionen att balansera dessa intressen genom möjligheten att påverka ombyggnadens omfattning. Med stöd av flera statistiska underlag har konstaterats att hyresvärden i princip alltid får tillstånd till begärda åtgärder. Detta visar i och för sig inte att hyresgästinflytandet är svagt, endast att hyresvärden begär en nivå av åtgärder som hyresnämnden anser väger över det objektiva hyresgästintresset. Genom att närmare studera rättspraxis har konstaterats att tillståndsprövningarna emellertid vilar på premisser som står i strid med förarbetenas uttryckliga instruktioner och syfte, vilket gör det svårt för hyresgäster att hävda sina intressen i hyresnämnden.

En viktig slutsats är att intresset av att undvika en hyreshöjning och att bevara äldre men väl fungerande inredning tillmäts svag egentlig betydelse av rättstillämpningen. Det är

²⁹⁸ A.a. s. 5

sannolikt att intresset av att bevara äldre men fungerande inredning och att undvika kraftiga hyreshöjningar i högre utsträckning är representerade bland ekonomiskt svaga hushåll. Det innebär i så fall att den grupp av hyresgäster som är i störst behov av ett boendeinflytande för att trygga sin bostad i högre utsträckning missgynnas än andra grupper av hyresgäster.

Beträffande intresset av att undvika en hyreshöjning har konstaterats att intresset bör relateras till hyreshöjningens storlek, inte dess skälighet. Hyresnämnden bör också uppskatta vilken hyra som kommer gälla efter ombyggnaden, i den mån hyran är obestämmd vid tillståndsprövningen. Beträffande intresset av att bevara äldre men väl fungerande inredning har konstaterats att hyresgästen svårligen kan motivera detta intresse. Dels eftersom hyresvärden i princip ges ensam beslutanderätt över hur stambytet ska genomföras, och dels eftersom intresseavvägningen vilar på få parametrar. Därför har föreslagits att rättstillämparen i första hand bör undersöka om inredningen kan ställas i gott skick genom underhållsåtgärder. Om så är fallet bör det undersökas om det finns möjlighet att genomföra stambytet på ett sådant sätt att skador på befintligt ytskikt och inredning minimeras. Först efter att denna undersökning har gjorts så bör hyresnämnden väga intresset av att behålla inredningen mot hyresvärdens intresse av att byta ut den mot ny. I denna avvägning är det lämpligt att låta flera parametrar tillmäts betydelse för respektive ombyggnadsmetods lämplighet, som tekniska, fastighetsekonomiska, kvalitetsbevarande och miljömässiga aspekter. För en utveckling av rättspraxis i nämnda riktning krävs förtydliganden i form av nya direktiv till rättstillämparen.

En förändring av rättspraxis i enlighet med föreslagna åtgärder skulle stärka hyresgästens möjlighet att framgångsrikt motsätta sig tillståndspliktiga åtgärder. Det skulle sannolikt bidra till mindre genomgripande ombyggnader och därmed lägre hyreshöjningar.

9.3 Investeringsbidrag

Det finns kompletterande sätt att åstadkomma en utveckling mot mer varsamma renoveringar som bör övervägas av lagstiftaren. Fastighetsägarens drivkraft att höja standarden kan genom subventioner styras mot en annan riktning, så att det blir affärsmässigt rationellt att istället tillhandahålla den standardnivå hyresgästen önskar. På så sätt ges hyresgästen ett reellt inflytande även över hyresnivån vilket ökar förutsättningarna för ekonomiskt svaga hushåll att behålla sina bostäder. I ett samhällsperspektiv skulle

sådana subventioner bidra till ett varierat fysiskt stadslandskap som främjar integrerade boendesammansättningar. Detta utan att hyresvärdens äganderätt inskränks.

9.4 Trappning

Hyreshöjningarnas storlek kan också minskas på ett annat sätt, som visserligen ökar inskränkningarna i hyresvärdens äganderätt, men som ändå har visats vara motiverad. Utredningen har visat att lagstiftarens motiv för att exkludera ombyggnationer från trappningsregelns omfattning inte håller. Det ena skälet är att hyresgästinflytandet anses vara relativt starkt och därför utgör ett fullgott skydd. Detta är ett felaktigt antagande sett till tillgänglig statistik av avgöranden som visar att det i praktiken inte går att motsätta sig av hyresvärdens initierade ombyggnadsåtgärder. Det andra skälet är att hyresvärdens finansiella vilja och förmåga att genomföra ombyggnaden skulle påverkas negativt. Mot bakgrund av att det är vanligt förekommande att överenskommelser träffas om trappning, utan hyresnämndens inblandning, så talar det för att en tvångsvis trappad hyra inte skulle ha nämnvärd betydelse för hyresvärdens finansiella förmåga att genomföra planerad ombyggnation.

Syftet med införande av trappningsregeln var att motverka flyttningar till följd av förväntade kraftiga hyreshöjningar. Boverket har visat att hyreshöjningar till följd av ombyggnader både är kraftiga och att hyreshöjningarna i sig utgör grund för flytt. Frånvaron av trappningsregeln har dessutom visat sig medföra en risk för att oseriösa hyresvärdar villkorar trappning av hyran mot att begärda åtgärder godkänns. Sådana förfaranden riskerar att sätta bestämmelserna om hyresgästinflytande ur spel. Mot bakgrund av ovan anförda skäl är en viktig slutsats att hyresnämnden bör ges möjlighet att trappa hyran också när yrkad hyreshöjning hänförs till en ombyggnation.

10. Källförteckning

10.1 Litteratur

- Allen, T 2000. *Housing Renewal—Doesn't it Make You Sick?* Housing Studies 15, 443–461.
- Atkinson, Rowland 2000. *Measuring Gentrification and Displacement in Greater London.*
- Bernt, Matthias & Holm Andrej 2009. *Is it, or is not? The conceptualization of gentrification and displacement and its political implications in the case of Berlin-Prenzlauer Berg.*
- Billquist, Bengt & Olsson, Lars. 2001. *Hyresförhandlingslagen – En kommentar.* Upplaga 1:1. Norstedts Juridik AB.
- Byrne J. Peter 2003. *Two cheers for gentrification.* Howard Law Journal.
- Carlén, Göran & Cars, Göran 1990. *Förnyelse av storskaliga bostadsområden – en studie av effekter och effektivitet.* Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm.
- Ekström, Malin 1994. *Elderly people's experiences of housing renewal and forced relocation.*
- Hem&Hyra 2015. nr. 8/2015
- Hem & Hyra 2009. nr. 3/2009
- Hurtig, Eva 1995. *Hemhörighet och Stadsförnyelse – belyst i fyrtioårsstadsdelen Sanna i Göteborg.*
- Hyresgästföreningen Riksförbundet 2015. *Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt.*
- Hyresgästföreningen Riksförbundet 2014. Skrivelse till justitiedepartementet.
- Hyresgästföreningen Riksförbundet 2012 (a). Ombyggnad – en kartläggning och förslag till förändringar
- Hyresgästföreningen Riksförbundet 2012 (b). Skrivelse till justitiedepartementet.
- Holmqvist, Leif & Thomson, Rune 2010. *Hyreslagen – en kommentar.* 10:e upplagan. Norstedts blå bibliotek.
- Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO 2010. *Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten.*
- Fastighetsvärlden 2015. nr. 1/2015.
- Korling, Fredric & Zamboni, Mauro 2013. *Juridisk metodlära.* Upplaga 1:4. Studentlitteratur AB.
- Lind, Hans; Annadotter, Kerstin; Björk Folke, Högberg Lovisa; af Klintberg, Tord 2014. *Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study.*

Lind, Hans & Lundström, Stellan 2011 *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*. Institutionen för Fastigheter och Byggnads Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi.

Lilja, Elisabeth 2011. *Den segregerade staden - tre kvarter i Stockholms innerstad*. Stockholmia förlag.

Magnusson, L., Turner, B. 2008. Municipal housing companies in Sweden – social by default. *Housing, theory and society*, 25:4, 275–296.

Spridd 2014. *Perspektiv på nybyggnadsstandard*. Spridd AB.

Söderqvist 2012. *Bostadsförnyelse – för vem? En fallstudie av bostadsförnyelsen i två bostadsområden i Uppsala*.

Westin, Sara 2011. ”... men vart ska ni då ta vägen?” *Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv*. Forskningsrapport för Hyresgästföreningen Riksförbundet och Region Stockholm. Uppsala Universitet.

Wiktorin, Marianne 1989. *Förändrad boendesammansättning vid ombyggnad*. Statens institut för byggnadsforskning.

10.2 Internetsidor

Bostadsförmedlingen: <https://bostad.stockholm.se/statistik/bostadsformedlingen-statistik-bostadskon-2014/> 2015-11-22

Boplats: <https://nya.boplats.se/om/statistik/> 2015-11-22

Boverket: <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet>

Fastighetsägarna 2001: Remissyttrande över prop. 2001/02:41.

<http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/remissyttranden/bostadspolitik-hyresfragor/regeringens-proposition-hyresgastinflytande-vid-ombyggnad-och-andra-hyresrattsliga-fragor> 2015-09-20

Fastighetsägarna 2010: Remissyttrande över Justitiedepartementets promemoria 2009-12-22. (Förslag om ny skyddsregel i Hyreslagen).

<http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/remissyttranden/bostadspolitik-hyresfragor/forslag-om-en-ny-skyddsregel-i-hyreslagen> 2015-09-20

Hem & Hyra (E. Jacobsson) 2013: <http://www.hemhyra.se/tips/sa-mycket-hojs-hyran-vid-renovering> 2015-10-09

Hem & Hyra (2013) <http://www.hemhyra.se/riks/kapitalet-koper-upp-miljonprogrammen/> 2015-12-03

Nationalencyklopedin: <http://www.ne.se>

Svd (2013) <http://www.svd.se/nya-agare-tar-sig-an-miljonprogram> /2015-12-03

10.3 Offentligt tryck

Boverket 2015. *Vägledning om boendeflytande vid ombyggnad.*

Boverket 2014 (a). *Rapport 2014:34. Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar.*

Boverket 2014 (b). *Fakta från Boverket.* Upplaga 1.

Boverket 2013. *Bostadsmarknadsenkäten 2013-2014.*

SABO 2009. *Hem för miljoner. Förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder.*

SCB 2010. *Boende byggande och bebyggelse - statistisk årsbok.*

10.3.1 Lag

Europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna, första tilläggsprotokollet.

Regeringsformen.

Hyreslagen (Jordabalken 1970:994, 12 kapitlet).

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Lag (2002:93) om kooperativ hyresrättsförening.

Lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Bostadssaneringslag (1973:531). Upphävd.

10.3.2 Förordningar

Förordning (2001:531) om statligt investeringsbidrag för byggande av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist.

10.3.3 Förarbeten

Regeringens proposition 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.*

Regeringens proposition 2001/02:41. *Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor.*

Regeringens proposition 1996/97:30. *Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m.*

SOU 2000:76 (avsnitt 4) *Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete.*

Regeringen. Kommittédirektiv 2015:83. *Stärkt ställning för hyresgäster.*

Regeringen. Kommittédirektiv 2007:9. *Tilläggsdirektiv till utredningen om modernisering av hyreslagen.*

Regeringen. Kommittédirektiv 2006:85. *Modernisering av hyreslagen.*

Justitiedepartementet. Lagrådsremiss. *Ägande och förvaltning av hyreshus.* 2009.

Justitiedepartementet. Lagrådsremiss. *Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande.* 2015.

10.3.4 Svea Hovrätt

ÖH 4041-15; 2015-08-07

ÖH 10961-14; 2015-06-08

ÖH 9797-14; 2015-06-03

ÖH 9599-13; 2014-11-20

ÖH 4896-13; 2013-12-20

ÖH 90-13; 2013-12-13

ÖH 4124-12; 2012-12-19

ÖH 6317-11; 2011-12-06

ÖH 4184-10; 2011-05-18

ÖH 223-09; 2010-03-25

ÖH 3769-04, 2004-09-21

ÖH 1003-04; 2004-06-22

RH 2004:3

ÖH 5310-03; 2003-10-22

RH 2000:32; 2000-04-28

RBD 2:94

10.3.5 Hyresnämnden

HN 5802-14; 2015-02-03. Stockholm. Överklagat, ej avslutat per den 2015-12-07.

HN 1319-14; 2014-10-21. Stockholm. Överklagat och avslutat. Se ÖH 10961-14; 2015-06-08.

HN 1739-13; 2013-09-25. Malmö. Överklagat och avslutat. Se ÖH 9599-13; 2014-11-20.

HN 3301-12; 2012-12-19. Göteborg. Överklagat och avslutat. Se ÖH 90-13; 2013-12-13.

HN 2526-11; 2012-04-05. Göteborg. Överklagat och avslutat. Se ÖH 4124-12; 2012-12-19.

HN 603-04; 2004-04-13. Göteborg. Överklagat och avslutat. Se ÖH 3769-04, 2004-09-21.

HN 4241-03; 2003-05-09. Stockholm. Överklagat och avslutat. Se ÖH 5310-03; 2003-10-22.

HN 1060-14; 2014-09-29. Västerås. Överklagat och avslutat. Se ÖH 9797-14; 2015-06-03.

10.4 Telefonintervjuer

Erik Elmgren. Förhandlingschef Hyresgästföreningen Stockholm. 2015-11-16.

Peter Laang. Förhandlingschef Hyresgästföreningen Vänersborg. 2015-11-01.

Britt-Inger Wallin. Driftchef HSB Hyresfastigheter. 2015-11-25.

Bilagor

Bilaga 1

Följande tolv målnummer från Svea Hovrätts arkivs målnummerlista för perioden 2010-2015 saknades i Blendow Lexnovas databas. ÖH 8251-15, ÖH 8772-15, ÖH 4274-15, ÖH 7369-15, ÖH 5772-14, ÖH 8283-14, ÖH 5316-14, ÖH 592-13, ÖH 3001-11, ÖH 9064-10, ÖH 5725-10 och ÖH 6507-10. Dessa mål ligger därmed inte till grund för sammanställningen i avsnitt 1.1 angående andelen och antalet godkända ombyggnadsarbeten av Svea Hovrätt mellan åren 2010-2015.